

Documento de Información Relevante

Oferta Pública de Tokens

Azule Luxury Living (\$AZULE1)



Emisor: VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V.

Dirección: Calle y Colonia La Mascota, San Salvador, 138, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador

Proveedor de Servicios de Activos Digitales: FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018)

Fecha: Mayo 2026

1. Portada

Emisor: VIRGEN DE LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

Domicilio del Emisor: Calle y Colonia La Mascota, San Salvador, 138, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador.

Giro o actividad económica: Realización de actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

Monto de la emisión: Cinco Millones Trescientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$5,395,000)

Plazo de la emisión: 7 años.

Estructurador de la emisión: FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018).

Plataforma de Negociación y Custodia de los Tokens: FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018).

Tipo de emisión: Oferta Pública de Ingresos

Etiqueta o código de negociación: \$AZULE1

Sitio web en donde estará disponible el DIR: <https://www.monetae.io/>

VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V. (el "Emisor"), ha sido autorizado como Emisor De Activos Digitales ante la Comisión Nacional de Activos Digitales ("CNAD") bajo el número de inscripción EAD-0039, en fecha 12 de junio de 2026. La presente emisión fue autorizada por la CNAD bajo el número de inscripción AD-00074, en fecha 12 de junio de 2026.

DECLARACIONES ESPECIALES

- Este DIR es una compilación que cubre los aspectos financieros, legales, tecnológicos y de apoyo de este tema. Su objetivo es proporcionar una visión completa y precisa destinada a brindar a la CNAD y a los posibles inversores la información necesaria para una evaluación informada del Emisor y de esta emisión.
- Este DIR se refiere únicamente a los hechos a la fecha indicada anteriormente. Salvo que lo exija la CNAD, el Emisor no asume ninguna obligación de actualizar o revisar públicamente ninguna de las declaraciones aquí contenidas, ya sea como resultado de nueva información, desarrollos, eventos futuros o de otro tipo.
- El Emisor de los activos digitales es el único responsable del contenido de este Documento de Información Relevante.
- El activo digital objeto de esta oferta se encuentra inscrito en el Registro Público de la CNAD. Su registro no implica la certificación de la calidad del valor ni de la solvencia del emisor.
- Es responsabilidad del inversor leer toda la información contenida en este Documento de Información Relevante.
- El inversor al suscribir el token es consciente de que los activos digitales pueden perder su valor en su totalidad o en parte, pueden no ser siempre

negociables, pueden no ser líquidos y que la emisión solo se centra en ciertos activos subyacentes específicos y no constituye una invitación para la venta de instrumentos financieros.

- Aparte de las responsabilidades y obligaciones, si las hubiere, que puedan ser impuestas al Emisor por la CNAD, el régimen regulatorio establecido en virtud del mismo o bajo el régimen regulatorio de cualquier otra jurisdicción aplicable donde la exclusión de responsabilidad bajo el régimen regulatorio pertinente sería ilegal, nula o inaplicable, ni el Emisor, ni ninguna de sus Afiliadas, ni sus accionistas, directores, funcionarios, empleados, contratistas, agentes, socios, asesores, abogados o representantes ("Asociados") ni sus respectivos Afiliados aceptan responsabilidad alguna por el contenido de este DIR, incluida su exactitud, integridad, verificación y suficiencia o por cualquier otra declaración hecha o pretendida por ellos, o en su nombre, en relación con los Tokens \$AZULE1. Excepto en la medida en que el Emisor sea responsable del contenido de este DIR según lo establecido en el Reglamento para el Registro de Emisores y Emisiones promulgado por la CNAD, el Emisor y todas sus Afiliadas y Asociadas renuncian, en la mayor medida permitida por la ley aplicable, a toda y cualquier responsabilidad, ya sea que surja de un agravio, contrato o de otro tipo que de otro modo se podría encontrar con respecto a este DIR o cualquier declaración de este tipo.
- El Emisor no tiene la obligación de evaluar la idoneidad de los Tokens \$AZULE1 para los compradores y cualquier comentario o declaración que pueda hacer el Emisor o cualquiera de sus Afiliados o Asociados en cuanto a la idoneidad de los Tokens \$AZULE1 no debe considerarse bajo ninguna circunstancia como asesoramiento legal o de inversión y no debe recibirse ni confiarse en él como tal. Los compradores de tokens \$AZULE1 deben hacer su propia evaluación de la idoneidad de los tokens \$AZULE1 para sus necesidades. El contenido de este DIR no debe interpretarse como asesoramiento legal, comercial o fiscal. Cada posible comprador debe consultar a su propio abogado, asesor financiero independiente o asesor fiscal para obtener asesoramiento legal, financiero o fiscal en relación con cualquier negociación o propuesta de negociación de Tokens \$AZULE1. Los compradores deben informarse sobre: (i) los requisitos legales dentro de sus propios países para la compra, tenencia, transferencia, reembolso u otra disposición de Tokens \$AZULE1; (ii) cualquier restricción cambiaria u otra restricción regulatoria aplicable a la compra, tenencia, transferencia u otra disposición de Tokens \$AZULE1 que puedan encontrar; y (iii) las consecuencias fiscales y sobre la renta que puedan aplicarse en sus propios países como resultado de la compra, tenencia, transferencia u otra disposición de Tokens \$AZULE1. Los compradores deben confiar en sus propios representantes, incluidos sus propios asesores legales, asesores financieros, asesores fiscales y contadores, en cuanto a asuntos legales, financieros, comerciales, fiscales o cualquier otro asunto relacionado con el Emisor, la emisión y los Tokens \$AZULE1. Ni el Emisor ni ninguno de sus

Afiliados o Asociados, ni ninguno de sus respectivos representantes, hacen ninguna representación a ningún comprador de Tokens \$AZULE1 con respecto a la legalidad de la compra, tenencia, transferencia, canje u otra disposición de Tokens \$AZULE1 por parte de dicho comprador bajo las leyes aplicables a dicho comprador.

El Inversionista, al suscribir el token, acepta de forma expresa e irrevocable que los derechos económicos sobre las Rentas Netas Obtenidas derivadas del desarrollo, ejecución y comercialización del Proyecto Azure Luxury Living, objeto de la presente Emisión, serán administrados y ejercidos a través del Administrador de la Emisión, quien actuará en calidad de Cesionario de dichos derechos y como representante común de los tenedores de tokens, conforme a los términos establecidos en este Documento de Información Relevante y sus anexos. En tal virtud, el Administrador de la Emisión estará facultado para actuar en nombre y por cuenta de los tenedores de tokens, incluyendo la realización de actos de gestión, cobro, administración y distribución que resulten necesarios, a efecto de garantizar la participación directa y proporcional de los tenedores en los flujos financieros correspondientes, con sujeción a las reglas de prelación y demás disposiciones aplicables.

Esta oferta no constituye una oferta disponible en ninguna jurisdicción en la que se consideraría ilegal.

DECLARACIÓN DE PROSPECTIVAS FUTURAS

Este DIR contiene declaraciones que reflejan las expectativas actuales del Emisor y las opiniones sobre eventos futuros. Puede identificar algunas de estas declaraciones por palabras o frases como "puede", "hará", "espera", "anticipa", "apunta", "estima", "pretende", "planea", "cree", "es/es probable que", "potencial", "continúe" u otras expresiones similares, pero la ausencia de estas palabras no significa que una declaración no sea una mera expectativa.

El Emisor ha basado estas declaraciones en gran medida en sus expectativas y proyecciones actuales sobre eventos futuros que cree que pueden afectar su situación financiera, resultados de operaciones, estrategia comercial y necesidades financieras. Estas declaraciones implican varios riesgos e incertidumbres y las expectativas del Emisor pueden ser incorrectas más adelante. Los resultados reales del Emisor podrían ser materialmente diferentes de sus expectativas. En consecuencia, no se debe tomar en dichas declaraciones como representativas de las opiniones del Emisor a partir de una fecha posterior, y el Emisor no asume ninguna obligación de actualizar las declaraciones para reflejar eventos o circunstancias posteriores a la fecha en que se realizaron, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros o de otro tipo, excepto según lo exijan las leyes aplicables. Debe leer detenidamente este DIR y los documentos a los que se hace referencia en este documento con el entendimiento de que los resultados futuros reales pueden ser materialmente diferentes y peores de lo que espera el

Emisor. Todas las declaraciones contenidas deben entenderse en la forma explicada en el párrafo previo y este.

Se recomienda a los inversionistas que consideren cuidadosamente estos riesgos antes de tomar decisiones de inversión en los tokens \$AZULE1.

PARTICIPANTES

EMISOR	
Nombre	VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V.
Dirección	Calle y Colonia La Mascota, San Salvador, 138, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador
Persona designada de Contacto	Juan Carlos Saca Bahaia
Número de Identificación Tributaria	0623-061025-101-0
Sitio Web	https://azulecostadelsol.com/
Teléfono	503 2555-2100
Correo electrónico del contacto designado	info@azulecostadelsol.com

PROVEEDOR DE SERVICIOS DE ACTIVOS DIGITALES - ESTRUCTURADOR Y ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN	
Nombre	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (MONETAE)
Dirección	Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador.
Persona designada de Contacto	Jessica Andrea Ardón López
Número de Identificación Tributaria	0614-300921-102-8
Sitio Web	https://www.monetae.io/
Teléfono	+503 7061 - 1888
Correo electrónico del contacto designado	contacto@monetae.io

CERTIFICADOR	
Nombre	TR CAPITAL, S.A. DE C.V. (CERT – 0003)
Dirección	Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador.
Persona designada de Contacto	Héctor Ramón Torres Córdova
Número de Identificación Tributaria	0614-130517-102-0
Sitio Web	https://trcapital.net/
Teléfono	+503 2538-6360
Correo electrónico del contacto designado	info@trcapital.net

ASESOR JURÍDICO DEL EMISOR	
Nombre	José Tomas Calderón González
Dirección	9a Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Número de Identificación Tributaria	0614-210477-107-7
Teléfono	+503 2555-2100
Correo electrónico del contacto designado	tcalderon21@outlook.com

AUDITOR EXTERNO	
Nombre	ZELAYA RVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.
Dirección	Tercera calle poniente No. 3655, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador
Persona designada de Contacto	José Mario Zelaya Rivas
Número de Identificación Tributaria	0614-130199-107-4
Sitio Web	www.zelayarivas.com.sv

Teléfono	+503 2298-7179
Correo electrónico del contacto designado	mariozelaya@zelayarivas.com.sv

DISEÑO, INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO

Nombre	FHC INGENIEROS, S.A DE C.V.
Dirección	Calle La Mascota, #160, Col. La Mascota, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Carlos René Zúniga Herrera- Director de Construcción
Número de Identificación Tributaria	0614-291200-102-5
Sitio Web	https://fhcingenieros.com/
Teléfono	+503 2298 - 4524
Correo electrónico del contacto designado	info@fhcingenieros.com

COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO

Nombre	FACILITY, S.A. DE C.V.
Dirección	Boulevard El Hipódromo, Colonia San Benito, #329, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Jessica Meybell Berríos de Guzmán
Número de Identificación Tributaria	0623-250624-108-1
Sitio Web	https://facilityelsalvador.com/
Teléfono	+(503) 6196-3164
Correo electrónico del contacto designado	jberrios@facilityelsalvador.com

2. Tabla de Contenidos

Tabla de contenido

1. Portada	2
2. Tabla de Contenidos	8
3. Glosario	11
4. Carta del Emisor	20
Declaración Jurada	21
5. Resumen	22
6. Características Principales de la Emisión	31
7. Descripción del Emisor	71
Perfil Corporativo	71
Organigrama	72
Estados Financieros	75
Roles y responsabilidades de la Administración	76
Sobre el Proyecto Azule Luxury Living	76
Motivo de la Oferta Pública y Objetivos de la Emisión	93
8. Proveedores de Servicios Clave	96
Políticas de Contratación	101
Conflictos de Interés	101
9. Activo Subyacente	101
Garantías del token	107
Unidad del Token	108
10. Estructura de la emisión	108
Plazo Total de la Emisión	108
Plazo Mínimo de Permanencia	108
Importe Total de la Emisión	108
Numero de Tokens a Emitir	109
Precio del Token	109

Determinación del valor de la emisión	109
Uso de Fondos	116
Colocación Mínima y Ventana de Colocación del Capital Base Requerido	119
Tokens de Reserva de Colocación Futura	123
Rendimientos de los Tokens \$AZULE1	126
Derechos, Beneficios y Restricciones del Tokenholder	130
Condición Suspensiva de Permisos de Construcción, Plazos y Protección al Inversionista	131
Obligaciones de Hacer y No Hacer	133
Opción de Recompra	137
11. Proyecciones Financieras	138
12. Comerciability del Token	149
Plataforma de Emisión y Comercialización Primaria	149
Moneda de Negociación	150
Restricciones	150
Comisiones Aplicables	151
Valores mínimos y máximos de negociación	152
Comercialización en Mercado Secundario	152
Registro, Liquidación y Supervisión	153
Controles Tecnológicos y Restricciones	153
Políticas de Supervisión y Control	154
Descripción de las Instituciones Financieras y Plataformas Digitales Utilizadas Para la Transferencia, Custodia, y liquidación de los Fondos de Fondos de la Oferta publica	155
13. Tecnología a Utilizar	157
Contratos Inteligentes a Usar	157
Restricciones de Venta	158
Tecnología a Utilizar	159
Flujo de los Tokens dentro de la Plataforma de Comercialización	160
14. Identificación, Gestión y Mitigación de Riesgos	164
Riesgos Asociados al Emisor de los Activos Digitales	164

Riesgos Asociados a la Oferta de Activos Digitales	167
Riesgos Asociados a los Activos Digitales	170
Riesgos Asociados a la Ejecución del Proyecto Azure Luxury Living	172
Riesgos Asociados a la Tecnología Utilizada	175
15. Aspectos legales y regulatorios	177
Resolución de Disputas	177
Tratamiento de Datos Personales	177
Régimen Tributario	178
Descargo de Responsabilidad	179
16. Informe del Certificador	180
17. Canales de Comunicación	180
18. Anexos	181

3. Glosario

Este glosario se ha desarrollado para proporcionar una comprensión general de los términos utilizados en el contexto de la emisión pública de activos digitales \$AZULE1. Estas definiciones no pretenden servir como asesoramiento legal. Para obtener orientación o asesoramiento específico, se recomienda consultar a un asesor financiero calificado.

1. **Activo Digital:** Representación digital de un activo que puede almacenarse y transferirse electrónicamente usando tecnología de registro distribuido o blockchain.
2. **Administrador de la Emisión:** Se refiere FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETAE), Proveedor de Servicios de Activos Digitales autorizado encargado de prestar los servicios de administración operativa, canalización de instrucciones y ejecución técnica relacionados con la presente emisión de tokens. En el desempeño de sus funciones, el Administrador de la Emisión actúa como representante común de los tenedores de tokens, limitando su intervención a las gestiones propias de custodia operativa, procesamiento de transacciones, distribución de flujos y demás tareas instrumentales definidas en este Documento de Información Relevante. El Administrador de la Emisión no asume responsabilidades de generación, garantía, respaldo financiero o cumplimiento económico de la emisión, su activo subyacente, ni ofrece rendimientos asegurados; su rol se circunscribe exclusivamente a la administración y ejecución de los procesos asociados a los activos digitales emitidos, conforme a la normativa aplicable y a los términos aquí establecidos.
3. **Activo Subyacente:** El activo subyacente de la emisión de tokens \$AZULE1 está constituido por la cesión de los derechos económicos (véase anexo 6 – Contrato de Cesión de Derechos Económicos) del cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del desarrollo, ejecución, comercialización y venta del proyecto inmobiliario Azure Luxury Living. El Activo Subyacente está constituido exclusivamente por los flujos netos efectivamente percibidos por el Emisor, una vez deducidos los costos, gastos, obligaciones financieras y demás erogaciones directamente atribuibles al Proyecto, conforme a las reglas de determinación, prelación y distribución previstas en este DIR. El Activo Subyacente representa un derecho económico de naturaleza contractual sobre resultados financieros del Proyecto, y no confiere derechos reales sobre el inmueble, participación societaria en el Emisor ni facultades de administración o control sobre el desarrollo inmobiliario.
4. **Auditor Externo:** Entidad independiente encargada de revisar y verificar los estados financieros y los controles internos de una empresa o proyecto para garantizar la exactitud y el cumplimiento de las leyes aplicables.

5. **Aviso de Tramo de Negociación de Reservas:** Comunicación formal que el Emisor deberá remitir a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación a la habilitación de un Tramo de Negociación de Reservas, debidamente autorizada por su Representante Legal o por la Junta General de Accionistas. Deberá contener, como mínimo, la fecha y hora de habilitación, el Plazo del Tramo de Negociación de Reservas, el número de Tokens a negociar, el valor nominal por Token y el valor total del tramo, sin que el valor nominal acumulado de los Tokens colocados con anterioridad más el del nuevo tramo exceda el monto total autorizado de la Reserva para Colocación Futura. El Aviso será asimismo puesto a disposición del público inversionista a través de la plataforma de Monetae.
6. **Blockchain:** Tecnología de registro distribuido (distributed ledger technology) que permite la creación de bases de datos descentralizadas, inmutables, criptográficamente seguras y verificables por todos los participantes de la red, sobre la cual se emiten, custodian y transfieren los Tokens \$AZULE1.
7. **Capital Aportado por los Accionistas del Emisor:** Recursos líquidos efectivamente aportados por los Accionistas del Emisor a la sociedad, con anterioridad a la presente Emisión, en calidad de contribuciones de capital destinadas a financiar las etapas iniciales del Proyecto, los estudios y gestiones preliminares, los trámites y permisos administrativos, y los pagos anticipados asociados a la estructuración técnica y financiera de la Emisión. En reconocimiento de dichas contribuciones, se emitirán Tokens \$AZULE1 a favor de los Accionistas del Emisor, según lo establecido en el presente DIR.
8. **Capital Base Requerido:** Monto mínimo de capital que el Emisor deberá captar para la ejecución del Proyecto Azure Luxury Living, equivalente a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representado por dos mil quinientos (2,500) Tokens \$AZULE1 con valor nominal de US\$1,000.00 cada uno. El Capital Base Requerido se estructura en dos tramos: (i) el Tramo de Inversión Obligatoria (Tramo I), por US\$1,000,000.00 / 1,000 Tokens, correspondiente a la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor; y (ii) el Tramo de Oferta Pública (Tramo II), por hasta US\$1,500,000.00 / 1,500 Tokens, destinado a Inversionistas Terceros Independientes.
9. **Certificador de la Emisión:** TR CAPITAL, S.A. DE C.V., entidad debidamente registrada ante la CNAD bajo el número CERT-0003, encargada de certificar la presente Emisión de Tokens \$AZULE1 conforme a la normativa salvadoreña aplicable a activos digitales.
10. **Cesión de Derechos Económicos:** Documento jurídico mediante el cual el Emisor transfiere a favor de los Tokenholders, representados por el Administrador de la Emisión, los derechos económicos sobre el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del Proyecto Azure Luxury Living, formalizada conforme al Anexo 6 del presente DIR. La Cesión de Derechos Económicos constituye el respaldo jurídico del Activo Subyacente de la Emisión, no confiriendo a los Tokenholders derechos reales sobre el inmueble del

Proyecto, participación societaria en el Emisor ni facultades de administración o control sobre el desarrollo inmobiliario.

11. **Colocación Mínima:** Umbral mínimo de colocación y suscripción efectiva de tokens \$AZULE1 del Tramo II, equivalente a mil (1,000) tokens, con un valor nominal agregado de UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), que deberá alcanzarse entre Inversionistas terceros independientes dentro de la Ventana de Colocación Mínima, como condición suspensiva e indispensable para la continuidad de la Emisión. El incumplimiento de dicho umbral dentro del plazo establecido conllevará la cancelación automática de la Emisión, la eliminación de los tokens emitidos y el reembolso íntegro (100%) de los montos aportados por los Inversionistas, bajo una relación de conversión 1:1 y sin aplicación de penalidades, conforme a lo previsto en el presente DIR.
12. **Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD):** Autoridad reguladora en El Salvador que supervisa la emisión y gestión de activos digitales, asegurando el cumplimiento de las leyes aplicables.
13. **Contrato Inteligente:** Programa de computadora que se ejecuta automáticamente cuando se cumplen ciertas condiciones predefinidas, utilizado para garantizar la transparencia y seguridad de las transacciones en la blockchain.
14. **Custodio:** Institución designada para el resguardo seguro de los tokens emitidos y, en su caso, de los fondos aportados por los Inversionistas durante el período de custodia, facilitando la trazabilidad, seguridad y transparencia de las operaciones conforme al marco regulatorio aplicable. En la presente Emisión, la custodia se realiza a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (Monetae),
15. **Documento de Información Relevante (DIR):** El presente documento de información relevante de la Emisión de Tokens \$AZULE1, debidamente autorizado por la CNAD, que contiene la totalidad de los términos, condiciones, características, riesgos, derechos, obligaciones y demás información esencial relativa a la Emisión.
16. **Emisión:** La presente emisión de oferta pública de Tokens \$AZULE1, que comprende el proceso integral de estructuración, autorización, creación, colocación, suscripción y administración de los Tokens, conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente DIR y a la normativa aplicable.
17. **Emisor:** VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V., sociedad anónima de capital variable constituida y existente conforme a las leyes de la República de El Salvador, cuyo objeto social comprende el desarrollo, gestión y comercialización de bienes inmobiliarios, y que actúa como emisor de los Tokens \$AZULE1 en el marco de la presente Emisión.
18. **Estructurador de la Emisión:** FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (Monetae), entidad encargada del diseño técnico, estructuración financiera y operativa de la presente Emisión, conforme a la normativa aplicable y a los términos del presente DIR.

- 19. Ingresos Brutos del Proyecto:** Totalidad de los flujos económicos efectivamente generados y percibidos por el Emisor, directa o indirectamente, como resultado del desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto Azure Luxury Living, incluyendo, sin limitación: (i) ingresos por reservas, promesas de compraventa, preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales, así como primas, anticipos, penalidades contractuales, intereses moratorios, ajustes de precio y demás cargos derivados de las relaciones contractuales con adquirentes; (ii) cualquier otra modalidad lícita de explotación comercial vinculada al Proyecto; y (iii) rendimientos derivados de inversiones temporales de corto plazo ejecutadas con fondos del Proyecto, conforme a los criterios de prudencia previstos en el presente DIR.
- 20. Ingresos Netos Distribuibles:** Importe resultante de deducir, de los Ingresos Brutos del Proyecto, la totalidad de los costos, gastos, obligaciones financieras y demás erogaciones directa y necesariamente atribuibles al desarrollo, ejecución, comercialización, administración y financiamiento del Proyecto, así como a la operación y mantenimiento de la Emisión, conforme a las reglas de determinación y prelación previstas en el presente DIR. Los Ingresos Netos Distribuibles constituyen el sustrato económico de las Rentas Netas Obtenidas distribuibles a los Tokenholders.
- 21. Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor:** Compromiso asumido por los accionistas del Emisor de realizar, desde el momento de habilitación de la oferta pública, una inversión inicial obligatoria equivalente a MIL (1,000) Tokens \$AZULE1, en proporción a su respectiva participación en el capital accionario. Dicha inversión forma parte integrante del Capital Base Requerido de la Emisión y constituye el aporte inicial de los accionistas dentro de este. El remanente del Capital Base Requerido será ofrecido para su colocación a inversionistas terceros. Los Tokens adquiridos por los accionistas conferirán los mismos derechos económicos, jurídicos y de prelación que los adquiridos por terceros, implicando una exposición financiera real y efectiva al riesgo y desempeño del Proyecto, y asegurando la alineación de intereses entre los accionistas del Emisor y los demás Tenedores de Tokens.
- 22. Inversionista:** Persona natural o jurídica que adquiere uno o más Tokens \$AZULE1, mediante el pago de una contraprestación pecuniaria al Emisor, conforme a los términos y condiciones de la presente Emisión. El conjunto de los Inversionistas titulares de Tokens podrá denominarse, indistintamente, como Tokenholders o tenedores de Tokens.
- 23. Inversión Obligatoria de los Accionistas del Emisor:** Comprende, conjuntamente, (i) la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor correspondiente al Tramo I, y (ii) la obligación de absorción del remanente que asumen los Accionistas del Emisor respecto de los Tokens del Tramo II y de los Tramos de Negociación de Reservas que no hubieren sido colocados en su totalidad al vencimiento del plazo respectivo, en los términos previstos en el presente DIR.
- 24. KYC (Know Your Customer):** Proceso obligatorio de identificación, verificación y debida diligencia de los Inversionistas que participan en la Emisión, conducido

por el Administrador de la Emisión conforme a la normativa salvadoreña de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo y a las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales.

- 25. Mercado Primario: Mercado** en el cual se efectúa la colocación inicial y suscripción originaria de los Tokens \$AZULE1 por parte de los Inversionistas, directamente del Emisor a través de la plataforma del Administrador de la Emisión.
- 26. Mercado Secundario:** Infraestructura tecnológica debidamente autorizada por la CNAD a través de la cual los Tokens previamente colocados en el Mercado Primario pueden ser transferidos, comprados o vendidos entre Inversionistas con posterioridad a su colocación inicial. La habilitación de la negociación de los Tokens \$AZULE1 en el Mercado Secundario quedará sujeta a la entera discreción del Emisor, quien podrá habilitarla a partir del decimotercer (13°) mes contado desde la habilitación oficial de la Emisión, siempre que se hubiere alcanzado la Colocación Mínima y conforme a los requisitos regulatorios aplicables.
- 27. Monedas Estables:** Activos digitales diseñados para mantener un valor estable, generalmente referenciado a una moneda fiduciaria (como el dólar de los Estados Unidos de América) o a una canasta de activos, debidamente autorizados por la CNAD y admitidos en la plataforma del Administrador de la Emisión para la suscripción, custodia y liquidación de operaciones asociadas a la presente Emisión, incluyendo USDC.
- 28. Monetae:** Nombre comercial bajo el cual opera FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V., entidad registrada ante la CNAD bajo el número PSAD-0018, que actúa como Estructurador, Administrador de la Emisión y Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) en el marco de la presente Emisión.
- 29. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):** Conjunto de normas contables emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) que el Emisor aplicará en la preparación de sus estados financieros y en la determinación de los costos, gastos y demás conceptos relevantes para la cuantificación de las Rentas Netas Obtenidas.
- 30. Oferta Pública de Activos Digitales:** Invitación pública, dirigida al público inversionista en general, para la suscripción de activos digitales, conforme a los procedimientos, requisitos y autorizaciones previstos en la normativa salvadoreña aplicable a la emisión y comercialización de activos digitales.
- 31. Opción de Recompra (Call Option):** Derecho facultativo del Emisor de adquirir, total o parcialmente, los Tokens \$AZULE1 en circulación una vez alcanzada la Colocación Mínima, mediante el uso exclusivo de fondos propios. En caso de recompra parcial, esta se efectuará bajo un mecanismo de asignación proporcional (pro rata) entre todos los tenedores elegibles, sin prelación, preferencia ni discriminación, en proporción directa a su participación relativa respecto del total de Tokens en circulación.
- 32. Permisos de Construcción:** Conjunto de permisos, licencias y autorizaciones gubernamentales, municipales y regulatorias, salvadoreñas o extranjeras, requeridos para la construcción y ejecución del Proyecto Azure Luxury Living,

cuya obtención íntegra constituye condición suspensiva para la habilitación del Tramo II y para la habilitación de los Tokens de Reserva de Colocación Futura.

- 33. Plazo de la Emisión:** Período total de duración de la presente Emisión, equivalente a ochenta y cuatro (84) meses, es decir, siete (7) años, contados a partir de la fecha de habilitación oficial de la oferta pública en la plataforma del Administrador de la Emisión.
- 34. Plazo del Tramo de Negociación de Reservas:** Es el período de tiempo durante el cual los Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura están habilitados para su adquisición por nuevos inversionistas. Este plazo tiene una duración máxima de treinta (30) días calendario desde la fecha de habilitación del tramo, durante el cual los inversionistas pueden comprar los Tokens bajo las mismas condiciones que los emitidos previamente en la emisión principal. Si al finalizar este plazo no se colocan todos los Tokens habilitados, los accionistas del Emisor deben adquirir el remanente, asegurando que todos los Tokens queden efectivamente colocados.
- 35. Plazo Mínimo de Permanencia:** los Tokens \$AZULE1 no estarán sujetos a un Plazo Mínimo de Permanencia. Una vez colocados, y sujetos al cumplimiento de la Colocación Mínima, los Tokens podrán acceder a mecanismos de recompra por parte del Emisor ("Opción de Recompra") —conforme a las condiciones previstas y a esquemas de negociación en un Mercado Secundario autorizado, habilitado por Fintech Américas, S.A. de C.V., en estricto apego a los criterios regulatorios y de trazabilidad tecnológica requeridos.
- 36. Proveedor de Servicios de Activos Digitales:** Se refiere a Fintech Américas, S.A. de C.V., entidad autorizada por la Comisión Nacional de Activos Digitales para la prestación de servicios vinculados a la emisión, custodia, administración operativa y registro transaccional de activos digitales. En el marco de la presente emisión, el PSAD, también referido como "Monetae", "Fintech Americas" o simplemente "PSAD", actúa como la plataforma tecnológica y operativa a través de la cual se procesan la suscripción, transferencia, tenencia, custodia y eventual negociación secundaria de los tokens \$AZULE1, incluyendo la verificación de identidad, cumplimiento operativo y canalización de instrucciones del Emisor. El Proveedor de Servicios de Activos Digitales presta servicios de soporte técnico-operativo y de resguardo, sin asumir obligación alguna de garantía, generación de rendimientos o respaldo financiero respecto del Proyecto o de los derechos económicos vinculados a los tokens. Su función se circunscribe a la ejecución, administración y registro de las operaciones asociadas a la emisión conforme a la normativa aplicable y a los términos establecidos en este Documento de Información Relevante.
- 37. Proyecto Azule Luxury Living "Proyecto":** es un desarrollo inmobiliario residencial de alto estándar ubicado en Playa Costa del Sol, municipio de Zacatecoluca, departamento de La Paz, República de El Salvador, uno de los destinos de playa más consolidados del país. El proyecto se desarrollará sobre un terreno de aproximadamente 15,051.56 varas cuadradas (v^2) y estará conformado por un complejo de tres (3) torres de apartamentos frente al mar, concebido para ofrecer una experiencia residencial "premium" en un entorno de

playa. Cada torre contará con veinticuatro (24) unidades habitacionales de aproximadamente 180.52 m², distribuidas en doce (12) niveles, orientadas a maximizar confort, funcionalidad y vistas. Cada torre incorporará además un nivel de amenidades privadas. El Proyecto se complementa con áreas comunes que incluirán piscinas, zonas de barbacoas, bar frente a la playa, salón de usos múltiples, área de juegos infantiles, cancha de pádel y estacionamientos para residentes y visitantes, constituyéndose como una propuesta inmobiliaria orientada a inversión, segunda vivienda y uso turístico.

- 38. Rentas Netas Obtenidas:** Resultado económico neto efectivamente percibido por el Emisor derivado del Proyecto, determinado como la diferencia entre (i) los Ingresos Brutos generados por el desarrollo, ejecución y comercialización del Proyecto, y (ii) la totalidad de costos, gastos, erogaciones, obligaciones financieras y demás conceptos directa y necesariamente atribuibles al Proyecto y a la operación de la Emisión, conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante (DIR). Las Rentas Netas Obtenidas únicamente comprenderán flujos líquidos efectivamente recibidos por el Emisor. Las Rentas Netas Obtenidas constituyen el derecho económico cedido a favor de los tenedores del token \$AZULE1 y conforman el Activo Subyacente de la Emisión.
- 39. Reserva para Colocación Futura:** Reserva estratégica integrada por hasta dos mil quinientos (2,500) Tokens \$AZULE1 adicionales al Capital Base Requerido, constituida por el Emisor con el propósito de captar capital adicional para atender necesidades financieras que pudieren surgir durante la ejecución y operación del Proyecto. La habilitación y colocación de la Reserva para Colocación Futura se efectuará exclusivamente mediante Tramos de Negociación de Reservas, dentro del período máximo de cuarenta y ocho (48) meses calendario contados desde el inicio oficial de la oferta pública, y queda sujeta a la previa obtención de los Permisos de Construcción.
- 40. Sweat Equity:** Se refiere a la participación otorgada a los Accionistas del Emisor sin desembolso en efectivo, en reconocimiento de las contribuciones no financieras aportadas al desarrollo del Proyecto Azure Luxury Living, incluyendo labores de gestión, estructuración, diseño, obtención de permisos y demás actividades esenciales para su ejecución. En el marco de la presente emisión, se asignará a los Accionistas del Emisor un total de trescientos setenta y cinco (375) tokens, equivalente a TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES (US\$375,000.00), en calidad de sweat equity, los cuales se registrarán íntegramente por los lineamientos, restricciones y condiciones establecidos en la sección 6 del Documento de Información Relevante.
- 41. Inversionistas Terceros Independientes:** Personas naturales o jurídicas, distintas de los Accionistas del Emisor, que suscriben Tokens \$AZULE1 en el marco de la oferta pública, mediante el pago de la correspondiente contraprestación pecuniaria al Emisor.
- 42. Token:** Representación digital de un activo o derecho en una tecnología de contabilidad distribuida. En el contexto de este documento, Token se refiere a \$AZULE1.

- 43. Token de Ingresos:** Tipo de activo digital que otorga a su poseedor derechos económicos sobre los ingresos generados por un proyecto o activo subyacente. Estos ingresos pueden ser variables y están basados en la explotación comercial del activo digitalizado, como ventas, arrendamientos u otras formas de generación de ingresos.
- 44. Token ERC-20F:** El token ERC-20F es un estándar ampliamente utilizado en la blockchain de Ethereum, diseñado para garantizar interoperabilidad, transparencia y seguridad en la emisión y administración de activos digitales. Este estándar permite la creación de tokens que pueden integrarse fácilmente con aplicaciones y plataformas compatibles con Ethereum.
- 45. Tokenholders:** Conjunto de Inversionistas, personas naturales o jurídicas, titulares de Tokens \$AZULE1, con derecho a percibir las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto en forma proporcional (pro rata) y conforme a los términos del presente DIR. El término Tokenholder se utiliza indistintamente con tenedor de Tokens.
- 46. Tokens de Reserva de Colocación Futura:** Tokens \$AZULE1 integrantes de la Reserva para Colocación Futura, los cuales serán acuñados desde el inicio oficial de la oferta pública pero permanecerán inmovilizados e inactivos, sin generar derechos económicos ni efectos de naturaleza alguna, hasta su efectiva habilitación y colocación conforme al presente DIR.
- 47. Tramo de Inversión Obligatoria ("Tramo I"):** Etapa inicial de la Emisión, habilitada para la colocación y suscripción exclusiva por parte de los Accionistas del Emisor en cumplimiento de su Inversión Obligatoria. Los fondos captados durante el Tramo I se destinarán a sufragar las erogaciones preliminares del proyecto, incluyendo, sin limitación, la adquisición del terreno, trámites y permisos regulatorios, diseños arquitectónicos y de ingeniería, honorarios legales y administrativos, y demás costos asociados a la fase de estructuración y desarrollo temprano del Proyecto Azure Luxury Living.
- 48. Tramo de Oferta Pública ("Tramo II"):** Segundo tramo de la Emisión, por un monto de hasta UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,500,000.00), equivalente a mil quinientos (1,500) tokens \$AZULE1, destinado a la colocación entre inversionistas terceros a través del Mercado Primario. La habilitación del Tramo II queda sujeta a la previa obtención de los permisos requeridos para la construcción y ejecución del Proyecto Azure Luxury Living, y deberá efectuarse dentro de los tres (3) meses calendario siguientes a la obtención de dichos permisos. La colocación del Tramo II estará sujeta a la Ventana de Colocación Mínima y demás condiciones establecidas en el presente DIR, y los fondos captados se destinarán al financiamiento de la construcción y desarrollo del Proyecto conforme al Uso de Fondos previsto.
- 49. Tramos de Negociación de Reservas ("Tramos de Negociación"):** Uno o varios períodos sucesivos habilitados por el Emisor, a su discreción, para la colocación de tokens adicionales provenientes de la Reserva de Colocación Futura, hasta el límite máximo agregado de dos mil quinientos (2,500) tokens. Cada Tramo de Negociación de Reservas se ofrecerá a inversionistas bajo las mismas

condiciones de emisión aplicables a los tokens previamente colocados, y tendrá un plazo máximo de colocación de treinta (30) días calendario contados desde su habilitación. En caso de que, al vencimiento de dicho plazo, los tokens del respectivo tramo no hubieren sido colocados en su totalidad, los Accionistas del Emisor deberán adquirir el remanente dentro de los treinta (30) días calendario siguientes, conforme a las disposiciones del presente DIR.

- 50. Ventana de Colocación Mínima:** Período de tres (3) meses calendario aplicable al Tramo II de la Emisión, contado a partir de la fecha de habilitación de dicho tramo por parte del Emisor, durante el cual deberá alcanzarse la Colocación Mínima como condición suspensiva e indispensable para la continuidad de la Emisión. A tales efectos, deberán colocarse y suscribirse, como mínimo, mil (1,000) tokens \$AZULE1 del Tramo II, equivalentes a UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), entre Inversionistas Terceros Independientes. En caso de no alcanzarse la Colocación Mínima dentro de dicho plazo, la Emisión no podrá continuar válidamente su curso y será cancelada de pleno derecho: los Tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados ("quemados"), y se procederá al reembolso íntegro (100%) de los montos invertidos, bajo una relación de conversión 1:1 y sin aplicación de penalidades, comisiones ni retenciones, conforme a lo previsto en el presente DIR.
- 51. Ventana de Habilitación del Tramo II:** Plazo máximo de tres (3) meses calendario, contados a partir de la fecha de obtención efectiva de los Permisos de Construcción, durante el cual el Emisor deberá habilitar el Tramo II de la Emisión. El incumplimiento de dicho plazo activará los mecanismos de Redención Obligatoria previstos en el presente DIR.
- 52. Ventana de Obtención de Permisos:** Plazo máximo de doce (12) meses calendario, contados a partir de la fecha de habilitación del Tramo I (coincidente con el inicio oficial de la oferta pública), durante el cual el Emisor deberá obtener la totalidad de los Permisos de Construcción.

Las definiciones contenidas en este glosario son específicas y aplicables únicamente al presente Documento de Información Relevante (DIR) relacionado con la emisión de tokens \$AZULE1. Estas definiciones no deben interpretarse como aplicables fuera del contexto de este documento o para otros proyectos, emisiones o propósitos legales distintos.

4. Carta del Emisor

Estimados inversionistas,

Nos complace presentarle una oportunidad exclusiva de inversión en el Proyecto Azure Luxury Living, un desarrollo inmobiliario residencial de alto valor estratégicamente ubicado en Playa Costa del Sol, departamento de La Paz, El Salvador. Este proyecto forma parte de una visión de desarrollo urbano costero que integra activos inmobiliarios de primer nivel con soluciones financieras innovadoras, mediante la tokenización de flujos futuros asociados al desarrollo y comercialización del proyecto.

Azure Luxury Living consiste en un complejo de tres torres frente al mar, cada una con veinticuatro unidades habitacionales de aproximadamente 180.52 metros cuadrados distribuidas en doce niveles, incluyendo un nivel de amenidades privadas. El proyecto contará con áreas comunes integrales, como piscinas, bar frente a la playa, zonas de barbacoas, salón de usos múltiples, área de juegos infantiles, cancha de pádel y estacionamientos para residentes y visitantes. Su ubicación estratégica, con cercanía al Aeropuerto Internacional de El Salvador, asegura un atractivo residencial y turístico sin precedentes, facilitando el acceso de visitantes nacionales e internacionales y fortaleciendo la valorización del proyecto.

La emisión del token \$AZULE1 está respaldada por la cesión de derechos económicos sobre el cien por ciento de las Rentas Netas Obtenidas derivadas de la comercialización y venta de las setenta y dos unidades habitacionales que conforman el proyecto. Los inversionistas participarán de manera proporcional y directa en los resultados económicos del proyecto, una vez deducidos los costos asociados al desarrollo, ejecución, operación y mantenimiento, así como los gastos de estructuración, cumplimiento regulatorio y administración de la emisión. Este esquema garantiza que los tenedores de los tokens participen en los flujos netos efectivamente percibidos, alineando sus intereses con el desempeño operativo y comercial del proyecto bajo parámetros verificables y trazables.

La presente oferta pública de tokens tiene como objetivo captar fondos para financiar el proyecto, brindando a los inversionistas acceso a un activo tangible y respaldado por flujos reales, superando las barreras tradicionales de capital inicial, liquidez limitada o falta de trazabilidad. Esta emisión permite participar en un proyecto premium en el sector inmobiliario costero de El Salvador, con transparencia, trazabilidad tecnológica y proyección de valorización, ofreciendo una alternativa moderna, segura y accesible para invertir en activos inmobiliarios de alta calidad.

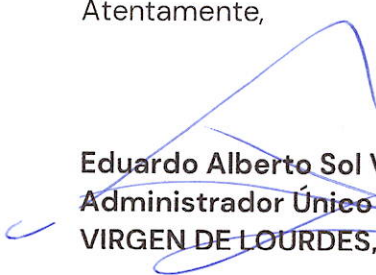
Invertir en \$AZULE1 proporciona acceso a un modelo de inversión innovador, eficiente y transparente, que integra infraestructura inmobiliaria real con tecnología financiera avanzada. Los derechos económicos asociados a los tokens provienen directamente de los flujos generados por el proyecto, asegurando respaldo tangible a la inversión y

participación proporcional en los resultados económicos. La estructura de la emisión permite además una potencial liquidez a través de mercados secundarios autorizados, favoreciendo la diversificación y accesibilidad de la inversión. Al vincular los rendimientos directamente al éxito económico del proyecto, se garantiza una alineación de intereses entre los inversionistas y el Emisor, reforzada por mecanismos de supervisión y reportes periódicos sobre el desempeño financiero y operativo del desarrollo.

Con esta emisión, VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V. consolida un modelo moderno de financiamiento inmobiliario que combina seguridad patrimonial, eficiencia operativa y trazabilidad, brindando a los inversionistas la oportunidad de participar en un proyecto de primer nivel en la zona costera de El Salvador, con perspectivas de valorización, ingresos proporcionales y acceso a un entorno regulatorio claro y competitivo.

Para más información sobre la emisión, condiciones de participación y procedimientos para invertir, lo invitamos a consultar el Documento de Información Relevante (DIR) disponible a través de Fintech Américas, S.A. de C.V., o a contactar directamente a nuestro equipo de atención a inversionistas. Agradecemos su atención y confianza en esta oportunidad única de inversión.

Atentamente,



Eduardo Alberto Sol Vega
Administrador Único Propietario y Representante Legal
VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V.

Declaración Jurada

A nuestro leal saber y entender y de acuerdo con la información disponible hasta la fecha, la información contenida en Documento de Información Relevante de la Emisión de la Oferta presentada a la Comisión Nacional de Activos Digitales es correcta, precisa y completa, y no contiene omisiones materiales. VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V. mantendrá toda la información actualizada y, en caso de cualquier cambio sustancial en la información proporcionada o en situaciones que afecten a la emisión de los tokens, comunicará dicha información a los inversores y a las autoridades competentes sin demora, según lo exijan las leyes y reglamentos aplicables. **Anexo 1 – Declaración Jurada**

5. Resumen

La presente oferta pública de activos digitales es realizada por Virgen de Lourdes, S.A. de C.V. (el "Emisor"), en el marco de una Oferta Pública de Ingresos, mediante la emisión del Token denominado \$AZULE1, identificado con la etiqueta de cotización \$AZULE1. Se trata de un Token de Ingresos, cuyo rendimiento se encuentra directamente vinculado a las Rentas Netas Obtenidas derivadas del desarrollo, ejecución, comercialización y venta del Proyecto Azure Luxury Living, conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Documento de Información Relevante.

La estructuración de la Emisión es realizada por Fintech Américas, S.A. de C.V. (Monetae), autorizada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales bajo el número de registro CNAD PSAD-0018, aportando su experiencia técnica, financiera y regulatoria en el diseño y estructuración del instrumento digital.

La administración de la Emisión, así como la prestación de los servicios operativos asociados, en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), se encuentra a cargo de Fintech Américas, S.A. de C.V. (Monetae), de conformidad con la autorización otorgada por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

La custodia de los Tokens \$AZULE1 se realizará a través de la plataforma de Monetae, quien será responsable de resguardar los activos digitales emitidos, así como de garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante el uso de tecnología blockchain, en estricto cumplimiento de las disposiciones emitidas por la CNAD.

Adicionalmente, la Emisión cuenta con TR CAPITAL, S.A. de C.V., en su calidad de Certificador de la Emisión, debidamente registrada ante la CNAD bajo el número CERT-0003, y responsable de las labores de certificación y verificación del proceso de Emisión, conforme a la normativa aplicable.

El instrumento ofrecido en el marco de la presente operación constituye un Activo Digital de tipo "Oferta Pública de Ingresos – Token de Ingresos", representado por el Token \$AZULE1, cada uno con un valor nominal de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 1,000.00).

El importe total de la Emisión asciende hasta CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5,395,000), representados mediante un máximo de CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO (5,395) Tokens \$AZULE1. La Emisión adopta una estructura de precio unitario, en virtud de la cual todos los Tokens ofrecidos en el Mercado Primario, tanto durante la Ventana de Colocación Mínima como en las Ventanas de Negociación de Reservas, se ofrecerán al precio único de US\$1,000.00 por Token, sin descuentos, tramos diferenciados ni

esquemas de precios escalonados, garantizando así igualdad de condiciones entre los Inversionistas y una gestión eficiente del proceso de colocación.

Cada Token \$AZULE1 representa una unidad indivisible de participación proporcional en los derechos económicos derivados de la Emisión, y la participación de cada Inversionista se determinará en función del número total de Tokens efectivamente colocados en el Mercado Primario. Para estos efectos, el cómputo de Tokens en circulación incluye los Tokens asignados como "Sweat Equity" y "Capital Aportado" a los Accionistas del Emisor, y excluye aquellos Tokens destinados a reserva para colocación futura, mientras no hayan sido efectivamente colocados.

Proyecto Azule Luxury Living

El Proyecto Azule Luxury Living es un desarrollo inmobiliario residencial de alto valor ubicado en Playa Costa del Sol, Zacatecoluca, departamento de La Paz, El Salvador, una de las zonas costeras con mayor consolidación turística del país. El Proyecto forma parte de una estrategia de desarrollo inmobiliario estructurada bajo un modelo de tokenización de flujos futuros vinculados al desarrollo.

Se ejecutará sobre un terreno con matrícula 55161709-00000, con una extensión aproximada de 10,519.75 m² (15,051.66 v²), y consistirá en un complejo de tres (3) torres frente al mar. Cada torre contará con veinticuatro (24) unidades habitacionales distribuidas en doce (12) niveles, con superficies aproximadas de 180.52 m² por unidad, incorporando además un nivel de amenidades privadas y diversas áreas comunes, tales como piscinas, zonas recreativas, bar frente a la playa, salón de usos múltiples, área infantil, cancha de pádel y estacionamientos.

La ubicación del Proyecto presenta ventajas estratégicas por su entorno turístico consolidado y su cercanía al Aeropuerto Internacional de El Salvador, lo que fortalece su potencial como activo orientado a inversión, segunda vivienda y uso turístico, en un contexto de impulso estatal al turismo costero.

Actualmente, el Proyecto se encuentra en etapa de pre-desarrollo. Se han realizado diseños técnicos, estudios especializados, levantamientos topográficos y presupuestos, así como la preparación de insumos preliminares de mercadeo. El Emisor inició formalmente la comercialización del Proyecto Azule Luxury Living el 29 de abril de 2026. A la fecha del presente Documento de Información Relevante, existen cuarenta (40) unidades habitacionales bajo modalidad de reserva, sin que se hayan suscrito promesas de compraventa ni contratos de venta definitivos. Dichas reservas no constituyen obligaciones contractuales definitivas ni garantizan niveles mínimos de colocación, demanda o ingresos, por lo que cualquier proyección financiera o expectativa de retorno deberá considerarse estimativa y sujeta a la evolución del Proyecto, la obtención de los permisos correspondientes y las condiciones de mercado.

Activo Subyacente y Rentas Netas Obtenidas

El activo subyacente de la emisión del token \$AZULE1 consiste en la cesión de derechos económicos sobre el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del desarrollo, ejecución, comercialización y venta del proyecto inmobiliario “Azule Luxury Living”, ubicado en Playa Costa del Sol, El Salvador.

Los tenedores de \$AZULE1 participarán de manera directa, proporcional y no discrecional en los resultados económicos netos efectivamente generados por el Proyecto. Tendrán derecho a percibir los flujos netos derivados de la comercialización de las 72 unidades, una vez deducidos todos los costos y gastos directa y necesariamente asociados al desarrollo, ejecución y comercialización del Proyecto, así como los costos administrativos, regulatorios, financieros y tecnológicos vinculados a la estructuración, mantenimiento y cumplimiento de la emisión.

Las Rentas Netas se determinarán como la diferencia entre los Ingresos Brutos efectivamente percibidos por el Emisor y la totalidad de costos y gastos atribuibles al Proyecto, conforme a criterios contables aplicables. Se considerarán Ingresos Brutos todos los flujos efectivamente recibidos por concepto de preventas y ventas definitivas de las unidades, incluyendo anticipos, penalidades e intereses, así como cualquier modalidad lícita de explotación comercial vinculada al Proyecto.

Entre las deducciones se incluirán, entre otros, los costos de adquisición del terreno, construcción, urbanización e infraestructura, honorarios profesionales, costos administrativos, permisos, tributos y licencias, gastos de comercialización, costos financieros derivados de deuda vinculada al Proyecto, y gastos relacionados con la tokenización y el cumplimiento regulatorio. No podrán deducirse otros conceptos distintos a los anteriores, salvo aquellos que deban reconocerse conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como directamente atribuibles al Proyecto.

Las distribuciones a los Tokenholders estarán subordinadas al cumplimiento previo de obligaciones operativas y financieras, incluyendo créditos bancarios, gastos de construcción, comercialización, costos administrativos y financiamientos complementarios.

Motivo y Objetivos de la emisión \$AZULE1

La emisión constituye una alternativa moderna de inversión inmobiliaria mediante la tokenización de flujos futuros, superando barreras tradicionales como altos montos de entrada, baja liquidez y limitada transparencia. A través de los tokens \$AZULE1, los inversionistas acceden a un activo respaldado por un proyecto real, con trazabilidad

tecnológica y potencial de valorización vinculado al desarrollo de la zona costera salvadoreña.

Desde una perspectiva estratégica, la oferta busca fortalecer la estructura financiera del Proyecto mediante un modelo híbrido que combina financiamiento tradicional, como créditos bancarios, que podrán contar con garantías y prelación de pago, con mecanismos digitales innovadores bajo tecnología blockchain. El Emisor se compromete a revelar las condiciones de cualquier financiamiento adicional en sus reportes de transparencia. Esta estructura permite optimizar el capital, mejorar la liquidez y diversificar la base de inversionistas.

La emisión se realiza bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, proporcionando certeza jurídica y un entorno regulatorio claro. Asimismo, promueve una inversión innovadora que combina respaldo patrimonial, proyección de rentabilidad y contribución al desarrollo económico de la zona costera.

El token \$AZULE1 representa un modelo de financiamiento inmobiliario más inclusivo, eficiente y transparente, integrando activos reales con infraestructura digital. Entre sus principales atributos destacan la trazabilidad mediante contratos inteligentes, la supervisión fiduciaria del Administrador, la accesibilidad fraccionada a la inversión inmobiliaria y la posibilidad de negociación en mercado secundario.

Monto Total, Composición de Capital y Tokens asignados a Accionistas

El monto total autorizado de la emisión asciende hasta CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5,395,000.00), representado mediante CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO (5,395) tokens \$AZULE1, con un valor nominal de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00) por token.

La emisión se encuentra compuesta de la siguiente manera:

- Capital Base Requerido: por un monto de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representado mediante DOS MIL QUINIENTOS (2,500) tokens.
- Reserva para Colocación Futura por un monto de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representado mediante DOS MIL QUINIENTOS (2,500) tokens.
- Capital aportado por los accionistas del Emisor por un monto de VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$20,000.00), representado mediante VEINTE (20) tokens.
- Sweat Equity por un monto de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$375,000.00), representado mediante TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (375) tokens otorgados a los accionistas del Emisor en proporción a su participación accionaria.

Los accionistas del Emisor deberán efectuar una Inversión Inicial Obligatoria equivalente a UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), representados mediante MIL (1,000) tokens correspondientes al Tramo I de la emisión. La Inversión Inicial Obligatoria formará parte integrante del Capital Base Requerido de la Emisión y se computará dentro de la Ventana de Colocación del Capital Base Requerido.

Los tokens asignados a los accionistas, incluyendo aquellos correspondientes al Sweat Equity, Capital Aportado e Inversión Inicial Obligatoria, otorgarán los mismos derechos económicos, condiciones de prelación y participación proporcional en las Rentas Netas Obtenidas que los tokens adquiridos por inversionistas terceros.

Plazo de la Emisión, Mercado Primario, Tramos y Colocación Mínima

La emisión tendrá un plazo máximo de siete (7) años contados a partir de la habilitación oficial de la oferta pública. El Mercado Primario permanecerá habilitado durante un período máximo de cuarenta y ocho (48) meses calendario.

El Capital Base Requerido se dividirá en dos tramos. El Tramo I corresponderá a la inversión obligatoria de los accionistas del Emisor por un monto equivalente a MIL (1,000) tokens y UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00). El Tramo II estará dirigido a inversionistas terceros y comprenderá hasta MIL QUINIENTOS (1,500) tokens equivalentes a UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,500,000.00).

La habilitación del Tramo II estará sujeta a la obtención previa de todos los permisos y licencias de construcción requeridos para el Proyecto. Una vez habilitado dicho tramo, se abrirá una Ventana de Colocación Mínima de tres (3) meses calendario, durante la cual deberá alcanzarse una colocación mínima de MIL (1,000) tokens equivalentes a UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00).

En caso de no alcanzarse la colocación mínima dentro del plazo establecido, la emisión será cancelada y los fondos aportados por los inversionistas serán reembolsados íntegramente a través de la plataforma del Administrador de la Emisión.

Reserva de Colocación Futura

La emisión contempla una Reserva para Colocación Futura integrada por hasta DOS MIL QUINIENTOS (2,500) tokens equivalentes a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00). Estos tokens serán acuñados desde el inicio de la oferta pública, pero permanecerán inmovilizados e inactivos mientras no sean habilitados para colocación.

La finalidad de esta reserva es permitir al Emisor acceder a capital adicional para atender necesidades operativas, contingencias o requerimientos financieros futuros relacionados con el desarrollo y ejecución del Proyecto.

La habilitación de los tokens de reserva estará condicionada a la obtención de los permisos de construcción y únicamente podrá realizarse una vez concluida la negociación del Tramo II. Cada habilitación deberá notificarse previamente a la Comisión Nacional de Activos Digitales y dará lugar a una Ventana de Negociación de Reservas con una duración máxima de treinta (30) días calendario.

Mientras permanezcan inmovilizados, dichos tokens no generarán derechos económicos ni producirán efectos de dilución. Una vez colocados en el Mercado Primario, se incorporarán plenamente al total de tokens en circulación y participarán en igualdad de condiciones en las distribuciones de rendimientos.

Uso de Fondos, Resguardos y Control

Los fondos obtenidos mediante la emisión serán destinados exclusivamente al desarrollo y ejecución del Proyecto Azure Luxury Living, incluyendo adquisición del terreno, construcción, urbanización, infraestructura, permisos, licencias, comercialización, administración, tokenización, cumplimiento regulatorio y financiamiento complementario.

Asimismo, los recursos podrán utilizarse para cubrir obligaciones preoperativas, préstamos puente, cuentas por pagar relacionadas con el Proyecto y costos asociados a nuevos financiamientos requeridos para la continuidad o expansión del desarrollo.

El Emisor no podrá destinar los fondos a actividades ajenas al Proyecto, al pago de dividendos, obligaciones personales, inversiones especulativas ni usos no autorizados. Cualquier incumplimiento constituirá un incumplimiento sustancial de las condiciones de la emisión.

Como mecanismos de resguardo y control, los fondos serán administrados mediante una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, ya sea en dólares de los Estados Unidos de América, USDC u otras monedas estables debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales ("CNAD") y admitidas por la plataforma de MONETA. La custodia de dichos fondos será administrada mediante infraestructura especializada provista por Fireblocks. Durante el período de custodia, los recursos no podrán ser transferidos al Emisor ni a los inversionistas, ni utilizados para fines distintos a su resguardo y administración conforme a los términos de la presente Emisión.

Adicionalmente, el Emisor deberá presentar reportes semestrales sobre uso de fondos, estados financieros del Proyecto y auditorías financieras anuales independientes.

Rendimientos, Política de Distribución y Mecanismo de Pago

Los tokens \$AZULE1 no establecen una tasa fija ni garantizan rendimientos mínimos. El retorno económico dependerá exclusivamente del desempeño financiero y comercial del Proyecto, así como de la existencia de excedentes líquidos distribuibles.

La distribución de rendimientos se efectuará únicamente después de haberse cubierto todas las obligaciones operativas y financieras del Proyecto, incluyendo financiamientos bancarios, costos de construcción, comercialización, proveedores, gastos administrativos y demás obligaciones asociadas.

La Distribución Obligatoria se realizará una sola vez dentro del primer período que ocurra entre la venta total de las setenta y dos (72) unidades habitacionales o el vencimiento del plazo de la emisión. El Emisor también podrá realizar distribuciones parciales anticipadas durante la vigencia de la emisión, siempre que existan Rentas Netas Obtenidas efectivamente percibidas y disponibles.

Previo a cualquier distribución, el Emisor deberá presentar estados financieros actualizados, cálculos detallados de Rentas Netas Obtenidas y notificar a Monetae con al menos diez (10) días hábiles de anticipación.

La distribución de rendimientos será ejecutada exclusivamente a través de la plataforma de MONETAe, en su calidad de Administrador de la Emisión y PSAD registrado ante la CNAD. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia bancaria o acreditación en la billetera digital del Inversionista, en cualquiera de las Monedas de Negociación admitidas conforme al presente DIR.

Derechos, Beneficios, Restricciones y Opción de Recompra

Los Tokenholders tendrán derecho a participar proporcionalmente en las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto, acceder a información periódica sobre el desempeño financiero y operativo del desarrollo y negociar sus tokens en un mercado secundario autorizado, sujeto a habilitación por parte del Emisor y cumplimiento regulatorio aplicable.

Los inversionistas también podrán participar proporcionalmente en eventuales procesos de recompra ejecutados por el Emisor. La estructura de la emisión incorpora beneficios asociados a la transparencia tecnológica, trazabilidad blockchain, potencial liquidez en mercado secundario y exposición económica a un proyecto inmobiliario turístico de gran escala.

No obstante, los tokens no otorgarán derechos corporativos, políticos ni de voto sobre el Emisor. Asimismo, no cuentan con garantía real, fiduciaria ni personal, y las distribuciones estarán subordinadas al cumplimiento de financiamientos adicionales contratados por el Emisor.

La emisión contempla una Opción de Recompra (Call Option) mediante la cual el Emisor podrá recomprar parcial o totalmente los tokens en circulación utilizando exclusivamente fondos propios. En caso de recompras parciales, estas se efectuarán de manera proporcional entre los Tokenholders elegibles. El valor de recompra será determinado con base en el valor neto del Proyecto y no sobre el valor nominal de los tokens.

Tecnología y Moneda de negociación

Los tokens \$AZULE1 se negociaran a través de la plataforma ya sea en dólares de los Estados Unidos de America o en USDC u otras monedas estables admitidas por la plataforma de MONETAE, y que a su vez se encuentren debidamente autorizadas por la CNAD. Las conversiones entre dólares y monedas estables se realizarán mediante los proveedores de liquidez integrados a la plataforma del Administrador de la Emisión, bajo condiciones de mercado y conforme a los lineamientos operativos del PSAD.

Los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión, a través de su plataforma, en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, ya sea en dólares de los Estados Unidos de América, USDC u otras monedas estables debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales ("CNAD") y admitidas por la plataforma de MONETAE, de conformidad con las políticas internas aplicables al Proveedor de Servicios de Activos Digitales. La custodia de dichos fondos será administrada mediante infraestructura especializada provista por Fireblocks. Durante el período de custodia, los recursos no podrán ser transferidos al Emisor ni a los inversionistas, ni utilizados para fines distintos a su resguardo y administración conforme a los términos de la presente Emisión.

En materia de restricciones y comerciabilidad, la emisión incorpora mecanismos tecnológicos y regulatorios para garantizar seguridad y cumplimiento, incluyendo MPC Wallets, Fireblocks, geofencing y un sistema de allowlist mediante contrato inteligente. Todos los usuarios deberán completar procesos rigurosos de registro y verificación de identidad (KYC) antes de interactuar con los tokens. Solo las direcciones previamente autorizadas podrán realizar transacciones con \$AZULE1. Asimismo, se restringe la participación de personas o entidades sancionadas, así como de residentes en jurisdicciones incluidas en listas internacionales de sanciones.

Los tokens no serán convertibles en otros activos digitales o físicos. En caso de que un inversionista desee liquidar su posición, podrá hacerlo exclusivamente mediante la venta de \$AZULE1 en el Mercado Secundario autorizado.

En cuanto a comisiones, los inversionistas no asumirán costos por la adquisición en mercado primario ni por la administración de la emisión. Sin embargo, podrán aplicarse comisiones por intercambio de moneda estable, por operaciones en el mercado secundario y por transferencias bancarias entre los inversionistas y el Administrador.

Las monedas de negociación admitidas serán dólares de los Estados Unidos de América (USD), USDC y otras monedas estables autorizadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales y admitidas por Monetae. Los tokens podrán negociarse en un mercado secundario autorizado y sujeto a la entera discreción del Emisor, quien podrá habilitarla a partir del decimotercer (13°) mes contado desde el inicio de la Emisión, previa notificación formal a la CNAD y a los Tokenholders con no menos de treinta (30) días hábiles de anticipación.

IMPORTANTE: El presente resumen ejecutivo tiene fines exclusivamente informativos y no sustituye, en ningún caso, la lectura integral del Documento de Información Relevante ni de su Glosario de Términos. La información aquí contenida constituye únicamente una síntesis general destinada a facilitar la comprensión inicial de la estructura, características y condiciones de la emisión; sin embargo, no incluye la totalidad de las disposiciones, definiciones, obligaciones, derechos, riesgos, procesos operativos ni limitaciones regulatorias aplicables. Para obtener una comprensión completa, precisa y jurídicamente vinculante de la emisión y de los derechos económicos asociados al Token \$AZULE1, el potencial inversionista debe consultar la versión íntegra del Documento de Información Relevante, sus anexos y su glosario, así como recabar el asesoramiento profesional que estime pertinente. La participación en la oferta implica la aceptación total y sin reservas de todas las condiciones establecidas en dichos documentos.

6. Características Principales de la Emisión

La siguiente tabla de características proporciona toda la información relevante relacionada con la oferta de los tokens **\$AZULE1**, asegurando que los inversionistas puedan tomar decisiones fundamentadas y conscientes de los beneficios y riesgos que implica esta oportunidad de inversión.

Características de la Oferta Pública	
Emisor	Virgen de Lourdes, S.A. de C.V.
Tipo de Oferta Publica	Oferta Pública de Ingresos
Denominación del Token	AZULE
Etiqueta de cotización del Token	\$AZULE1
Tipo de Activo Digital	Oferta Pública de Ingresos – Token de ingresos
Estructurador y Administrador de la Emisión	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (“Monetae”) Número de registro CNAD: PSAD-0018 • Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. • Persona designada de contacto: Jessica Andrea Ardón López • Teléfono de Contacto: +503 7061-1888 • Correo electrónico de contacto: contacto@monetae.io • Sitio web: https://www.monetae.io/
Proveedor de Servicios de Activos Digitales	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (“Monetae”) Número de registro CNAD: PSAD-0018 • Dirección: Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. • Persona designada de contacto: Jessica Andrea

	Ardón López • Teléfono de Contacto: +503 7061-1888 • Correo electrónico de contacto: contacto@monetae.io • Sitio web: https://www.monetae.io/
Custodia de Tokens	Los Tokens serán resguardados a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD-0018). FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. es responsable de la custodia de los activos digitales emitidos bajo el token. Su función principal en la Emisión de los Tokens \$AZULE1 es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables establecidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).
Certificador de la Emisión	TR CAPITAL, S.A. DE C.V. Número de registro CNAD: CERT-0003 • Dirección: Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador. • Persona designada de contacto: Héctor Ramon Torres Córdova • Teléfono de Contacto: +503 2538-6360 • Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net • Sitio web: https://trcapital.net/
Importe total de la emisión	El importe total de la presente Emisión asciende a CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5,395,000.00).
Número de tokens a emitir	El número total de tokens a emitir es de CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO (5,395) Tokens, con un valor nominal de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00) cada uno.
Plazo de la Emisión	El plazo total de la Emisión será de hasta siete (7) años (84 meses), contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública.
Activo Subyacente	El Activo Subyacente de la Emisión del Token \$AZULE1 está constituido por la cesión de derechos económicos a favor de los tenedores de tokens, conforme al Anexo 6, sobre el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del desarrollo, ejecución, comercialización y venta de setenta y dos (72) unidades habitacionales (apartamentos) que integran el proyecto inmobiliario Azure Luxury Living, ubicado en Playa Costa del Sol,

	República de El Salvador. El Proyecto comprende un total de 72 unidades habitacionales (apartamentos), distribuidas en tres (3) torres de doce (12) niveles, con veinticuatro (24) apartamentos por torre, así como sus áreas comunes, infraestructura y obras complementarias. Las Rentas Netas Obtenidas constituyen el derecho económico al que acceden los tenedores de \$AZULE1, quienes participarán de forma directa, proporcional y no discrecional en la totalidad de las rentas netas que genere la ejecución y venta del Proyecto, cuya determinación, administración y distribución se sujetará a reglas de prelación y criterios objetivos previstos en el presente Documento de Información Relevante (DIR) y sus anexos aplicables. 1. Derechos económicos de los tenedores y naturaleza de los flujos Los Tokenholders tendrán derecho a percibir los beneficios económicos originados por las rentas obtenidas producto de la venta de las 72 unidades habitacionales (apartamentos), una vez deducidos (i) todos los costos y gastos directamente asociados al desarrollo, ejecución y comercialización del Proyecto, y (ii) los costos operativos del Emisor, así como los gastos regulatorios, administrativos y de estructuración vinculados a la tokenización y al mantenimiento de la emisión. Para evitar interpretaciones extensivas, se deja establecido que los beneficios a distribuir corresponderán a flujos netos efectivamente percibidos, determinados sobre base contable y financiera, y ajustados conforme a los principios de razonabilidad, causalidad y atribución directa al Proyecto. Las Rentas Netas Obtenidas se determinan como la diferencia entre: 1. los ingresos brutos derivados de la explotación comercial del Proyecto (según se definen más adelante), y 2. la totalidad de costos, gastos y demás erogaciones necesarias para el diseño,
--	--

	ejecución, explotación, administración y mantenimiento del Proyecto y de la infraestructura operacional asociada a la Emisión de los Tokens. En virtud de este esquema, los Tokenholders participarán en los resultados económicos efectivos del Proyecto, los cuales constituyen la base financiera del Activo Subyacente de esta Emisión. 2. Ingresos Brutos del Proyecto Los Ingresos Brutos del Proyecto comprenden la totalidad de los flujos económicos efectivamente generados y percibidos por el Emisor, directa o indirectamente, como resultado del desarrollo, construcción y comercialización de Azule Luxury Living, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa: • Ingresos recibidos por reservas, promesas de compraventa, preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales que integran las tres (3) torres; incluyendo primas, anticipos, penalidades contractuales, intereses moratorios, ajustes de precio y cualquier otro cargo derivado de las relaciones contractuales con adquirentes, así como cualquier otra forma lícita de monetización vinculada al inmueble y sus amenidades. • Cualquier otra modalidad lícita de explotación comercial vinculada al Proyecto (por ejemplo, esquemas de administración para rentas de corta estancia, cuando aplique y sea adoptado por el Emisor conforme al DIR). • Rendimientos derivados de inversiones temporales de corto plazo ejecutadas con fondos del Proyecto, siempre que cumplan criterios de prudencia, liquidez y preservación de capital, y se ajusten a los lineamientos definidos en este DIR. 3. Determinación de Rentas Netas e Ingresos Netos Distribuibles Para determinar los Ingresos Netos Distribuibles (y, por ende, las Rentas Netas Obtenidas), se deducirán del total recibido todos los costos y gastos directamente atribuibles al Proyecto, incluyendo, sin limitarse a: • Adquisición e integración del terreno.
--	---

	• Costos de construcción (obra gris y obra blanca), urbanización e infraestructura. • Contratación de mano de obra directa e indirecta; materiales y suministros. • Permisos, licencias, tasas, contribuciones y tributos relacionados con la ejecución del Proyecto. • Honorarios profesionales, costos de diseño, ingeniería, supervisión técnica, gerencia y administración de obra. • Costos administrativos y financieros del Proyecto, incluyendo comisiones y cargos directamente vinculados a su ejecución. • Costos y gastos relacionados con nuevos financiamientos o instrumentos de deuda que el Emisor pudiere contratar en relación con la ejecución, continuidad y expansión del Proyecto, incluyendo intereses, comisiones, amortizaciones y cualquier otra erogación derivada de dichos financiamientos. • Comisiones de venta, mercadeo, promoción, corretaje, gastos de escrituración y cierre comercial cuando sean a cargo del Emisor. • Gastos relacionados con tokenización, certificación, administración de la emisión, cumplimiento regulatorio e infraestructura tecnológica necesaria para su operación. No podrán deducirse otros conceptos distintos a los anteriormente mencionados, salvo aquellos que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), deban reconocerse como costos directa y necesariamente atribuibles al Proyecto; circunstancia que deberá ser debidamente revelada en los informes de transparencia financiera del Emisor y en la documentación de soporte aplicable. Este esquema procura que los Tokenholders participen en los resultados económicos reales del Proyecto, alineando sus intereses con el desempeño operativo y comercial del desarrollo, bajo parámetros verificables y trazables. 4. Prelación y subordinación frente a acreedores financieros
--	--

	<i>Se establece de manera expresa que toda distribución a los Tokenholders estará subordinada al cumplimiento previo, íntegro y oportuno de las obligaciones contractuales del Emisor con acreedores financieros, incluyendo obligaciones bancarias, institucionales o de cualquier otra naturaleza vinculadas al financiamiento del Proyecto.</i> <i>En virtud de esta estructura, los rendimientos que correspondan a los Tokenholders dependerán exclusivamente de la existencia de excedentes líquidos disponibles luego de atendidas dichas obligaciones, incluyendo amortizaciones de capital, intereses, comisiones y demás gastos financieros contractualmente reconocidos, conforme a la prelación definida en el DIR.</i> 5. Cesión de derechos económicos y representación de tenedores Como mecanismo de respaldo jurídico y operativo, el Emisor otorgará una cesión de derechos económicos sobre el 100% de las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto a favor de los Tokenholders, representados comúnmente por Fintech Américas, S.A. de C.V., en su calidad de Administrador de la Emisión y representante de los intereses de los Tokenholders, conforme al Anexo 6. Dicha cesión comprenderá, entre otros, los flujos y derechos de cobro derivados de: (i) pagos parciales y anticipos, (ii) saldos pendientes, (iii) penalidades contractuales, (iv) intereses moratorios, y (v) intereses o rendimientos generados por excedentes de caja e inversiones temporales permitidas. El contrato de cesión permanecerá vigente durante toda la vida de la emisión, asegurando que los derechos económicos asignados a los Tokenholders se mantengan protegidos y aplicados conforme al marco regulatorio y a lo dispuesto en el presente DIR. 6. Facultades del Emisor y financiamiento adicional Como parte de la estrategia financiera del Proyecto, el Emisor se encuentra facultado para gestionar y contratar financiamiento adicional, ya sea con instituciones bancarias, entidades financieras no
--	--

	bancarias, inversionistas institucionales, fondos de inversión o de deuda, o con cualquier otra contraparte calificada que opere en condiciones de mercado, con el propósito de complementar el capital requerido para la ejecución del Proyecto y optimizar su estructura financiera. Para tales efectos, el Emisor podrá constituir garantías sobre los activos del Proyecto, incluyendo, entre otros, el inmueble donde se desarrolla el Proyecto, sus mejoras, edificaciones, derechos derivados del mismo, flujos futuros y demás activos vinculados, mediante la constitución de gravámenes tales como hipotecas, prendas, fideicomisos de garantía, cesiones en garantía u otros derechos reales o personales de garantía, conforme a la normativa aplicable. El ejercicio de dicha facultad se sujetará a los siguientes lineamientos y covenants de endeudamiento: a) Los financiamientos adicionales se destinarán exclusivamente a la ejecución, desarrollo, continuidad o mejora del Proyecto; b) Serán contratados en condiciones de mercado, conforme a criterios de razonabilidad y prudencia financiera; c) El nivel de endeudamiento del Emisor deberá guardar consistencia con la capacidad proyectada de generación de flujos del Proyecto, evitando estructuras que comprometan su viabilidad financiera; d) No podrán estructurarse financiamientos cuyas condiciones económicas resulten manifiestamente desproporcionadas o que afecten de manera significativa la expectativa razonable de retorno de los Tokenholders; e) El Emisor notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales y a los Tokenholders, con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación a la suscripción del financiamiento, las condiciones esenciales del mismo, las garantías a otorgarse y los posibles impactos sobre los flujos del Proyecto. Se deja expresa constancia de que los Tokenholders no cuentan con garantías reales directas sobre los activos del Proyecto y que, en caso de constituirse financiamiento garantizado, los acreedores con
--	--

	garantía real tendrán preferencia en el orden de prelación de pagos respecto de los flujos del Proyecto, conforme a la normativa aplicable. En consecuencia, la distribución de rendimientos a los Tokenholders se encontrará subordinada al cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones de pago derivadas de los financiamientos contratados por el Emisor, lo cual constituye un riesgo relevante debidamente revelado en el presente Documento de Información Relevante. Se deja constancia de que la cesión de derechos económicos a favor de los Tokenholders no menoscaba el derecho del Emisor a estructurar financiamiento adicional, garantizado o no, sobre el inmueble donde se ejecuta el Proyecto, sus mejoras, edificaciones, inversiones asociadas y demás activos vinculados, sin perjuicio del orden de prelación de pagos y demás condiciones aplicables conforme al presente DIR, los contratos de financiamiento respectivos y la normativa vigente. Todo lo anterior se formaliza conforme a lo dispuesto en el Anexo 6 del presente Documento de Información Relevante.
Determinación del Monto de la Emisión	El monto total de la presente Emisión asciende a un monto de hasta CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5,395,000), el cual está compuesto de los siguientes elementos: • Capital Base Requerido: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representados mediante DOS MIL QUINIENTOS (2,500) tokens. • Reserva para Colocación Futura: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representados mediante DOS MIL QUINIENTOS (2,500) tokens. • Capital Aportado por los Accionistas del Emisor: VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$20,000.00), representados

	mediante VEINTE (20) tokens. • Sweat Equity: TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$375,000.00), representados mediante TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (375) tokens, otorgados a los Accionistas del Emisor en proporción a su participación accionaria. <u>Composición del Monto de la Emisión</u> Capital Base Requerido: US\$2,500,000 (2,500 tokens) El importe del Capital Requerido se determina a partir de un análisis técnico-económico del Proyecto Azule Luxury Living, considerando las necesidades de capital requeridas para su ejecución ordenada dentro del máster plan general del desarrollo. Dicho importe no se deriva del descuento de flujos futuros, sino de una evaluación integral de los recursos financieros, materiales y técnicos necesarios para completar el desarrollo del componente, garantizando su viabilidad operativa y sostenibilidad financiera. En otras palabras, la determinación del monto responde al capital proyectado como indispensable para el desarrollo y comercialización del Proyecto Azule Luxury Living, así como a los costos y gastos complementarios asignados, conforme a lo dispuesto en la sección 10 de este DIR. Reserva para Colocación Futura: US\$2,500,000 (2,500 tokens) La Reserva para Colocación Futura constituye una reserva estratégica de Tokens, destinada a ser habilitada y colocada por el Emisor, total o parcialmente, a su entera discreción, exclusivamente mediante su colocación en el Mercado Primario y dentro de un período máximo de cuarenta y ocho (48) meses calendario contados a partir del inicio oficial de la oferta pública, de conformidad con las necesidades financieras que pudieren surgir durante la ejecución y operación del Proyecto. Su finalidad es dotar al Emisor de capacidad de capitalización adicional para atender requerimientos derivados de la complejidad
--	--

	operativa del Proyecto, incluyendo, sin limitación, contingencias y eventos no previsibles o ajenos al control del Emisor. Los Tokens que integran esta reserva no generan derechos económicos ni confieren prerrogativas de ninguna naturaleza mientras se mantengan inmovilizados y no colocados. Una vez habilitados y efectivamente colocados en el Mercado Primario, dichos Tokens se incorporarán plenamente al total de Tokens en circulación, produciendo la dilución proporcional correspondiente y participando en los rendimientos del Proyecto en igualdad de condiciones con los demás Tokens. Los inversionistas que participen en la Reserva para Colocación Futura tendrán derecho a participar en las distribuciones únicamente de forma proporcional (pro-rata) a partir del momento de su efectiva colocación, sin derecho a participar en distribuciones generadas con anterioridad a su ingreso, evitando con ello cualquier efecto de dilución indebida en perjuicio de los inversionistas iniciales. Lo anterior tendrá efectos a partir de la primera distribución que tenga lugar con posterioridad a su colocación, conforme a las reglas de prelación y temporalidad establecidas en este Documento de Información Relevante. Sweat Equity US\$375,000 (375 tokens) Los Tokens de Sweat Equity son asignados a los accionistas del Emisor en proporción a su respectiva participación societaria. Estos Tokens constituyen un reconocimiento a las contribuciones no monetarias realizadas por los accionistas durante la fase preliminar del Proyecto. Su otorgamiento fortalece la estructura patrimonial del desarrollo, al reflejar de manera adecuada la aportación en especie, el trabajo especializado y el esfuerzo previo invertido por los accionistas; y optimiza la utilización de capital externo, permitiendo que los recursos aportados por Inversionistas terceros se destinen de manera más eficiente a las necesidades financieras propias de la ejecución del Proyecto. Capital Aportado por los Accionistas del Emisor:
--	--

	US\$20,000 (20 Tokens) El Capital Aportado corresponde a los recursos líquidos que los accionistas del Emisor han aportado directamente a la sociedad en calidad de contribuciones de capital, efectuados con anterioridad a la presente emisión y destinados a financiar: • las etapas iniciales del Proyecto Azure Luxury Living; • los estudios y gestiones preliminares; • los trámites, permisos y costos administrativos necesarios para su desarrollo; y • los pagos anticipados asociados a la estructuración técnica y financiera de la emisión. El Capital Aportado constituye un aporte monetario efectivo, registrado y verificable, ya invertido por los accionistas del Emisor y que se encuentra expresamente incorporado en el modelo financiero de la Emisión. En reconocimiento a dichas contribuciones, se emitirán veinte (20) tokens, equivalentes al monto efectivamente aportado. Los tokens asociados al Capital Aportado por los accionistas del Emisor responden al objetivo estratégico de estructurar el cien por ciento (100%) del Proyecto bajo un esquema integral de tokenización, articulando una complementariedad entre: (i) los tokens \$AZULE1 y (ii) el financiamiento externo tradicional. Mediante la suscripción y asignación de dichos Tokens, el Emisor reconoce y convierte el capital aportado por sus accionistas al Proyecto a la fecha, así como los derechos y/o participaciones que mantenga respecto de los activos vinculados al mismo, a fin de recibir tokens y participar de forma directa en la Emisión. En consecuencia, los Accionistas del Emisor actuarán en calidad de tenedor de tokens, en igualdad de condiciones frente a los demás inversionistas, conforme a los términos y condiciones previstos en el presente Documento de Información Relevante.
Precio del Token	Precio de Emisión único Todos los Tokens ofrecidos durante la colocación primaria, ya sea en la Ventana de Colocación Mínima o en las Ventanas de Negociación de Reservas, serán ofrecidos al mismo precio unitario de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00) por Token. No se aplicarán descuentos por tramos ni precios escalonados.

	Esta medida garantiza equidad entre Inversionistas y facilita la gestión del proceso de colocación.
Unidad del token	Cada Token \$AZULE1 representa una unidad indivisible de participación proporcional sobre los derechos económicos asociados a la presente Emisión. La participación de cada token se determina en función del total de tokens efectivamente colocados en el mercado primario, incluyendo aquellos asignados en concepto de <i>Sweat Equity</i> y aquellos otorgados a los accionistas del Emisor por el Capital Aportado. En consecuencia, los Tokenholders participarán pro rata en las Rentas Netas Obtenidas generadas por el Proyecto Azure Luxury Living, entendidas como los ingresos brutos menos todos los costos, gastos y cargas operativas, financieras y administrativas atribuibles al proyecto, conforme a lo establecido en este DIR. Cada Token confiere a su titular el derecho a percibir su proporción correspondiente de dichas Rentas Netas Obtenidas, una vez descontados los costos de operación, costos regulatorios, gastos financieros y cualesquiera otras erogaciones relacionadas con la operación, mantenimiento, administración y financiamiento del Proyecto. El cómputo de Tokens \$AZULE1 en circulación (aquellos efectivamente colocados) incluye los asignados como "Sweat Equity" y "Capital Aportado" a los accionistas del Emisor, y excluye aquellos destinados a la "Reserva para Colocación Futura" que aún no hayan sido colocados. Una vez colocados, los Tokens de "Reserva para Colocación Futura" se integrarán al total en circulación, generando la dilución proporcional correspondiente y participando en los rendimientos en igualdad de condiciones con los demás tenedores.
Participación de los Accionistas del Emisor en Concepto de Comisión de Desarrollo o "Sweat Equity"	Se asignará un bloque de trescientos setenta y cinco (375) tokens a favor exclusivo de los accionistas del Emisor, en proporción a su participación accionaria, como reconocimiento por su rol en la concepción, estructuración, gestión y desarrollo de la presente emisión. Esta asignación constituye el reconocimiento formal del

	esfuerzo, tiempo, conocimientos técnicos, gestión operativa y capital intelectual aportado por los accionistas del Emisor durante la fase previa al lanzamiento del Proyecto, incluyendo —entre otros aspectos— la conceptualización del Proyecto, la negociación del terreno y sus permisos, la planificación arquitectónica, la estructuración financiera y la preparación de la oferta pública. El Sweat Equity representa un mecanismo legítimo y transparente de alineación de intereses entre los accionistas del Emisor y los Inversionistas, al garantizar que quienes promueven el Proyecto mantengan una participación directa en su desempeño económico y en la valorización del Activo Subyacente. Esta participación no implica desembolso en efectivo por parte de los accionistas del Emisor, pero queda sujeta a las mismas reglas de prelación, distribución de flujos y condiciones económicas aplicables a los Tokens adquiridos por Inversionistas terceros, conforme a lo establecido en este Documento de Información Relevante. Estos tokens: • Tendrán los mismos derechos económicos que los adquiridos por terceros inversionistas, incluyendo participación plena y proporcional en el activo subyacente. Esto significa que los Accionista del Emisor, en sus calidades de titulares de dichos tokens, retendrán los flujos correspondientes a su participación pro-rata respecto de los tokens que mantienen en su portafolio personal. • Serán de titularidad exclusiva de los Accionistas del Emisor, en proporción a su participación accionaria, y podrán ser enajenados en cualquier momento, de acuerdo con las restricciones y procedimientos establecidos en este Documento de Información Relevante. • No implican desembolso de capital por parte del Emisor, constituyendo un reconocimiento no monetario por su aporte estratégico y operativo al proyecto.
Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor y Tramo de Inversión	Al momento del Aviso de la Oferta Pública, se habilitará el Tramo I de la Emisión (“Tramo de Inversión Obligatoria” o “Tramo I”), correspondiente a la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor, en virtud del cual los Accionistas del Emisor deberán adquirir, de forma

Obligatoria	obligatoria, mil (1,000) tokens \$AZULE1, equivalentes a UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), en proporción a su respectiva participación accionaria en el capital social del Emisor. Dicha participación tiene por finalidad alinear los intereses de los Accionistas del Emisor con los de los demás Tokenholders, reforzar su compromiso económico con el éxito de la Emisión y garantizar una base financiera inicial sólida que respalde la operación. El cumplimiento de la Inversión Inicial Obligatoria se realizará mediante aportaciones de capital efectuadas directamente por los Accionistas del Emisor, quienes suscribirán los tokens correspondientes conforme a los términos de la Emisión y a lo dispuesto en el presente DIR. Los recursos captados a través del Tramo I se destinarán a cubrir las erogaciones preliminares necesarias para el desarrollo del Proyecto, incluyendo, sin limitación, trámites, diseños, obtención de permisos, repago de obligaciones existentes, pago de alcabala y honorarios legales derivados de la adquisición del terreno, publicidad, gastos administrativos y demás costos asociados a la etapa inicial del Proyecto. La Inversión Inicial Obligatoria formará parte integrante del Capital Base Requerido de la Emisión y se computará dentro de la Ventana de Colocación del Capital Base Requerido. Esta estructura permite capitalizar el Proyecto en su etapa temprana mediante el modelo de tokenización, sin exponer al público inversionista general al riesgo derivado de una posible no obtención de los permisos requeridos para la ejecución del Proyecto. El remanente del Capital Base Requerido (“Tramo de Oferta Pública” o “Tramo II”), será ofrecido para su colocación entre inversionistas terceros, de conformidad con los términos y condiciones previstos en el presente DIR. La Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor representa una exposición financiera real y efectiva al riesgo y desempeño del Proyecto, y los Tokens así adquiridos otorgarán idénticos derechos económicos, jurídicos y de prelación que aquellos adquiridos por inversionistas terceros.
Mercado Primario	Para efectos del presente Documento de Información

	Relevante ("DIR"), se entenderá por Mercado Primario el ámbito de oferta, colocación y primera adquisición de los tokens emitidos, en el cual los inversionistas suscriben y adquieren los tokens directamente del Emisor (o mediante la plataforma del Administrador de la Emisión actuando como canal autorizado de colocación), a valor nominal o al precio de emisión definido, y conforme a las condiciones de la oferta pública autorizada. El Mercado Primario permanecerá disponible durante un período máximo de cuarenta y ocho (48) meses calendario contados a partir del inicio oficial de la oferta pública, sin perjuicio de que la colocación de los tokens vinculados al Capital Base Requerido o a la Reserva de Colocación Futura se rija por las ventanas y tramos descritos en este DIR.
Colocación Mínima y Ventana de Colocación del Capital Base Requerido	1. Capital Base Requerido El Capital Base Requerido de la Emisión asciende a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representado por dos mil quinientos (2,500) tokens \$AZULE1, con valor nominal de US\$1,000.00 cada uno. El Capital Base Requerido constituye el monto mínimo de capital que el Emisor deberá captar para la ejecución del Proyecto Azule Luxury Living conforme a los términos del presente DIR. El Capital Base Requerido se estructurará en dos tramos: (i) el Tramo de Inversión Obligatoria ("Tramo I"), por UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), equivalente a mil (1,000) tokens, correspondiente a la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor; y (ii) el Tramo de Oferta Pública ("Tramo II"), por hasta UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,500,000.00), equivalente a hasta mil quinientos (1,500) tokens, destinado a la suscripción por inversionistas terceros. 2. Condición Suspensiva para la Habilitación del Tramo II AVISO DE DIVULGACIÓN RELEVANTE AL INVERSIONISTA: <i>La habilitación del Tramo II queda sujeta, en todo caso, a la previa y efectiva obtención por parte del Emisor de la totalidad de los permisos, licencias y autorizaciones</i>

	<i>gubernamentales, municipales y regulatorias requeridos para la construcción y ejecución del Proyecto Azule Luxury Living (los “Permisos de Construcción”). En consecuencia, mientras los Permisos de Construcción no hubieren sido obtenidos en su totalidad, el Tramo II no podrá ser habilitado ni los tokens correspondientes podrán ser ofrecidos, colocados o suscritos por inversionista alguno. Esta condición suspensiva constituye un riesgo material expresamente revelado a los Inversionistas en el presente DIR.</i> 3. Ventana de Habilitación del Tramo II El Tramo I se considerará colocado y suscrito desde la fecha de habilitación oficial de la oferta pública en la plataforma del Administrador de la Emisión, mediante el aporte directo de capital de los Accionistas del Emisor, en proporción a su respectiva participación accionaria, en cumplimiento de la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor. El Emisor dispondrá de un período máximo de doce (12) meses calendario, contado a partir de la habilitación del Tramo I, para obtener los Permisos de Construcción (la “Ventana de Obtención de Permisos”). Una vez obtenidos los Permisos de Construcción, el Emisor contará con un plazo máximo de tres (3) meses calendario adicionales para habilitar el Tramo II (la “Ventana de Habilitación del Tramo II”). 4. Ventana de Colocación Mínima del Tramo II Habilitado el Tramo II por parte del Emisor, se abrirá la Ventana de Colocación Mínima, equivalente a un período de tres (3) meses calendario contados a partir de la fecha de habilitación del Tramo II, durante el cual deberá alcanzarse la Colocación Mínima como condición suspensiva e indispensable para la continuidad de la Emisión. Durante la Ventana de Colocación Mínima, el Emisor habilitará para su colocación en el Mercado Primario los mil quinientos (1,500) tokens correspondientes al Tramo II, equivalentes a UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,500,000.00), los
--	--

	cuales serán ofrecidos exclusivamente a inversionistas terceros. Para que la Emisión pueda continuar válidamente su curso, deberá colocarse y suscribirse, dentro de la Ventana de Colocación Mínima, un mínimo de mil (1,000) tokens del Tramo II, equivalentes a UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), entre inversionistas terceros (la “Colocación Mínima”). <u>4.1. Custodia de fondos durante la Ventana de Colocación Mínima</u> Hasta que se verifique el cumplimiento de la Colocación Mínima, los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión a través de su plataforma, ya sea en dólares de los Estados Unidos de América o en USDC u otras monedas estables debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (“CNAD”) y admitidas en la plataforma de Monetae. Durante el período de custodia: (a) el Emisor no podrá disponer, bajo ninguna circunstancia, de los fondos recaudados; (b) los fondos se mantendrán en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (Anexo 12); y (c) la infraestructura de custodia será provista a través de Fireblocks. Los fondos custodiados no podrán ser transferidos al Emisor ni a los Inversionistas, ni podrán ser utilizados para fin alguno distinto a su resguardo en custodia, hasta verificarse el cumplimiento de la Colocación Mínima conforme a los procedimientos definidos por el Administrador de la Emisión. Durante el período de custodia, los fondos no generarán intereses ni rendimientos, no asumiendo ni el Emisor ni el Administrador de la Emisión responsabilidad alguna por tal concepto. <u>4.2. Consecuencias del no cumplimiento de la Colocación Mínima</u> En caso de que la Colocación Mínima no fuere alcanzada dentro de la Ventana de Colocación Mínima, la Emisión se entenderá cancelada de pleno derecho. En tal supuesto: (a)
--	--

	la totalidad de los tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados (“quemados”) mediante los mecanismos técnicos previstos en el presente DIR; y (b) se activará, a través de la plataforma del Administrador de la Emisión, el mecanismo de reembolso íntegro a favor de los Inversionistas. La devolución se efectuará en una relación 1:1 respecto del monto originalmente invertido, sin aplicación de penalidades, comisiones ni retenciones, dentro de un plazo estimado de hasta cinco (5) días hábiles, contados a partir del vencimiento de la Ventana de Colocación Mínima. La devolución se ejecutará por medio del Administrador de la Emisión y se efectuará, a elección del Inversionista, mediante (i) transferencia a la cuenta bancaria previamente designada por el Inversionista, o (ii) acreditación en su billetera digital habilitada en la plataforma de Monetae, conforme a los procedimientos operativos y de cumplimiento normativo establecidos al efecto. <u>4.3. Liberación de fondos al alcanzar la Colocación Mínima</u> Una vez verificado el cumplimiento de la Colocación Mínima, los fondos en custodia serán liberados a favor del Emisor, quien podrá disponer de ellos exclusivamente para los fines y conforme a las condiciones previstas en el presente DIR. 5. Obligación de Absorción del Remanente del Tramo II Alcanzada la Colocación Mínima de mil (1,000) tokens del Tramo II, en caso de que, al vencimiento de la Ventana de Colocación Mínima, los restantes tokens habilitados del Tramo II no hubieren sido colocados en su totalidad entre inversionistas terceros independientes, los Accionistas del Emisor deberán adquirir el remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde dicho vencimiento. La presente obligación, en conjunto con la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor, conforma la Inversión Obligatoria de los Accionistas del Emisor. Los tokens adquiridos por los Accionistas del Emisor en cumplimiento de la obligación de absorción del remanente
--	--

	quedarán habilitados para su eventual negociación en el Mercado Secundario, conforme a los términos del presente DIR. 6. Obligación de habilitación al público inversionista El Emisor estará obligado a habilitar para la potencial inversión del público inversionista en general la totalidad de los mil quinientos (1,500) tokens correspondientes al Tramo II, sin perjuicio de la Inversión Obligatoria de los Accionistas del Emisor y de la obligación de absorción del remanente prevista en la sección 5 precedente.
Tokens de Reserva de Colocación Futura	Como parte de la estructura financiera de la presente Emisión, el Emisor ha constituido una reserva integrada por hasta dos mil quinientos (2,500) Tokens \$AZULE1 (los "Tokens de Reserva de Colocación Futura"), que podrán ser habilitados y colocados únicamente dentro del período máximo de cuarenta y ocho (48) meses calendario, contados a partir del inicio oficial de la oferta pública en la plataforma del Administrador de la Emisión. Los Tokens de Reserva de Colocación Futura serán acuñados desde el inicio oficial de la oferta pública, pero permanecerán inmovilizados e inactivos en tanto conserven dicha condición, no estando disponibles para colocación ni produciendo efectos económicos de naturaleza alguna sino hasta el momento en que sean formalmente habilitados conforme al presente DIR. La finalidad de esta reserva es dotar al Emisor de un mecanismo flexible y estratégico de captación de capital adicional, que le permita atender necesidades de financiamiento que pudieren surgir durante la ejecución y operación del Proyecto Azure Luxury Living, incluyendo, sin limitación, contingencias y requerimientos no previstos. Condición Suspensiva para la Habilitación <i>AVISO DE DIVULGACIÓN RELEVANTE AL INVERSIONISTA: La habilitación de los Tokens de Reserva de Colocación Futura queda sujeta, en todo caso, a la previa y efectiva obtención por parte del Emisor de la totalidad de los permisos, licencias y autorizaciones gubernamentales, municipales y</i>

	<i>regulatorias requeridos para la construcción y ejecución del Proyecto Azure Luxury Living (los “Permisos de Construcción”). En consecuencia, mientras los Permisos de Construcción no hubieren sido obtenidos en su totalidad, los Tokens de Reserva de Colocación Futura no podrán ser habilitados ni ofrecidos, colocados o suscritos por inversionista alguno. Esta condición suspensiva constituye un riesgo material expresamente revelado a los Inversionistas en el presente DIR.</i> Habilitación de los Tokens de Reserva de Colocación Futura La habilitación de los Tokens de Reserva de Colocación Futura no será automática y solo podrá efectuarse una vez concluida la negociación de los Tokens del Capital Base Requerido correspondiente al Tramo II, mediante la apertura de uno o varios Tramos de Negociación de Reservas, conforme al procedimiento, requisitos y controles previstos en el presente DIR. A partir de dicho momento, el Emisor podrá habilitar Tokens provenientes de esta reserva, activando, para cada caso, una Ventana de Negociación de Reservas con un plazo determinado para su colocación en el Mercado Primario, durante el cual dichos Tokens podrán ser adquiridos por Inversionistas bajo las mismas condiciones aplicables a los Tokens previamente colocados. Cada habilitación de Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura —hasta un máximo agregado de dos mil quinientos (2,500) Tokens adicionales— activará una Ventana de Negociación de Reservas con una duración máxima de treinta (30) días calendario (el “Plazo del Tramo de Negociación de Reservas”). Procedimiento de Habilitación Previo a habilitar un Tramo de Negociación de Reservas, el Emisor deberá notificar su intención a la Comisión Nacional de Activos Digitales con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de habilitación (el “Aviso de Tramo de Negociación de Reservas”). El Aviso de Tramo de Negociación de Reservas deberá estar debidamente
--	--

	autorizado por el Representante Legal del Emisor o por la Junta General de Accionistas, e incluirá como mínimo: (a) fecha y hora de habilitación del Tramo de Negociación de Reservas; (b) Plazo del Tramo de Negociación de Reservas (máximo treinta (30) días calendario contados desde su habilitación); (c) número de Tokens a negociar; (d) valor nominal del Token: US\$1,000.00 (mil dólares de los Estados Unidos de América); y (e) valor total del Tramo de Negociación de Reservas, en el entendido que el valor nominal acumulado de los Tokens colocados en Tramos de Negociación de Reservas previos, sumado al valor nominal de los Tokens a colocarse en el nuevo Tramo, no podrá exceder, en ningún caso, el monto total autorizado de los Tokens de Reserva de Colocación Futura, equivalente a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00). El Aviso de Tramo de Negociación de Reservas será asimismo puesto a disposición del público inversionista en general a través de la plataforma de Monetae. Inexistencia de monto mínimo por tramo y obligación de absorción del remanente Los Tramos de Negociación de Reservas no estarán sujetos a un monto mínimo de colocación. No obstante, en caso de que, al vencimiento del Plazo del Tramo de Negociación de Reservas, los Tokens habilitados no hubieren sido colocados en su totalidad, los Accionistas del Emisor deberán adquirir el remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde dicho vencimiento. Los Tokens así adquiridos quedarán habilitados para su eventual negociación en el Mercado Secundario, conforme a los términos del presente DIR. No afectación por desempeño de un tramo específico
--	---

	<i>Se deja expresa constancia de que la no consecución de la colocación total en un Tramo de Negociación de Reservas específico no inhabilitará ni limitará al Emisor para habilitar nuevos Tramos de Negociación de Reservas, siempre que se respeten los términos, condiciones y límites establecidos en el presente DIR.</i> Condición Jurídica y Económica de los Tokens de Reserva (i) Mientras los Tokens de Reserva de Colocación Futura permanezcan inmovilizados y no hubieren sido efectivamente colocados, no generarán derechos económicos ni conferirán prerrogativas de naturaleza alguna a su titular nominal; en particular, no otorgarán derecho sobre las rentas netas obtenidas del Proyecto, no acumularán rendimientos ni participarán en la distribución económica prevista en el presente DIR, manteniendo un estatus económico neutral que no produce dilución sobre los Tokenholders activos. (ii) Una vez habilitados y efectivamente colocados en el Mercado Primario, los Tokens de Reserva de Colocación Futura se incorporarán plenamente al total de Tokens en circulación, produciendo la dilución proporcional correspondiente y participando en los rendimientos del Proyecto en igualdad de condiciones con los demás Tokens. Los Inversionistas que adquieran Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura tendrán derecho a participar en las distribuciones de rentas netas exclusivamente en forma proporcional (pro rata) y a partir del momento de su efectiva colocación, sin derecho alguno a participar en distribuciones generadas con anterioridad a su ingreso, evitando con ello cualquier efecto de dilución indebida en perjuicio de los Inversionistas iniciales. Lo anterior surtirá efectos a partir de la primera distribución que tenga lugar con posterioridad a su colocación, conforme a las reglas de prelación y temporalidad establecidas en el presente DIR. Transparencia y trazabilidad La existencia, estado y movimientos de los Tokens de Reserva de Colocación Futura serán visibles en tiempo real a través de la plataforma del Administrador de la Emisión y
--	---

	del Contrato Inteligente correspondiente. Toda habilitación o modificación de su condición deberá ser notificada públicamente, conforme a los principios de transparencia, equidad y trazabilidad establecidos en el presente DIR.
Colocación Máxima	Hasta por el total de la Emisión
Plazo Mínimo de Permanencia	Los Tokens \$AZULE1 no estarán sujetos a un Plazo Mínimo de Permanencia. Una vez colocados, y sujetos al cumplimiento de la Colocación Mínima, los Tokens podrán acceder a mecanismos de recompra por parte del Emisor ("Opción de Recompra"), conforme a las condiciones previstas y a esquemas de negociación en un Mercado Secundario autorizado, habilitado por Fintech Américas, S.A. de C.V., en estricto apego a los criterios regulatorios y de trazabilidad tecnológica requeridos.
Valores mínimos y máximos de negociación	El valor mínimo de negociación de los Tokens \$AZULE1 será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00), correspondiente a la adquisición de un (1) token. Este monto representa la unidad mínima de inversión para acceder a los derechos económicos vinculados a las rentas netas obtenidas, generados por el proyecto Azure Luxury Living, conforme a las condiciones estipuladas en este Documento de Información Relevante (DIR). El valor máximo de negociación de los Tokens \$AZULE1 en el Mercado Primario será equivalente, en cada momento, al número total de tokens efectivamente habilitados por el Emisor para su colocación y negociación primaria (ya sea en una o varias ventanas y/o tramos), de conformidad con lo previsto en este DIR. Este umbral aplica únicamente para la colocación primaria efectuada a través de la plataforma del Administrador. No obstante, dentro del mercado secundario, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) que colaboren en la distribución de esta emisión podrán establecer, bajo sus propios términos operativos, montos mínimos de adquisición distintos o adicionales para sus respectivos clientes, siempre que dichos términos no contravengan la regulación aplicable ni las condiciones generales del presente instrumento. IMPORTANTE: Los Proveedores de Servicios de Activos Digitales podrán establecer, a través de sus respectivas

	plataformas tecnológicas, límites mínimos y máximos de adquisición (en número de tokens) aplicables a sus usuarios. Estos límites deberán ajustarse a sus políticas internas de operación, siempre que no contravengan los montos mínimos o máximos determinados por el Emisor y establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).
Comerciabilidad y Mercado Secundario	Se entenderá por Mercado Secundario el ámbito de negociación en el cual los tokens, una vez colocados en el Mercado Primario, pueden ser transferidos y negociados entre inversionistas a través de una infraestructura de negociación autorizada, sin que dicha negociación implique, por sí misma, una captación directa de recursos por parte del Emisor (salvo cuando el Emisor participe como contraparte conforme a lo permitido por este DIR y la normativa aplicable). El Mercado Secundario podrá ser habilitado, a discreción del emisor, a partir del mes trece (13) contado desde el inicio de la Emisión. En caso de habilitarse se deberá de dar un previo aviso de mínimo 30 días En el Mercado Secundario los tokens \$AZULE1 podrán ser libremente negociados en un mercado secundario autorizado, a ser habilitado por Fintech Americas, S.A. de C.V. (Monetae), sujeto al cumplimiento de los requisitos regulatorios aplicables, incluyendo, cuando corresponda, procesos de conocimiento del cliente (KYC), debida diligencia, y prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo (AML/CFT), así como reglas de transparencia, elegibilidad del inversionista y demás disposiciones emitidas por la autoridad competente. El registro, compensación y liquidación de las operaciones realizadas en el Mercado Secundario se efectuará a través de Fintech Américas, S.A. de C.V., en su calidad de Administrador de la Emisión, y/o a través de otros Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) debidamente autorizados, según corresponda y conforme a la normativa aplicable.
Uso de Fondos	Hasta que se verifique el cumplimiento de la Colocación Mínima, los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión a través de su plataforma, ya sea en dólares de los Estados Unidos de América o en USDC u

	otras monedas estables debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (“CNAD”) y admitidas en la plataforma de Monetae. Durante el período de custodia: (a) el Emisor no podrá disponer, bajo ninguna circunstancia, de los fondos recaudados; (b) los fondos se mantendrán en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (Anexo 12); y (c) la infraestructura de custodia será provista a través de Fireblocks. Los fondos custodiados no podrán ser transferidos al Emisor ni a los Inversionistas, ni podrán ser utilizados para fin alguno distinto a su resguardo en custodia, hasta verificarse el cumplimiento de la Colocación Mínima conforme a los procedimientos definidos por el Administrador de la Emisión. Durante el período de custodia, los fondos no generarán intereses ni rendimientos, no asumiendo ni el Emisor ni el Administrador de la Emisión responsabilidad alguna por tal concepto. Cumplida dicha condición, el Administrador liberará los fondos al Emisor, quien deberá destinarlos exclusivamente a los usos autorizados del Proyecto Azule Luxury Living y reportar mensualmente su aplicación. Cualquier uso indebido constituirá un incumplimiento grave y podrá dar lugar a la terminación anticipada de la emisión y a las responsabilidades correspondientes. Los fondos recibidos podrán ser utilizados por el Emisor exclusivamente para la ejecución, administración y continuidad del Proyecto “Azule Luxury Living”, en los términos que se detallan a continuación: Costos y gastos preliminares y de planificación: Incluyendo diseño, estudios técnicos, topográficos, ambientales y financieros; obtención de permisos, licencias y autorizaciones; y cualquier trámite administrativo necesario para la viabilidad del Proyecto. Adquisición del Terreno del Proyecto: Los fondos podrán destinarse a la adquisición del inmueble donde se ejecutará el Proyecto Azule Luxury Living, actualmente sujeto a promesa de compraventa con la sociedad propietaria MARYLEEN, S.A. DE.
--	--

	C.V., correspondiente a la Matrícula 55161709-00000/, por un precio de compra de US\$1,985,000, incluyendo el pago total o parcial del precio, arras, anticipos o pagos a cuenta, así como los gastos e impuestos asociados a la formalización y perfeccionamiento de la compraventa, incluyendo honorarios notariales y registrales y costos legales directamente atribuibles. Dicha materialización será comunicada mediante la publicación de un Hecho Relevante en la plataforma del Administrador de la Emisión, dentro de un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la inscripción de la compraventa en el Centro Nacional de Registros. 3. Costos y gastos de desarrollo, urbanización e infraestructura: Comprendiendo los costos directos de construcción y obra civil, incluyendo fundaciones, estructura, acabados, sistemas electromecánicos y obras complementarias. Adicionalmente, comprende adquisición de materiales e insumos, contratación de mano de obras y servicios profesionales técnicos, mejoras, construcción de vialidades, habilitación de servicios básicos (agua, energía, drenajes), infraestructura complementaria, y demás erogaciones directamente vinculadas con la correcta implementación del proyecto. 4. Costos y gastos de administración del Proyecto: Incluyendo, sin limitarse a: (i) contabilidad y auditoría; (ii) oficialía de cumplimiento; (iii) administración societaria; y (iv) gastos operativos generales. 5. Costos y gastos de comercialización: Incluyendo campañas de marketing y publicidad, comisiones de venta, honorarios de agencias o asesores comerciales y cualquier otro costo asociado a la colocación de las unidades habitacionales (apartamentos) del Proyecto. 6. Gastos asociados a la tokenización: Incluyendo certificación y registro de la Emisión, administración de la Emisión y de los PSAD; servicios de custodia de los Tokens; auditorías técnicas; cumplimiento regulatorio en materia de KYC/AML; asesoría legal, financiera y regulatoria; y cualquier erogación necesaria para la adecuada
--	--

	estructuración, operación y mantenimiento del instrumento tokenizado. 7. Costos y gastos asociados a nuevos financiamientos: Incluyendo intereses, comisiones, amortizaciones, costos legales y cualquier erogación asociada a nuevas líneas de crédito, emisiones de deuda o instrumentos financieros contratados por el Emisor para la continuidad, ampliación o mejora del Proyecto. 8. Pago de Obligaciones Derivadas de Créditos o Cuentas por Pagar Preoperativos: Los fondos podrán destinarse al pago, repago, cancelación o refinanciamiento de obligaciones preoperativas o financiamientos transitorios otorgados al Emisor con anterioridad a la presente Emisión, incluyendo: préstamos puente; anticipos de capital estructurados como deuda; créditos de corto plazo asociados a costos directos del Proyecto; obligaciones con partes relacionadas o accionistas; y cuentas por pagar a terceros o partes vinculadas. 9. Otros usos autorizados: Los fondos podrán ser invertidos temporalmente en instrumentos de corto plazo, bajo riesgo y alta liquidez, tales como valores con calificación AAA o su equivalente, siempre que dichas inversiones no afecten la disponibilidad inmediata de los recursos para los fines del Proyecto. Prohibiciones y Resguardos El Emisor no podrá utilizar los fondos en actividades ajenas al desarrollo del Proyecto, ni destinarlos al pago de obligaciones personales, dividendos, reembolsos a partes relacionadas (excepto en el caso del pago de las obligaciones derivadas de créditos o cuentas por pagar preoperativas), o inversiones especulativas. Cualquier uso de fondos no autorizado constituirá incumplimiento sustancial de las condiciones de la emisión. En caso de verificarse un uso no autorizado de los fondos recaudados, el Administrador de la emisión, actuando en representación de los tenedores de los tokens, estará
--	--

	facultado para exigir al Emisor la redención total de la totalidad de los tokens en circulación, al valor nominal, más una penalidad del cinco por ciento (5.0%), conforme a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR). Este esquema de control garantiza que los fondos aportados por los inversionistas sean utilizados conforme a los fines previstos, asegurando una trazabilidad operativa y legal alineada con los principios de transparencia, seguridad jurídica y protección del interés colectivo de los tokenholders. Obligaciones del Emisor Con el propósito de garantizar la trazabilidad, integridad y correcta aplicación de los recursos, y en cumplimiento de las obligaciones de protección a los Tenedores de Tokens, el Emisor se obliga a: 1. Cuenta segregada: Administrar todos los fondos provenientes de la colocación del Token \$AZULE1 mediante una cuenta bancaria segregada de uso exclusivo para esta Emisión, abierta en Banco de América Central, S.A. (véase Anexo 11). Dicha cuenta será el único vehículo para la recepción, administración y desembolso de los recursos de la Emisión. 2. Régimen de reportería y transparencia: El Emisor implementará un régimen formal de reportes periódicos, accesible a los Inversionistas, que incluirá como mínimo: a. Informes semestrales sobre el uso de fondos, detallando aplicaciones, saldos, asignaciones y justificaciones de desembolsos. El informe deberá presentarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al cierre del semestre correspondiente al mes de junio y, para el semestre que concluye en diciembre, a más tardar el treinta (30) de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos que resulten aplicables conforme a lo dispuesto en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio. b. Estados financieros del Proyecto, presentados semestralmente, incluyendo:
--	--

		estado de situación financiera del proyecto, avance de obra, avances de comercialización y desempeño operativo. El informe deberá presentarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al cierre del semestre correspondiente al mes de junio y, para el semestre que concluye en diciembre, a más tardar el treinta (30) de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos que resulten aplicables conforme a lo dispuesto en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio. c. Auditoría financiera anual, realizada al cierre de cada ejercicio fiscal por una firma auditora independiente designada por la Junta General de Accionistas de Virgen de Lourdes, S.A. de C.V. La auditoría deberá ser emitida y puesta a disposición de los Tenedores de Tokens a más tardar el 30 de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos previstos en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio, en caso de resultar aplicables.
Rendimiento Tokenholder	a	Los ingresos de los Tenedores de Tokens \$AZULE1 provienen de las Rentas Netas efectivamente obtenidas por el Emisor, derivadas del diseño, desarrollo, ejecución, comercialización y explotación del Proyecto Azure Luxury Living. La distribución de estos rendimientos se efectuará conforme al esquema de prelación y proporcionalidad establecido en el presente DIR, únicamente cuando existan excedentes distribuibles. A diferencia de los instrumentos financieros tradicionales, esta emisión no establece una tasa de interés fija ni garantiza un rendimiento mínimo, dado que el retorno para los inversionistas está directamente vinculado al desempeño operativo y financiero real del proyecto. Esta estructura busca alinear los incentivos entre el Emisor y los tokenholders, otorgando mayor potencial de rentabilidad en función del éxito comercial de la iniciativa inmobiliaria. Adicionalmente, debido a que los tokens \$AZULE1 representan una participación directa en flujos variables derivados del desempeño del proyecto, no se establece

	un rendimiento máximo contractual o nominal. El retorno efectivo dependerá exclusivamente de: i) Los ingresos totales efectivamente percibidos por la venta de unidades, ii) La eficiencia en la ejecución del proyecto, iii) La estructura de costos reales, y iv) Los excedentes netos disponibles al cierre del ciclo operativo. <i>Cualquier referencia a proyecciones financieras o rendimientos esperados tendrá carácter meramente ilustrativo y no vinculante, y deberán ser interpretadas por el inversionista en función de su propio perfil de riesgo y análisis independiente.</i> Prelación de Flujos La distribución de los flujos a los tenedores de tokens \$AZULE1 se registrará por un esquema estricto de prelación, mediante el cual los rendimientos se asignarán únicamente después de haberse cubierto todos los compromisos operativos y financieros del proyecto. Entre estos se incluyen, sin limitarse a: • Pago de obligaciones bancarias, incluyendo capital e intereses de créditos utilizados para financiar la construcción. • Gastos de comercialización, comisiones de venta, mercadeo y cualquier costo asociado a canales de distribución. • Pagos a proveedores, contratistas, subcontratistas y terceros involucrados en el diseño, ejecución y finalización de la obra. • Gastos administrativos, legales y regulatorios atribuibles al proyecto. • Intereses, comisiones y cargos relacionados a otras fuentes de financiamiento complementario (no tokenizado). <i>Solo después de cubrir estas obligaciones, el remanente neto será distribuido de manera proporcional entre todos los tenedores de tokens \$AZULE1, en función de su porcentaje de participación respecto al total de tokens con derecho económico, conforme a los términos y procedimientos establecidos en este Documento de Información Relevante (DIR).</i>
--	--

	<u>Cálculo de las Rentas Netas Obtenidas:</u> Las Rentas Netas Obtenidas se determinan como la diferencia entre: 1. los ingresos brutos derivados de la explotación comercial del Proyecto (según se definen más adelante), y 2. la totalidad de costos, gastos y demás erogaciones necesarias para el diseño, ejecución, explotación, administración y mantenimiento del Proyecto y de la infraestructura operacional asociada a la Emisión de los Tokens. En virtud de este esquema, los tenedores de los Tokens \$AZULE1 participarán en los resultados económicos efectivos del Proyecto, los cuales constituyen la base financiera del Activo Subyacente de esta Emisión. <u>Ingresos Brutos:</u> Para efectos del presente Documento de Información Relevante, los Ingresos Brutos comprenden, de manera enunciativa mas no limitativa, todos los flujos económicos generados directa o indirectamente por el desarrollo, construcción, comercialización y monetización del Proyecto inmobiliario Azule Luxury Living, incluyendo los ingresos provenientes de reservas, promesas de compraventa, preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales que integran las tres (3) torres del Proyecto; los ingresos por concepto de primas, penalidades contractuales, intereses moratorios y demás cargos derivados de las relaciones contractuales con los adquirentes; así como cualquier otra forma lícita de monetización relacionada con el inmueble y las unidades que conforman el Proyecto. <u>Costos y Gastos:</u> Para el cálculo de las Rentas Netas Obtenidas, se deducirán de los Ingresos Brutos todas aquellas erogaciones, obligaciones contractuales y gastos administrativos vinculados directa o indirectamente con el desarrollo, construcción, comercialización del Proyecto inmobiliario Azule Luxury Living y con la estructuración, mantenimiento y gestión de la Emisión tokenizada. Estas deducciones incluyen, de manera enunciativa mas
--	--

	no limitativa: (i) los costos y gastos de diseño arquitectónico y estructural, estudios técnicos, factibilidades, permisos, licencias, autorizaciones y demás trámites administrativos necesarios para la ejecución del Proyecto; (ii) los costos y gastos de construcción de las tres (3) torres, obras complementarias, urbanización, infraestructura, equipamiento, acabados y cualquier mejora necesaria para la adecuada entrega y funcionamiento de las unidades habitacionales; (iii) los costos y gastos de administración del Proyecto por parte del Emisor, incluyendo contabilidad, oficialía de cumplimiento, administración societaria, gastos operativos y honorarios profesionales; (iv) los costos y gastos de comercialización, mercadeo, publicidad, comisiones de venta y demás erogaciones asociadas a la colocación y venta de las unidades; (v) los gastos asociados a la estructuración y mantenimiento de la Emisión, incluyendo certificación, administración, custodia de los Tokens, auditorías, cumplimiento KYC/AML, asesoría legal y regulatoria, y demás costos necesarios para la operación del instrumento digital; (vi) los costos y gastos derivados de financiamientos vigentes u otros financiamientos destinados a la adquisición del terreno o a la ejecución del Proyecto, incluyendo intereses, comisiones, amortizaciones y demás erogaciones financieras; y (vii) cualquier otro costo o gasto razonablemente necesario para la ejecución, continuidad y cierre del Proyecto. <i>No podrán añadirse otras obligaciones distintas a las anteriores, salvo aquellas que, conforme a las NIIF aplicables, deban reconocerse como obligaciones financieras u operativas directa y necesariamente atribuibles al proyecto, en cuyo caso el Emisor deberá revelarlas en sus reportes de transparencia financiera</i> Política de Distribución de Rendimientos a los Tokenholders El Emisor tendrá la obligación de efectuar una Distribución Obligatoria a favor de los tenedores de los tokens \$AZULE1, la cual se realizará por una única vez dentro del primer período que ocurra entre: (i) el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa que perfeccionen la
--	---

	venta de la totalidad de las setenta y dos (72) unidades habitacionales (apartamentos) que integran el Proyecto, y su debida inscripción registral cuando corresponda, y (ii) el vencimiento del plazo total de la presente Emisión. Dicha Distribución Obligatoria únicamente comprenderá montos efectivamente realizados, líquidos y disponibles, excluyendo expresamente valores estimados, proyectados, devengados y no percibidos. Toda distribución, incluyendo la Distribución Obligatoria, deberá ejecutarse conforme a las reglas de prelación, condiciones de cálculo, y demás disposiciones operativas previstas en el presente Documento de Información Relevante. Adicionalmente, durante el Plazo de la Emisión, el Emisor podrá efectuar distribuciones parciales o totales de rendimientos a favor de los tenedores de tokens, con la periodicidad que determine discrecionalmente, siempre que: (i) exista disponibilidad efectiva de excedentes líquidos; (ii) se cuente con Rentas Netas Obtenidas realizadas y efectivamente percibidas; y (iii) se respeten en todo momento las reglas de prelación y demás disposiciones operativas establecidas en este DIR. <u>Información Previa a la Distribución</u> Previo a la realización de cualquier distribución de rendimientos, el Emisor deberá presentar, con una antelación mínima de quince (15) días calendario a la fecha prevista para la distribución, sus estados financieros internos más recientes correspondientes al mes calendario inmediatamente anterior, acompañados del cálculo detallado de las Rentas Netas Obtenidas y de los rendimientos a distribuir. Dicha información deberá estar debidamente firmada por el Representante Legal del Emisor y por su contador. <u>Notificación al Administrador de la Emisión</u> El Emisor deberá notificar a MONETA E, en su calidad de Administrador de la Emisión, con al menos diez (10) días hábiles de anticipación respecto de cualquier distribución parcial o total. La notificación deberá incluir: (i) el monto total a distribuir; (ii) el cálculo de las Rentas Netas
--	---

	Obtenidas disponibles; (iii) la proporción correspondiente a cada Tokenholder; (iv) la documentación y certificaciones contables relevantes; y (v) una certificación expresa en la que conste que la distribución no contraviene la prelación de pagos ni las demás obligaciones asumidas por el Emisor. <u>Mecanismo de Pago y Trazabilidad</u> La distribución de rendimientos será ejecutada exclusivamente a través de la plataforma del PSAD responsable de la administración de la Emisión, Monetae, debidamente registrado ante la CNAD. La distribución de rendimientos se efectuará en cualquiera de las Monedas de Negociación admitidas conforme al presente DIR, a elección del Inversionista, mediante (i) transferencia a la cuenta bancaria previamente designada por el Inversionista, o (ii) acreditación en su billetera digital habilitada en la plataforma de Monetae, conforme a los procedimientos operativos y de cumplimiento normativo establecidos al efecto. El proceso de pago operará mediante la infraestructura tecnológica de Monetae, permitiendo: • Automatización del proceso de distribución conforme al cálculo aprobado; • Registro auditable e inmutable de todas las transacciones asociadas al pago de rendimientos; • Trazabilidad integral de los flujos distribuidos y de los derechos económicos relacionados con cada Token; • Visualización en tiempo real por parte de los Inversionistas del estado de su inversión y de las distribuciones recibidas; • Transparencia y seguridad en la ejecución del esquema de pagos.
Garantías del token	Los tokens \$AZULE1 no se encuentran respaldados por garantía real, personal ni fiduciaria de naturaleza alguna, en tanto la presente Emisión no constituye una obligación financiera en los términos tradicionales de deuda, ni conlleva un deber legal de garantía bajo la normativa aplicable a activos digitales en la República de El Salvador.

	La ausencia de garantías sobre los tokens obedece a una decisión estructural del Emisor orientada a preservar la disponibilidad de los activos del Proyecto como colateral para acceder a financiamiento bancario o institucional complementario. En consecuencia, el inmueble en el que se desarrolla el Proyecto Azure Luxury Living, así como sus mejoras, edificaciones e inversiones asociadas, podrán ser gravados, total o parcialmente, mediante hipoteca, fideicomiso de garantía, cesión en garantía u otros derechos reales o personales de garantía, a favor de las entidades financieras o acreedores institucionales que otorguen dicho financiamiento complementario, en respaldo de las obligaciones contraídas por el Emisor. Esta estructura permite maximizar la flexibilidad operativa del Emisor y preservar el balance financiero del Proyecto, en los términos descritos bajo "Facultades del Emisor y financiamiento adicional" del presente DIR.
Derechos, beneficios y restricciones	Los titulares de tokens \$AZULE1 gozarán de los siguientes derechos económicos y contractuales, en virtud de su participación en la presente emisión: Derechos • Participación en la Rentas Netas Obtenidas del Proyecto: Derecho a recibir una porción proporcional (pro rata) de las Rentas Netas Obtenidas por el Proyecto Azure Luxury Living, conforme al esquema de distribución, prelación y temporalidad establecido en este DIR. Estos flujos derivan de la comercialización y venta de las unidades habitacionales (apartamentos). • Acceso a Mercado Secundario: Facultad de transferir, vender o ceder los Tokens a terceros a partir del mes trece (13) de la Emisión en caso el emisor decida habilitarlo. Las operaciones deberán realizarse a través de plataformas de Mercado Secundario debidamente autorizadas. El Emisor podrá participar activamente en dicho mercado como comprador o vendedor, conforme a los principios de equidad y transparencia. • Derecho a Información: Acceso a información periódica relevante sobre el estado de avance del proyecto, ejecución presupuestaria, hitos constructivos, estados financieros, flujos percibidos, y cualquier otro evento material que

	pueda incidir en el valor económico del token o en las proyecciones de retorno. • Participación en Recompras: Derecho a participar, en condiciones de asignación proporcional, en las operaciones de recompra anticipada que el Emisor pueda ejecutar conforme a su facultad discrecional, utilizando fondos propios. Beneficios • Exposición a un Proyecto Inmobiliario ubicado en un destino de turismo consolidado: inversión respaldada por activos inmobiliarios en una zona turística consolidada, con potencial de retorno tanto vía flujos operativos como por valorización de capital. • Modelo de Custodia y Gobierno Asistido: La figura del Administrador actúa como fiduciario operativo, supervisando el uso de fondos conforme al avance del proyecto, reforzando la trazabilidad financiera y resguardando los intereses colectivos de los tenedores de tokens. • Transparencia Tecnológica y Operativa: El uso de tecnología blockchain permite la trazabilidad en tiempo real de la emisión, titularidad, distribución de flujos y eventos asociados al token, lo cual minimiza el riesgo de opacidad y permite validaciones públicas e independientes. • Liquidez Potencial: Posibilidad de monetizar la inversión antes del vencimiento de la emisión a través de su negociación en un mercado secundario, sin necesidad de esperar el flujo final de liquidación. Restricciones • No existen pagos garantizados ni fechas fijas de retorno: Los rendimientos estarán estrictamente condicionados al desempeño financiero real del proyecto. La distribución de flujos dependerá de los ingresos efectivamente percibidos por el Emisor y podrá variar en tiempo y monto. • Ausencia de derechos corporativos: La tenencia del token \$AZULE1 no confiere derechos políticos, de voto ni participación directa en la toma de
--	--

	decisiones del Emisor ni en su estructura societaria. • Dilución proporcional por habilitación de tokens de reserva de colocación futura: En caso de que el Emisor decida habilitar Tokens de la Reserva de Colocación Futura, los tenedores activos podrán experimentar una dilución proporcional de su participación económica, sin perjuicio de sus derechos adquiridos. Estos Tokens, una vez colocados, tendrán los mismos derechos que el resto de Tokens en circulación. • Subordinación a financiamientos adicionales: Conforme a lo previsto respecto a las "Facultades del Emisor y financiamiento adicional", la distribución de rendimientos a los Tokenholders se encontrará subordinada al cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones de pago derivadas de los financiamientos adicionales que el Emisor contrate durante la vigencia de la Emisión.
Opción de recompra (Call option)	El Emisor cuenta, además, con una Opción de Recompra (Call Option) que podrá ejercerse sobre la totalidad o parte de los Tokens en circulación, una vez alcanzada la Colocación Mínima. En caso de que la recompra se ejecute de manera parcial, esta se realizará conforme a un mecanismo de asignación proporcional (pro rata) entre todos los tenedores de Tokens elegibles, sin establecer prelación, preferencia ni discriminación alguna entre ellos, de modo que cada inversionista participe en la recompra en proporción directa a su tenencia relativa respecto del total de Tokens en circulación. La Opción de Recompra estará sujeto a notificación previa, y se efectuará utilizando fondos propios del Emisor. Las condiciones y criterios para el ejercicio de esta facultad son los siguientes: • Fraccionamiento: La recompra podrá realizarse sobre una parte o la totalidad de los tokens en circulación, de conformidad con la disponibilidad de flujos y las estrategias de gestión del Emisor. • Asignación proporcional: En caso de recompras parciales, la asignación de los tokens objeto de recompra se realizará de forma proporcional (pro rata) entre los tenedores existentes, según su participación relativa al momento de la notificación.

	• Valor de recompra: El precio de recompra no será igual al valor nominal del token. En su lugar, se calculará con base en el valor del activo neto del proyecto, deducido el pasivo contable registrado en libros, determinado a partir de los estados financieros auditados del ejercicio anterior o, en su defecto, mediante valoración razonable conforme a principios contables generalmente aceptados. • Notificación previa: El Emisor deberá comunicar formalmente su intención de ejercer la recompra con una antelación mínima de treinta (30) días calendario y máxima de sesenta (60) días calendario antes de la fecha efectiva de ejecución. La notificación se realizará a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. Adicionalmente, el emisor deberá enviar un aviso formal a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) indicando los términos de la recompra y los procedimientos adoptados. • Restricción sobre el origen de fondos: Los recursos utilizados para ejecutar la recompra deberán provenir de fondos propios del Emisor o de utilidades no sujetas a distribución conforme a los derechos económicos cedidos a los tenedores de tokens. Bajo ninguna circunstancia podrá utilizarse para este fin la porción de flujos asignada a los tokenholders según el esquema de distribución vigente.
Moneda de Negociación	• Dólares de los Estados Unidos de América. • USDC u otras monedas estables admitidas por MONETA E que se encuentren debidamente autorizadas por la CNAD. Las conversiones entre dólares de los Estados Unidos de América y las monedas estables admitidas conforme al numeral anterior serán procesadas a través de los proveedores de liquidez integrados a la plataforma de MONETA E, en su calidad de Administrador de la Emisión, bajo condiciones de mercado y conforme a los lineamientos operativos del PSAD. Los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados de conformidad con las políticas internas del

	Proveedor de Servicios de Activos Digitales (Anexo 12), en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, respaldada por infraestructura de custodia provista a través de Fireblocks. Durante este período, dichos fondos no podrán ser transferidos ni al Emisor ni a los propios inversionistas, ni podrán ser utilizados para ningún otro fin que no sea su resguardo en custodia.
Restricciones y Comerciability	Las restricciones de venta están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios, al igual que facilitar la seguridad y control de las transacciones, implementando tecnologías avanzadas como MPC Wallets, Fireblocks, y un sistema de Allowlist. Todos los usuarios de la plataforma del PSAD deben pasar por un proceso de registro y verificación de identidad (KYC) riguroso. Basado en la información proporcionada, como documentos de identificación y respaldos financieros, los usuarios son autorizados a interactuar con los Tokens emitidos, facilitando el cumplimiento de los estándares regulatorios y de seguridad. Adicionalmente, el PSAD cuenta con tecnología de “Geofencing” para evitar que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo puedan hacerse con los Tokens de esta Emisión. Además, el Contrato Inteligente de Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el Token \$AZULE1. Solo los usuarios previamente autorizados y que hayan completado el proceso de verificación podrán realizar transacciones, proporcionando un control adicional sobre la interacción con los activos digitales y previniendo accesos no permitidos. Los Tokens no podrán ser adquiridos ni distribuidos por personas o entidades sancionadas, ni a favor de estas, ni por residentes de países incluidos en listas de sanciones internacionales.
Convertibilidad de los Tokens	Los Tokens producto de esta emisión, como regla de negocio, no admitirán convertibilidad con otro tipo de activo, digital o físico. En el evento que el inversionista o Tokenholder desee liquidar su participación, podrá hacerlo mediante la venta del activo digital \$AZULE1 a través del Mercado Secundario.
Comisiones	Los inversionistas no asumirán costos ni comisiones al

aplicables		adquirir los Tokens \$AZULE1 en el mercado primario, ni por la administración de la emisión. No obstante, estarán sujetos a: - Comisiones por el intercambio de moneda estable. - Comisiones por participar en el mercado secundario. - Comisiones y recargos asociados a transferencias bancarias entre los inversionistas y Fintech Americas, S.A. de C.V.
Términos y Condiciones	y	Los términos y condiciones de los Tokens \$AZULE1 estarán disponibles en la plataforma de comercialización de Fintech Americas, S.A. de C.V. Adicionalmente, se incluyen en este documento como Anexo 8.
Contrato inteligente tecnología utilizar	y a	Standar ERC-20F – Contract Address Token \$AZULE1 0x025a6E91a4558f1C930644C7EaDA414164Dcde63 Contract Address Allowlist 0x1f77e711Fec98DB05D2BC5fa84ED9aE123fE5cc6 Los contratos inteligentes utilizados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, y siguen el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido auditados para garantizar seguridad y conformidad con las normativas aplicables. Se han asignado y revocado roles específicos dentro del contrato, permitiendo un control granular sobre las operaciones críticas, tales como la emisión de tokens y la gestión de permisos. Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token \$AZULE1. Esto asegura que solo los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los tokens, proporcionando un nivel adicional de seguridad y confianza en la emisión. Además, se utiliza un contrato ERC-20 auditor, que actúa como punto de validación on-chain y garantiza la transparencia de todas las transacciones relacionadas con la emisión. Este contrato audita los movimientos del token y facilita un registro inmutable de todas las actividades, ayudando a prevenir fraudes y asegurar la correcta distribución de los flujos financieros. La blockchain Polygon fue seleccionada debido a su alta escalabilidad, bajos costos de transacción y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM),

	facilitando la interoperabilidad con otras plataformas y aplicaciones descentralizadas. El sistema tecnológico de la emisión está basado en una arquitectura hexagonal sobre AWS, con microservicios que proporcionan escalabilidad y alta disponibilidad. El signer está alojado en AWS Nitro, lo que asegura la firma de transacciones en un entorno seguro. La custodia de activos digitales se realiza a través de Monetae, utilizando proveedores como Fireblocks, que emplea políticas avanzadas de seguridad y permite la recuperación de claves privadas mediante un sistema de backup, en caso de pérdida o de verse comprometidas las mismas. Las políticas de transacciones y permisos se gestionan cuidadosamente para garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.
Principales Leyes que son aplicables a la emisión.	Leyes de la República de El Salvador: - Constitución de la República. - Ley de Emisión de Activos Digitales - Código de Comercio - Código Civil - Código Tributario - Ley del Impuesto sobre la Renta - Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios - Ley del Registro de Comercio - Ley del Registro de Garantías Mobiliarias - Ley de Protección de Datos Personales - Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas

7. Descripción del Emisor

Perfil Corporativo

Virgen de Lourdes, Sociedad Anónima de Capital Variable ("Virgen de Lourdes, S.A. de C.V." o el "Emisor"), es una sociedad salvadoreña, constituida el día 19 de septiembre de 2025, ante los oficios notariales Violeta Guadalupe de Paz de Marquez. La sociedad fue inscrita en el Registro de Comercio en fecha 25 de septiembre de 2025 en el cual consta que fue constituida como una Sociedad Anónima siendo su nombre inicial, VIRGEN DE LOURDES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que se podía abreviar como VIRGEN DE LOURDES, S.A de C.V.

Virgen de Lourdes, S.A. de C.V. ha sido creada con el propósito de consolidarse como un referente en el desarrollo, gestión y comercialización de bienes

inmobiliarios en El Salvador. La estrategia del Emisor se orienta a la estructuración y ejecución de proyectos inmobiliarios que permitan la generación de valor sostenible, bajo principios de eficiencia operativa, transparencia y cumplimiento normativo.

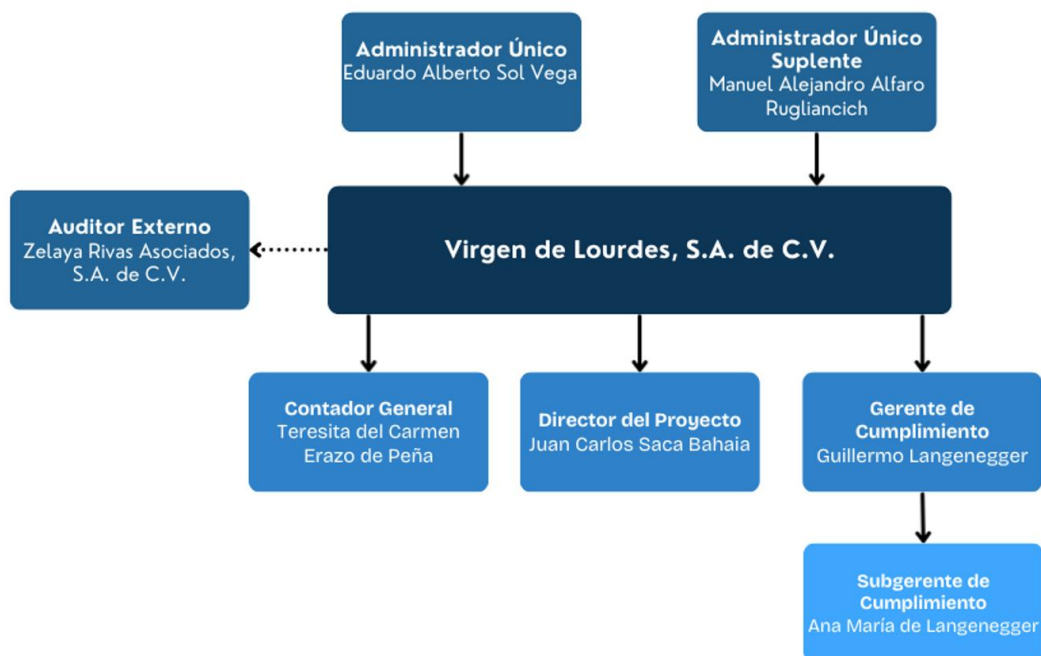
La Sociedad desarrolla actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados, incluyendo la adquisición de bienes inmuebles para su remodelación o construcción, así como el arrendamiento y la venta de bienes inmuebles, tanto de carácter habitacional como comercial.

En el marco de la presente emisión, Virgen de Lourdes actúa como Emisor y promotor del proyecto inmobiliario subyacente, asumiendo la planificación, estructuración y ejecución del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el presente Documento de Información Relevante.

Se deja constancia expresa de que, durante la vida de la Emisión, el Emisor operará como un vehículo de propósito específico, y que el Proyecto Azure Luxury Living — y, en general, la actividad relacionada con el token \$AZULE1— constituirá la única actividad comercial que será desarrollada dentro del Emisor, sin perjuicio de actos accesorios o complementarios estrictamente necesarios para su ejecución, administración, comercialización, financiamiento, cumplimiento regulatorio y liquidación de flujos conforme a lo previsto en este DIR.

Emisor	VIRGEN DE LOURDES, S.A de C.V.
Domicilio Social	Calle y Colonia La Mascota, San Salvador, 138, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador
Representante legal	Eduardo Alberto Sol Vega
Número de identificación tributaria	0623-061025-101-0
Teléfono	+503 2555-2100
Correo electrónico	info@azulecostadelsol.com
Sitio web	https://azulecostadelsol.com/

Organigrama



Administrador Único y Representante Legal: Eduardo Alberto Sol Vega

Eduardo Alberto Sol Vega es Abogado y Notario con más de 15 años de experiencia profesional en el ámbito del derecho corporativo, societario y notarial, aportando una sólida base jurídica al desarrollo de proyectos inmobiliarios de alto perfil como Azule Luxury Living. A lo largo de su carrera ha colaborado con reconocidas firmas y empresas, entre ellas Estudio Jurídico Legalía, Prieto Inversiones y NAVEGA, desempeñándose en funciones clave relacionadas con la estructura legal de vehículos de inversión, constitución de sociedades, cumplimiento normativo y gestión documental notarial.

Cuenta con una Licenciatura en Ciencias Jurídicas y es Abogado y Notario autorizado en la República de El Salvador. Ha complementado su formación con estudios de posgrado en Derecho Empresarial por la Universidad Tecnológica de El Salvador (UTEC) y ISEADE-FEPADE, así como capacitaciones especializadas como el curso en Técnicas de Litigación Oral impartido por la Universidad de El Salvador (UES).

Administrador Suplente: Manuel Alejandro Alfaro Rugliancich

Manuel Alejandro Alfaro Rugliancich es un abogado y notario con más de 25 años de experiencia en el sector legal, especializado en derecho registral, inmobiliario, corporativo, y bancario. A lo largo de su trayectoria, ha ocupado roles clave como asesor legal externo en diversas compañías de renombre, donde ha liderado proyectos estratégicos que impulsan el desarrollo empresarial y garantizan el cumplimiento normativo. Manuel trabajó en el Banco Cuscatlán, donde fue responsable del departamento registral durante una década, lo que le permitió desarrollar un profundo conocimiento del sector financiero e inmobiliario. Además, ha sido socio en firmas legales, consolidándose como un referente en el ámbito corporativo y mercantil.

Su formación académica incluye una licenciatura en derecho, complementada con diplomados en derecho fiscal, registral y laboral, además de una especialización en derecho bancario. Con esta sólida trayectoria y un enfoque integral en el desarrollo inmobiliario y empresarial.

Director del Proyecto: Juan Carlos Saca Bahaia

Juan Carlos Saca es profesional con Licenciatura en Ciencias y formación en transformación estratégica sostenible. Actualmente se desempeña como Gerente General de Ranier, S.A. de C.V., donde ha liderado la apertura de nuevas líneas de distribución que atienden diversos rubros de la industria salvadoreña, impulsando la expansión y diversificación del negocio. Asimismo, ejerce como Director de Proyectos de Virgen de Lourdes, S.A. de C.V., teniendo como función principal velar por el desarrollo integral del complejo habitacional turístico AZULE Luxury Living. A lo largo de su trayectoria también ha ocupado cargos de director en Fundación Siman y Fundación Inocencia, participando en la orientación estratégica y fortalecimiento institucional de dichas organizaciones.

Contadora: Teresita del Carmen Erazo de Peña

Teresita del Carmen Erazo de Peña posee estudios en Contaduría Pública y cuenta con sólida experiencia en el área contable y administrativa. Se ha desempeñado como Contadora en Interlex, S.A. de C.V., donde ha sido responsable de la gestión de planillas, elaboración de declaraciones anuales ante alcaldías, trámites de matrícula ante el Centro Nacional de Registros, así como la gestión de trámites y declaraciones ante el Ministerio de Hacienda. Asimismo, ha laborado como Contadora en la Asociación Salvadoreña del Deporte y en la Federación Salvadoreña de Montañismo y Escalada, desempeñando funciones vinculadas al control financiero, cumplimiento fiscal y administración contable institucional.

Oficial de Cumplimiento: Guillermo José Langenegger Martínez

Abogado y Notario, con Maestría en Administración de Empresas por la Universidad Católica de Chile, y certificaciones especializadas en Prevención de Lavado de Activos (AML), incluyendo Prevención de Lavado de Activos en empresas Fintech otorgada por la Florida International Bankers Association. Cuenta con amplia experiencia en el sistema bancario salvadoreño, donde ha desempeñado cargos de Gerente y Director Legal, así como una trayectoria consolidada como consultor especializado en prevención del riesgo de lavado de dinero, activos y financiamiento al terrorismo (AML/CFT).

Ha brindado asesoría a más de cincuenta (50) entidades de los sectores financiero, inmobiliario, industrial, agroindustrial, comercial, hotelero y de servicios, en materias de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo (AML/CFT), gestión integral de riesgos y gobierno corporativo, incluyendo la estructuración, implementación y auditoría de sistemas de prevención, el desarrollo de manuales y políticas de cumplimiento, así como la asesoría corporativa, financiera y estratégica. Asimismo, se desempeña como facilitador y expositor en programas de formación y diplomados especializados, organizados por entidades nacionales e internacionales del sistema financiero y de servicios.

Estados Financieros

A la fecha de emisión del presente Documento de Información Relevante, el Emisor pone a disposición de los Tokenholders y del público en general los siguientes estados financieros: (i) estados financieros anuales con corte al 31 de diciembre de 2025 (Anexo 7), debidamente auditados por auditor externo independiente autorizado y registrado ante el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría; y (ii) estados financieros interinos con corte al 31 de marzo de 2026 (Anexo 7), elaborados con base en los registros contables disponibles a dicha fecha, los cuales no han sido objeto de auditoría externa.

El Emisor lleva contabilidad formal desde el inicio de sus operaciones, en estricto cumplimiento de las disposiciones contables, mercantiles y fiscales vigentes en la República de El Salvador, aplicando la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), según corresponda, y manteniendo controles internos razonables para asegurar la adecuada trazabilidad, soporte y revelación de las transacciones. Asimismo, el Emisor someterá sus estados financieros a auditoría externa independiente por auditores debidamente autorizados y registrados ante el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría.

Adicionalmente, se deja constancia expresa de que, durante la vida de la Emisión, el Emisor operará como un vehículo de propósito específico, y que el Proyecto Azule

Luxury Living —y, en general, la actividad relacionada con el token \$AZULE1— constituirá la única actividad comercial que será desarrollada dentro del Emisor, sin perjuicio de actos accesorios o complementarios estrictamente necesarios para su ejecución, administración, comercialización, financiamiento, cumplimiento regulatorio y liquidación de flujos conforme a lo previsto en este DIR.

Los estados financieros auditados, los estados financieros interinos y los informes correspondientes se encuentran y serán puestos a disposición de los Tokenholders y del público en general a través de los canales oficiales del Emisor y/o del Administrador de la Emisión, conforme a los principios de transparencia, revelación suficiente y rendición de cuentas, y de acuerdo con la normativa aplicable. El Emisor se obliga a mantener actualizada la divulgación de sus estados financieros durante la vigencia de la Emisión.

Roles y responsabilidades de la Administración

La administración de VIRGEN DE LOURDES, S.A DE C.V, está constituida por una figura unipersonal, conforme al régimen societario vigente, y tiene a su cargo conducción estratégica y operativa del Proyecto Azure Luxury Living. Esto llevado a cabo bajo principios de eficiencia, transparencia y responsabilidad.

Actualmente, la administración está compuesta por:

- **Administrador Único Propietario: Eduardo Alberto Sol Vega**
- **Administrador Único Suplente: Manuel Alejandro Alfaro Rugliancich**

El administrador único de VIRGEN DE LOURDES ejerce funciones clave de gobierno corporativo, alineadas con las mejores prácticas del sector inmobiliario y desarrollo urbano. Actúa de manera responsable en la toma de decisiones estratégicas vinculadas al proyecto, velando por su correcta ejecución y sostenibilidad en el tiempo.

Entre sus principales funciones se encuentran: La supervisión del avance y desempeño financiero del desarrollo, así como la representación legal del Proyecto Azure Luxury Living ante autoridades regulatorias, clientes, inversionistas y socios comerciales.

El rol del administrador es fundamental para garantizar la ejecución eficiente del Proyecto, el cumplimiento de los plazos y estándares de calidad, así como para maximizar el valor generado para los inversionistas y asegurar la viabilidad económica del mismo.

Sobre el Proyecto Azure Luxury Living

Descripción general y ubicación

El Proyecto AZULE (Azule Luxury Living) es un desarrollo inmobiliario residencial de alto valor ubicado en Playa Costa del Sol, municipio de Zacatecoluca, departamento de La Paz, República de El Salvador, uno de los destinos de playa más consolidados del país. El Proyecto forma parte de una visión de desarrollo urbano costero que integra activos inmobiliarios de alto estándar con una estrategia de estructuración y comercialización respaldada por tecnología financiera, mediante la tokenización de flujos futuros asociados al desarrollo.

Esta sección describe el estado actual del Proyecto, su ubicación geográfica, sus características arquitectónicas y comerciales, así como el contexto territorial que refuerza su atractivo como activo subyacente de la emisión.

El Proyecto se desarrollará sobre un terreno de aproximadamente 15,051.56 varas cuadradas (v^2) y estará conformado por un complejo de tres (3) torres de apartamentos frente al mar, concebido para ofrecer una experiencia residencial "premium" en un entorno de playa.

Cada torre contará con veinticuatro (24) unidades habitacionales de aproximadamente 180.52 m^2 , distribuidas en doce (12) niveles, orientadas a maximizar confort, funcionalidad y vistas. Asimismo, cada torre incorporará un nivel de amenidades privadas.

El Proyecto se complementa con áreas comunes que incluirán piscinas, zonas de barbacoas, bar frente a la playa, salón de usos múltiples, área de juegos infantiles, cancha de pádel y estacionamientos para residentes y visitantes, posicionándose como una propuesta inmobiliaria orientada a inversión, segunda vivienda y uso turístico.

Ubicación estratégica

- **Dirección Exacta del Inmueble:** PRIMERA PORCIÓN DE LA HACIENDA SANTA TERESA ZONA HOTELERA LOTIFICACIÓN COSTA DEL SOL, RESTO DE LOTE A-UNO, POLÍGONO A, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE ZACATECOLUCA, DEPARTAMENTO DE LA PAZ, EL SALVADOR.
- **Matrícula:** 55161709-00000
- **Área del Terreno:** 10,519.75 m^2 , equivalentes a 15,051.66 v^2 .
- **Entorno Territorial:** Playa Costa del Sol se localiza en el departamento de La Paz, en la zona central costera de El Salvador, y se caracteriza por su vocación turística y de recreación, con presencia de oferta hotelera, servicios y amenidades asociadas al turismo de playa.
- **Conectividad Estratégica:** La ubicación del Proyecto presenta ventajas logísticas por su cercanía al Aeropuerto Internacional de El Salvador (SAL), con distancias de referencia cercanas a ~30 km y tiempos de traslado por carretera que suelen rondar la media hora bajo condiciones normales, lo cual favorece la accesibilidad para visitantes nacionales e internacionales y, por

extensión, el atractivo comercial e inmobiliario de la zona.

- **Contexto de Política Pública (Turismo):** En años recientes, El Salvador ha impulsado una agenda de posicionamiento turístico internacional con énfasis en destinos costeros, infraestructura y promoción, incluyendo programas emblemáticos como Surf City, que han contribuido a un mayor perfil internacional del país en turismo de playa y experiencias asociadas.

Características del Proyecto Azule Luxury Living

- Consistirá en un complejo inmobiliario residencial compuesto por tres (3) torres de apartamentos.
- Cada torre albergará veinticuatro (24) unidades habitacionales. Con doce (12) niveles cada una.
- Cada unidad tendrá una superficie aproximada de ciento ochenta punto cincuenta y dos (180.52) metros cuadrados.
- Cada torre dispondrá de un nivel exclusivo de amenidades.
- El proyecto incluirá áreas comunes integrales, entre ellas:
 - Piscinas
 - Zonas de barbacoas
 - Bar frente a la playa
 - Salón de usos múltiples
 - Zona de juegos infantiles
 - Cancha de pádel
 - Áreas de estacionamiento para residentes y visitantes

Se deja constancia expresa que las características técnicas, arquitectónicas y comerciales del Proyecto Azule Luxury Living —incluyendo, sin limitarse a, metrajes, distribuciones, tipologías, número y configuración de unidades, niveles, amenidades, áreas comunes, acabados, equipamiento, diseños y, en general, cualquier especificación contenida en el presente Documento de Información Relevante— constituyen parámetros referenciales elaborados con base en la información disponible a la fecha y podrán ser modificados durante el proceso de desarrollo, sin que ello constituya incumplimiento, siempre que tales ajustes respondan a necesidades técnicas, constructivas, comerciales, regulatorias o de optimización del Proyecto.

Estado actual del Proyecto

El Proyecto Azule Luxury Living se encuentra actualmente en etapa pre-desarrollo, habiéndose dado inicio formal a actividades de comercialización bajo modalidades de reserva y encontrándose en proceso activo de tramitación de los permisos y autorizaciones aplicables ante las autoridades competentes. A la fecha se han ejecutado labores de diseño (arquitectónico, estructural, hidrosanitario, eléctrico, mecánico y urbanización), estudios (geotécnico, geofísico, hidrogeológico e hidrológico), levantamiento topográfico, elaboración de planos y presupuestos.

En materia de comercialización, el Emisor ha dado inicio a actividades de comercialización bajo modalidades de reserva, habiendo desarrollado para tal efecto los insumos de soporte correspondientes, tales como sales book, branding, marca comercial y sitio web, entre otros activos de mercadeo. Las reservas formalizadas a la fecha no constituyen contratos de compraventa definitivos ni obligan al Emisor más allá de los términos específicamente pactados en cada instrumento de reserva.

Estatus de comercialización

Se deja constancia expresa que el Emisor inició formalmente la comercialización del Proyecto el día miércoles veintinueve (29) de abril de dos mil veintiséis (2026), mediante el lanzamiento oficial del Proyecto Azure Luxury Living. A la fecha de emisión del presente Documento de Información Relevante, se reportan cuarenta (40) unidades habitacionales bajo modalidad de reserva, sin que a la fecha se hayan suscrito promesas de compraventa ni contratos de venta definitivos respecto de las mismas. Las reservas no constituyen obligaciones contractuales definitivas ni garantizan niveles mínimos de colocación, demanda o ingresos. En consecuencia, toda proyección financiera o expectativa de retorno debe entenderse como estimativa, sujeta a la evolución del Proyecto, a la obtención de los Permisos de Construcción y demás autorizaciones aplicables, y a las condiciones de mercado vigentes.



Para el acompañamiento comercial del Proyecto, el Emisor ha contratado a FACILITY, S.A. de C.V. ("FACILITY"), empresa salvadoreña especializada en estructuración inmobiliaria con un modelo de servicio integral que comprende la legalización comercial, cierre de negocios, administración de contratos con agentes inmobiliarios, control financiero de reservas y depósitos, gestión de crédito de largo plazo para compradores finales, escrituración de inmuebles y proyección

mercadológica de proyectos inmobiliarios. FACILITY opera en los mercados de El Salvador y Estados Unidos de América, con alcance estratégico hacia la diáspora salvadoreña, reportando un índice de compra del cincuenta y cinco por ciento (55%) de clientes locales y cuarenta y cinco por ciento (45%) de salvadoreños en el exterior —incluyendo mercados como Canadá, Filipinas y Qatar—, y un índice de efectividad del noventa y tres por ciento (93%). A la fecha cuenta con quince (15) proyectos estructurados. Entre los principales proyectos que ha comercializado se encuentran: (i) Azule Luxury Living, (ii) Costa Dorada, (iii) Terrazas del Bosque, (iv) Portal Quezaltepeque, (v) Ocean View (Surf City, La Libertad), (vi) Jaguey 128, (vii) Terrazas del Sol y (viii) Terrazas del Sol II, entre otros proyectos residenciales desarrollados en el período 2021-2025 en distintas zonas del país.

Estatus de permisos

Se hace constar que el Emisor se encuentra en proceso activo de tramitación de los Permisos de Construcción y autorizaciones administrativas aplicables ante las autoridades competentes. A la fecha de emisión del presente DIR, el estado de los principales trámites es el siguiente: (i) han sido debidamente finalizados la Categorización Ambiental y la Factibilidad de Desechos; (ii) se encuentran ingresados ante la Dirección de Ordenamiento Territorial (DOT) y pendientes de resolución la Calificación del Lugar, la Línea de Construcción, la Factibilidad de Aguas Lluvias (ingresados en marzo de 2026) y el Permiso de Exploración de Pozo (ingresado en abril de 2026); y (iii) se encuentran pendientes de completar la información técnica requerida la Valoración Cultural, el Permiso de Tala de Árboles, el Permiso Ambiental, los Trámites de Sistemas Contra incendios y la Revisión Vial. El Permiso de Construcción está condicionado a la obtención previa de la Revisión Vial, todas las aprobaciones en DOT y la presentación de los planos técnicos completos. El inicio de cualquier obra constructiva quedará condicionado a la obtención de las licencias, permisos y aprobaciones aplicables conforme al marco legal salvadoreño. La no obtención o el retraso en la obtención de dichas autorizaciones podría impactar el cronograma, los costos, la estrategia comercial y, en general, los flujos del Proyecto.

Trámite	Inicio	Estado	Mayo				Junio				Julio				Agosto				Sep				Fin
			S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	
Calificación del lugar	8-mar-2026	En proceso																					S4 Mayo
Línea de construcción	8-mar-2026	En proceso																					S4 Mayo
Factibilidad aguas lluvias	8-mar-2026	En proceso																					S4 Mayo
Permiso exploración de pozo	1-abr-2026	En proceso																					S4 Mayo
Valoración cultural	8-mar-2026	En proceso																					S4 Mayo
Categorización ambiental	—	Finalizado																					Completado
Permiso de tala de árboles	Pendiente	Pendiente																					S1 Agosto
Permiso ambiental	Pendiente	Pendiente																					S1 Agosto
Sistemas contraincendios	Pendiente	Pendiente																					S2 Julio
Revisión vial	Pendiente	Pendiente																					S2 Julio
Permiso de construcción	Pendiente	Pendiente																					S4 Sep

■ En proceso / completado ■ Finalizado ■ Pendiente de inicio

El detalle completo del estado de los trámites, con fechas de ingreso y estatus individual de cada gestión, consta en la nota de fecha cuatro (4) de mayo de dos mil veintiséis (2026) suscrita por el profesional responsable, la cual se incorpora al presente DIR como Anexo 19

AVISO DE DIVULGACIÓN RELEVANTE AL TOKENHOLDER: Conforme a los términos de la Emisión y en estricto apego a lo establecido en la sección de Características Principales de este DIR, se hace mención expresa que la habilitación del Tramo II (Tramo de Oferta Pública) queda sujeta, como condición suspensiva de pleno derecho, a la previa y efectiva obtención por parte del Emisor de la totalidad de los Permisos de Construcción requeridos para la ejecución del Proyecto Azure Luxury Living. En consecuencia, mientras los Permisos de Construcción no hubieren sido obtenidos en su totalidad, el Tramo II no podrá ser habilitado ni los tokens correspondientes podrán ser ofrecidos, colocados o suscritos por Tokenholder alguno. Esta condición tiene como propósito garantizar que los recursos captados mediante el Tramo II sean destinados exclusivamente a un proyecto que cuente con todas las autorizaciones legales y técnicas requeridas para su ejecución, protegiendo los intereses económicos de los Tokenholders y asegurando la viabilidad real del Proyecto. Conforme a los términos de la Emisión, el Emisor dispone de un plazo máximo de doce (12) meses calendario contados a partir de la habilitación del Tramo I (la "Ventana de Obtención de Permisos") para obtener la totalidad de los Permisos de Construcción. Conforme al cronograma vigente de tramitación, se estima que los Permisos de Construcción serán obtenidos a más tardar durante el mes de septiembre de 2026.

Sobre el inmueble y promesa de compraventa

El terreno destinado para el desarrollo del Proyecto Azure Luxury Living es actualmente propiedad de la sociedad MARYLEEN, S.A. de C.V. ("MARYLEEN"). MARYLEEN ha celebrado un contrato de promesa de compraventa a favor de Virgen de Lourdes, S.A. de C.V., obligándose a vender y transferir el inmueble objeto del Proyecto, contrato que se incorpora al presente DIR como Anexo 17. La materialización de la compraventa será ejecutada por el Emisor utilizando parcialmente los fondos provenientes de la Inversión Obligatoria de los accionistas, Dicha transacción constituye un hito crítico para el desarrollo del Proyecto y, en consecuencia, el Emisor se obliga a notificar a la Comisión Nacional de Activos Digitales la formalización de la compraventa del inmueble mediante Nota de Hecho Relevante, dentro de un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública correspondiente, adjuntando la documentación que acredite la transferencia de la propiedad a favor de VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V.

Conforme a los términos pactados, el precio de venta asciende a UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,985,000.00), con base en avalúo de enero de 2026, y será pagado mediante una estructura mixta: (i) una porción a crédito, mediante el reconocimiento por el Emisor de una cuenta por pagar a favor de MARYLEEN; (ii) la cesión/dación en pago a favor de MARYLEEN de tres (3) apartamentos del Proyecto, con un valor total aproximado de US\$1,290,000.00; y (iii) el pago del saldo remanente, estimado en aproximadamente US\$635,000.00, en efectivo, el cual será exigible al momento en que VDL finalice el otorgamiento de escrituras de la primera torre a construir o, en todo caso, dentro de un plazo máximo de veinticuatro (24) meses contados desde el traspaso del terreno, lo que ocurra primero. El Emisor podrá realizar pagos anticipados para reducir la cuenta por pagar, la cual devengará intereses a favor de MARYLEEN a una tasa nominal de siete por ciento (7%) anual, sujeta a validación de razonabilidad de mercado y a la documentación definitiva aplicable. Asimismo, se pactaron y pagaron arras por US\$10,000.00.

Cronograma de Ejecución

A continuación, se presenta el cronograma esperado de ejecución del proyecto.



Se advierte que el cronograma de ejecución del Proyecto —incluyendo hitos de inicio de obra, fases constructivas, plazos de entrega, etapas de comercialización y cualquier estimación de tiempos— es de naturaleza proyectiva y, por tanto, está sujeto a cambios en función de variables que pueden afectar el desarrollo normal del Proyecto. Dichas variaciones podrán originarse, de manera enunciativa y no limitativa, por: (i) obtención y tiempos de resolución de permisos, licencias y autorizaciones; (ii) condiciones climáticas y eventos de fuerza mayor; (iii) cambios en el alcance técnico y ajustes de diseño; (iv) variaciones en costos o cadenas de suministro; y (v) desempeño del mercado y ritmo de colocación/venta. En consecuencia, los plazos indicados deberán entenderse como estimaciones y no como obligaciones de resultado, sin perjuicio de los deberes de divulgación y de gestión diligente que correspondan al Emisor conforme al presente DIR y la regulación aplicable.

En líneas generales, las fases de ejecución son las siguientes:

- **Fase I – Urbanización:** Comprende la construcción de la caja bóveda que

permitirá la adecuada canalización de aguas pluviales, evitando afectaciones por vaguadas. Incluye además el mejoramiento de la base de la superestructura de concreto, la construcción de la piscina del complejo, así como los trabajos de corte, relleno y nivelación del terreno.

- **Fase II – Edificación:** Desarrollo de la torre de apartamentos en obra gris, incluyendo cimentación, estructura principal y cerramientos. Esta fase se repite para cada una de las torres.
- **Fase III – Especialidades y Acabados:** Ejecución de las instalaciones complementarias (eléctrica, hidráulica, sanitaria y de telecomunicaciones), junto con los acabados interiores y exteriores de las unidades habitacionales y áreas comunes. Esta fase se repite para cada una de las torres.
- **Fase IV – Escrituración:** Formalización de la escrituración y entrega de las unidades a los adquirentes, en cumplimiento con la normativa aplicable y los compromisos contractuales del Proyecto. Esta fase se repite para cada una de las torres.

Estrategia del Desarrollo

Para el desarrollo del proyecto inmobiliario “Azule Luxury Living”, el Emisor Virgen de Lourdes, S.A. de C.V. (el “Emisor”) tiene previsto adoptar una estrategia de contratación basada, principalmente, en la modalidad “llave en mano” para las distintas fases técnicas y constructivas del Proyecto. Bajo esta modalidad, el Emisor contratará empresas especializadas, cada una responsable de ejecutar un alcance definido de obra y entregar productos terminados, conforme a planos, especificaciones técnicas, estándares de calidad y condiciones contractuales, priorizando la eficiencia operativa, la trazabilidad técnica, el control de costos y el cumplimiento de cronogramas.

El Emisor prevé implementar esta modalidad, entre otras, para etapas tales como: (i) construcción de obra gris y superestructura, (ii) obras de urbanización e infraestructura, (iii) instalaciones hidráulicas y sanitarias, (iv) sistema eléctrico, (v) sistemas de seguridad y protección contra incendios, (vi) elevadores, y demás especialidades requeridas para la correcta ejecución y entrega del Proyecto.

Características y Ventajas de la Modalidad “Llave en Mano”

Bajo este tipo de contrato, el contratista asume la responsabilidad integral de entregar una obra completa, funcional y en condiciones de ser utilizada por el Emisor, conforme a los planos, especificaciones técnicas y condiciones pactadas. Esto abarca desde la planificación, adquisición de materiales, ejecución de obra, hasta la entrega final.

Entre los principales beneficios que ofrece esta modalidad al Emisor se destacan:

- Delegación de responsabilidad técnica y administrativa a empresas especializadas, lo que fortalece la calidad y la ejecución del proyecto.

- Certidumbre en costos y plazos, mediante precios pactados y cronogramas contractuales vinculantes.
- Reducción de riesgos de coordinación, gracias a una supervisión centralizada y la integración eficiente de subcontratistas.
- Mecanismos contractuales de cumplimiento, como garantías, fianzas y penalidades claramente definidas.
- Focalización del Emisor en la gestión estratégica y financiera del proyecto, sin involucramiento directo en la ejecución operativa.

Condiciones Contractuales Estándar

Los contratos que el Emisor prevé suscribir bajo modalidad “llave en mano” contemplarán, típicamente, cláusulas de mercado para este tipo de ejecución, incluyendo, sin limitarse a:

- Garantías y fianzas, tales como la garantía de anticipo, garantía de fiel cumplimiento del contrato y fianza de buena obra (aplicable posterior a la entrega).
- Sanciones por incumplimiento, como penalidades económicas en caso de retrasos imputables al contratista.
- Plazos definidos de ejecución, con posibilidad de ajustes por fuerza mayor debidamente justificada.
- Mecanismos de supervisión técnica, reuniones periódicas y aprobación de avances por parte del Emisor o su representante técnico.

Rol previsto de FHC Ingenieros

Como parte del esquema de ejecución, el Emisor ha contratado a FHC Ingenieros, S.A. de C.V. para la realización de diseños y estudios técnicos en la etapa pre-desarrollo. Asimismo, el Emisor prevé que, en una etapa posterior y sujeto a (i) la negociación final, (ii) las aprobaciones internas correspondientes y (iii) la obtención de autorizaciones/permisos aplicables, pueda suscribir con FHC Ingenieros, S.A. de C.V. un contrato bajo modalidad “llave en mano” para la ejecución de componentes relevantes del Proyecto, incluyendo potencialmente la obra gris y superestructura, así como funciones de administración y coordinación técnica de subcontratistas de especialidad, con el fin de asegurar estándares técnicos, cumplimiento de cronograma y control integral de calidad.

Nota importante: A la fecha de emisión del presente Documento de Información Relevante (DIR), el Emisor únicamente ha formalizado con FHC Ingenieros, S.A. de C.V. un contrato relativo a diseños y estudios. La eventual contratación “llave en mano” y/o la formalización de contratos adicionales con subcontratistas para otras fases del Proyecto aún no ha sido suscrita, por lo que los términos económicos y técnicos definitivos estarán sujetos a negociación y documentación posterior. Cualquier formalización relevante será divulgada conforme a los mecanismos de transparencia previstos en este DIR y a la normativa aplicable.

Financiamiento Bancario

A la fecha de emisión del presente DIR, el Emisor se encuentra en trámites activos con distintas instituciones financieras para la obtención de un crédito destinado a la construcción. No obstante, el financiamiento aún no se ha formalizado. Cualquier acuerdo de financiamiento que llegue a concretarse será informado de manera oportuna y transparente a la CNAD y a los inversionistas, a través de la plataforma de MONETAE, en estricto cumplimiento de las obligaciones de divulgación y transparencia establecidas en el presente Documento.

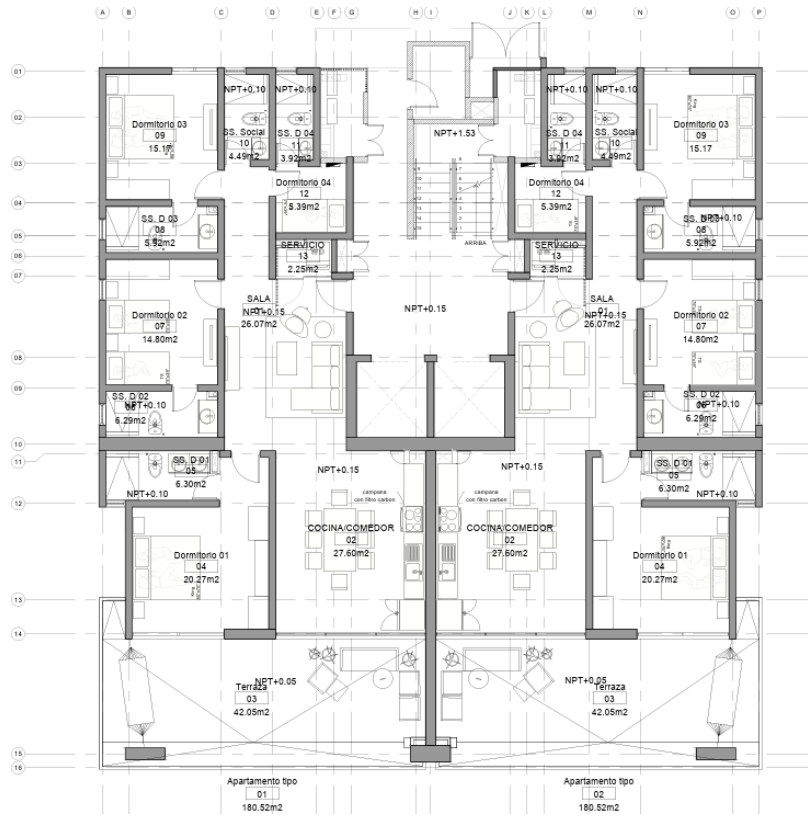
Elementos Visuales y Material Comercial

Con el objetivo de brindar mayor transparencia y visualización del activo subyacente, el Emisor ha desarrollado material visual que incluye:

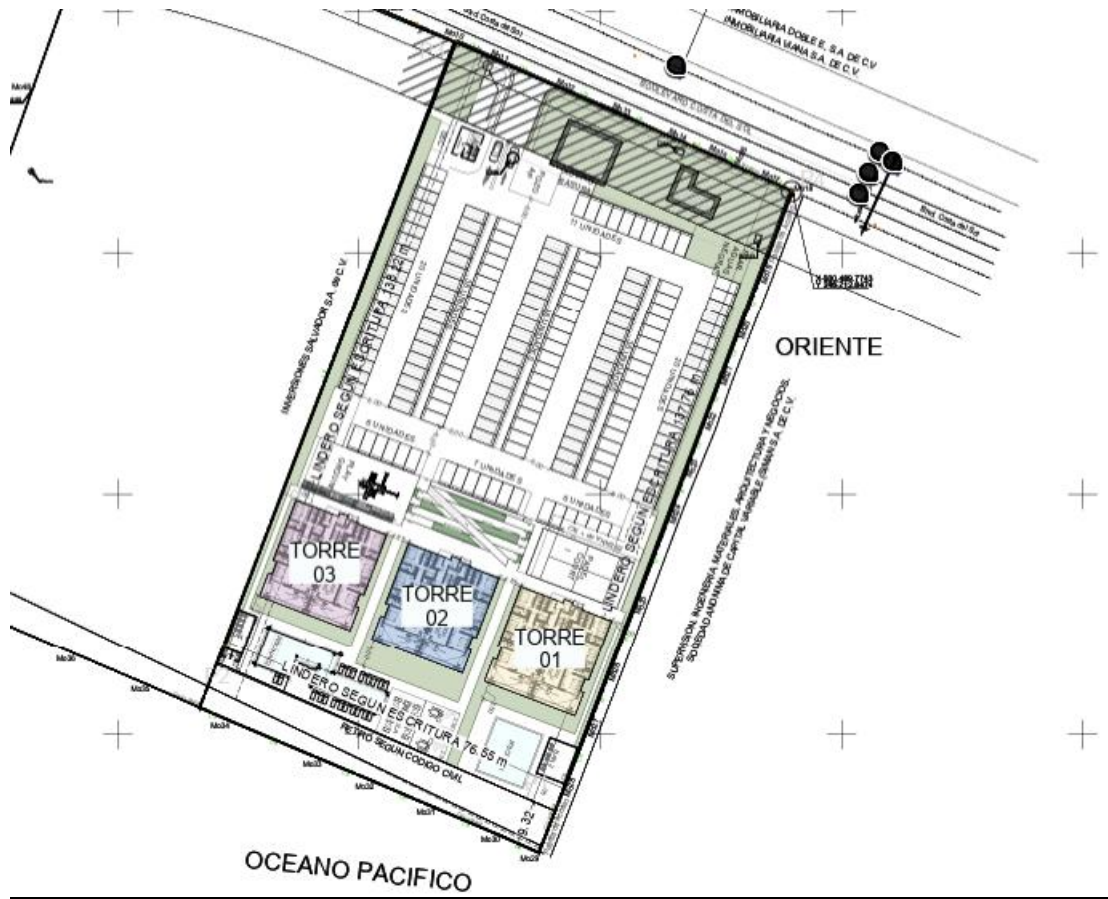
- Renders arquitectónicos de las torres, unidades habitacionales (apartamentos), zonas comunes
- Imágenes conceptuales del entorno
- Mapas de localización georreferenciada del terreno
- Planos y esquemas de distribución de las unidades

Estos elementos estarán disponibles en los canales oficiales de la emisión y en los anexos correspondientes, permitiendo al inversionista evaluar la propuesta de valor tangible del Token \$AZULE1.

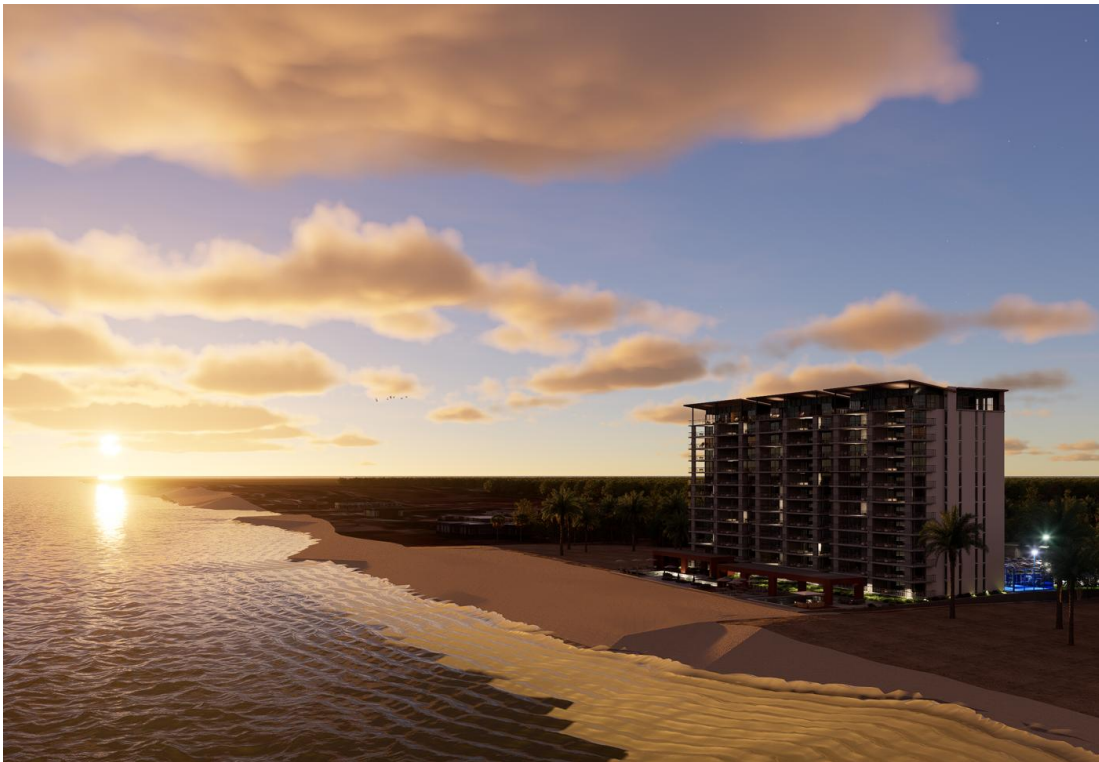
Áreas:



1	Sala	26.07
2	cocina/comedor	27.6
3	Terraza	42.05
4	Dormitorio 01	20.27
5	SS D01	6.3
6	SS D02	6.29
7	Dormitorio 02	14.8
8	SS D03	5.92
9	Dormitorio 03	15.17
10	SS Social	4.49
11	SS D04	3.92
12	Dormitorio 04	5.39
13	Servicio	2.25
	Total=	180.52



Exteriores:





Interiores





Motivo de la Oferta Pública y Objetivos de la Emisión

VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V., como Emisor, presenta esta Oferta Pública de Tokens Ingresos con el objetivo de captar fondos para financiar la ejecución integral del proyecto inmobiliario Azule Luxury Living, ubicado estratégicamente en Playa Costa del Sol, departamento de La Paz, El Salvador. La emisión está respaldada por los derechos económicos cedidos sobre las Rentas Netas Obtenidas derivadas de la comercialización de los 72 apartamentos que conforman el Proyecto, permitiendo a los inversionistas participar proporcionalmente en los resultados financieros del desarrollo.

Oportunidad de Inversión

Esta emisión constituye una alternativa moderna y accesible para invertir en el sector inmobiliario y en el desarrollo de la zona costera de El Salvador, a través de un modelo de tokenización de flujos futuros que supera las barreras tradicionales del mercado, como los elevados requerimientos de capital inicial, la limitada liquidez y la falta de transparencia en la gestión de los recursos. Los tokens \$AZULE1 brindan a los inversionistas acceso a un activo con respaldo tangible, trazabilidad tecnológica y una proyección de valorización asociada al desarrollo territorial.

Objetivos Estratégicos de la Emisión

Esta oferta constituye un modelo innovador de financiamiento inmobiliario, orientado a fortalecer la posición financiera del proyecto mediante el acceso eficiente y diversificado a los mercados de capitales. A través de una estructura híbrida, el Emisor combina mecanismos tradicionales, como préstamos bancarios, con instrumentos financieros modernos, descentralizados y de alta eficiencia operativa, representados en esta emisión de tokens \$AZULE1. Dichos financiamientos podrían incluir garantías sobre activos del proyecto y contarán con prelación de pago respecto a los rendimientos a distribuir a los inversionistas. El Emisor se obliga a revelar de manera expresa las condiciones de cualquier financiamiento bancario obtenido, incluyendo monto, tasa, plazo y garantías asociadas, en los informes de transparencia financiera que se pondrán a disposición de los inversionistas. Esta estrategia permite optimizar la estructura de capital, mejorar la liquidez del proyecto y ampliar su base de inversionistas mediante tecnologías que habilitan una mayor transparencia, trazabilidad y accesibilidad. Entre los objetivos estratégicos de esta emisión se destacan:

Entre los objetivos estratégicos de la presente emisión se destacan:

1. **Acceso eficiente y transparente a mercado de capitales:** La presente emisión permite al Emisor ampliar de forma significativa su base de

financiamiento, accediendo de manera directa y eficiente a los mercados de capitales (domésticos e internacionales), en complemento a esquemas tradicionales como el crédito bancario. Al estar estructurada sobre tecnología blockchain, esta oferta pública representa un vehículo de captación ágil, desintermediado y completamente trazable, que promueve una mayor participación de inversionistas bajo un entorno regulatorio claro, competitivo y alineado con los principios de transparencia financiera. Este modelo facilita el financiamiento eficiente del desarrollo inmobiliario sin depender exclusivamente de mecanismos bancarios tradicionales, reduciendo tiempos y costos asociados.

2. **Aprovechamiento del entorno normativo y fiscal de activos digitales:** La emisión se realiza bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, lo que permite al emisor y a los inversionistas beneficiarse de un marco jurídico innovador, con ventajas fiscales significativas y reglas claras para la operación de instrumentos digitales respaldados por activos reales.
3. **Brindar una alternativa de inversión innovadora,** que permita a los potenciales inversionistas participar en un activo real respaldado por un proyecto de desarrollo inmobiliario, combinando seguridad patrimonial con proyección de rentabilidad. Al mismo tiempo, esta emisión contribuye al desarrollo integral de la zona costera de El Salvador, mediante la dinamización económica, la atracción de capital y la promoción de iniciativas que impulsen el crecimiento territorial sostenible.

En conjunto, estos objetivos reflejan el compromiso de VIRGEN DE LOURDES, S.A. de C.V. con la transformación de la inversión inmobiliaria tradicional hacia un modelo más inclusivo, transparente y eficiente, impulsando así la innovación financiera en El Salvador y la consolidación de la zona costera oriental como destino estratégico de desarrollo.

Innovación y Propuesta de Valor del Token \$AZULE1

La emisión de los tokens \$AZULE1 representa un avance significativo en la modernización del financiamiento inmobiliario, al permitir que una base amplia y diversa de inversionistas acceda a una estructura de inversión históricamente reservada para desarrolladores estratégicos o instituciones financieras. Apoyada en el entorno normativo pionero de El Salvador y en la implementación de tecnología blockchain, esta emisión integra activos inmobiliarios reales con infraestructura financiera digital, consolidando un modelo de inversión innovador, eficiente y transparente. Este modelo ofrece, entre otras, las siguientes ventajas estructurales:

- **Transparencia y trazabilidad integral:** mediante el uso de contratos inteligentes que ejecutan de forma automática las condiciones preestablecidas de la emisión, garantizando la trazabilidad completa de los flujos financieros y el control del cumplimiento de las obligaciones asumidas

por el Emisor.

- **Eficiencia operativa y control fiduciario:** gracias a la intervención de un Administrador con funciones fiduciarias, responsable de la custodia y liberación de los fondos conforme al cumplimiento de hitos verificables del proyecto, así como del monitoreo de su correcta aplicación.
- **Accesibilidad y democratización de la inversión inmobiliaria:** al reducir de manera sustancial las barreras tradicionales de entrada y permitir la participación fraccionada en un activo inmobiliario de alta calidad.
- **Certeza regulatoria:** al estar estructurada bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, proporcionando un marco jurídico claro, predecible y alineado con estándares internacionales.

Ventajas Competitivas del Token \$AZULE1

1. **Respaldo en flujos reales y activos subyacentes:** los derechos económicos asociados a los tokens \$AZULE1 derivan de las rentas netas obtenidas por el proyecto inmobiliario subyacente, lo que otorga solidez económica y coherencia estructural a la inversión.
2. **Participación proporcional en los rendimientos:** los inversionistas participan pro rata en los resultados económicos del proyecto, sin una tasa fija predefinida, alineando los retornos al desempeño financiero real del activo.
3. **Potencial de liquidez secundaria:** Posibilidad de monetizar la inversión antes del vencimiento de la emisión a través de su negociación en un mercado secundario, sin necesidad de esperar el flujo final de liquidación.
4. **Optimización de la estructura de capital:** el uso de tokenización permite complementar el financiamiento tradicional, reduciendo la dependencia exclusiva del crédito bancario y mejorando la eficiencia financiera del proyecto.
5. **Alineación de intereses:** la estructura de la emisión promueve la convergencia de intereses entre el Emisor y los inversionistas, al vincular los rendimientos directamente al éxito económico del proyecto.
6. **Gobernanza y divulgación periódica:** los inversionistas contarán con mecanismos de reporte financiero y operativo que facilitan el seguimiento del desempeño del proyecto y del uso de los fondos captados.
7. **Integración con mercados digitales globales:** la naturaleza digital del token habilita su potencial integración con plataformas de negociación y custodia, ampliando el alcance geográfico de la base de inversionistas.

Mediante la emisión de \$AZULE1, el Emisor consolida la visión del modelo de integrar infraestructura inmobiliaria real con tecnología financiera avanzada, posicionando el desarrollo inmobiliario como una clase de activo moderna, accesible y alineada con las nuevas dinámicas de los mercados de capitales.

8. Proveedores de Servicios Clave

FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (PSAD – 0018) (MONETAE)	
Servicios	Estructurador de la Oferta Pública, custodia de los Tokens \$AZULE1, Plataforma de Activos Digitales, y Administrador de la emisión.
Descripción	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V., comercialmente conocida como MONETAE, es un Proveedor de Servicios de Activos Digitales registrado y autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) de El Salvador. MONETAE cuenta con amplia experiencia en la estructuración de productos financieros tokenizados. Adicionalmente, administra una plataforma de negociación y custodia de activos digitales. FINTECH AMERICAS juega un papel crucial en la Oferta Comercial de los Tokens \$AZULE1. Mas allá de la estructuración financiera y creación de los Tokens, al igual que la custodia de estos, FINTECH AMERICAS funge el rol de administrador de la emisión. Actuando como representante de los Tokens y protegiendo sus intereses. Sus funciones específicas incluyen: • Diseño y estructuración de la emisión del token \$AZULE1. • Interacción con reguladores para asegurar el cumplimiento normativo. • Preparación del Documento de Información Relevante (DIR) y otros documentos clave. • Gestión tecnológica y operativa de los tokens \$AZULE1. • Administración de la plataforma para la comercialización y negociación de los tokens. • Garantizar la transparencia y trazabilidad de las transacciones en los mercados primario y secundario.
Dirección	Final Avenida La Capilla No. 624, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador.
Sitio Web	https://monetae.io/
Teléfono	+503 7061-1888
Correo Electrónico	contacto@monetae.io

NIT	0614-300921-102-8
Contratos	Contrato de Uso de Tecnología, Administración y Estructuración – Anexo 14

TR CAPITAL, S.A. DE C.V. (CERT-0003)	
Servicios	Certificador de la oferta pública de tokens \$AZULE1.
Descripción	TR Capital es una firma líder en la certificación de ofertas públicas de activos digitales, registrada como CERT-0003 en la CNAD. Ha participado en diversas emisiones aprobadas por la CNAD, destacándose en roles de certificación y validación normativa. Entre sus funciones se incluyen: 1) Validación de términos y condiciones para los inversionistas. 2) Certificación del cumplimiento normativo de la emisión. 3) Revisión y aprobación del Documento de Información Relevante (DIR) y otros documentos clave.
Dirección	Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Héctor Ramón Torres Córdova
Sitio Web	www.trcapital.net
Teléfono	+503 2538-6360
Correo Electrónico	info@trcapital.net
NIT	0614-130517-102-0
Contratos	Contrato de Certificación Inicial y Seguimiento de la Certificación – Anexo 4

Asesor Jurídico	
Nombre	José Tomas Calderón González
Dirección	9a Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
NIT	0614-210477-107-7
Correo Electrónico del contacto designado	tcalderon21@outlook.com
Contratos	Contrato de Asesor Legal – Anexo 13

ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.	
Servicios	Servicios de Auditoría Externa
Descripción	Servicios de Auditoría Externa, Auditoría Interna, Auditoría Fiscal, Consultoría y Asistencia Contable para Virgen de Lourdes, S.A. de C.V.
Dirección	Tercera calle poniente No. 3655, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, república de El Salvador
Persona designada de Contacto	José Mario Zelaya Rivas
Sitio Web	www.zelayarivas.com.sv
Teléfono	+503 2298-7179
Correo Electrónico	mariozelaya@zelayarivas.com.sv
NIT	0614-130199-107-4
Contratos	Propuesta Auditoría Externa – Anexo 16

FHC INGENIEROS, S.A DE C.V.	
Servicios	FHC ingenieros, S.A. de C.V. proveerá los servicios de diseño arquitectónico, ingeniería estructural y construcción del proyecto Azure Luxury Living . Para garantizar la eficiencia en la ejecución del proyecto y mitigar riesgos técnicos y financieros, el desarrollo de Azure Luxury Living se ejecutará bajo un contrato de construcción en modalidad “llave en mano”. En este esquema, el contratista se obliga contractualmente a entregar el proyecto en un plazo determinado y por un precio global previamente establecido, minimizando así los riesgos de sobrecostos y desviaciones en los tiempos de entrega. Esta modalidad asegura una mayor previsibilidad financiera, facilita el control del proyecto y otorga al desarrollador y a los inversionistas mayores garantías de cumplimiento y calidad en la ejecución. Adicionalmente, FHC Ingenieros, S.A. de C.V. brindará

	servicios para la administración y coordinación de los demás subcontratistas, tales como las instalaciones hidráulicas, instalaciones eléctricas, sistema contra incendios, elevadores, etc. A la fecha de este DIR, únicamente se ha suscrito el contrato para el diseños (arquitectónico, estructural, hidrosanitario, eléctrico, mecánico, y de urbanización), estudios (geotécnico, geofísico, hidrogeológico, hidrológico), levantamiento topográfico, elaboración de planos, y elaboración de presupuestos del proyecto.
Descripción	FHC Ingenieros, S.A. de C.V. es una empresa salvadoreña fundada en el año 2000, especializada en la ejecución de proyectos de arquitectura, ingeniería civil y estructuras de concreto. Con más de 20 años de trayectoria, la firma ha liderado desarrollos en los sectores comercial, residencial e institucional. Su enfoque integral abarca diseño, construcción, supervisión y asesoría técnica, respaldado por un equipo multidisciplinario. Su experiencia abarca desarrollos verticales como Azule Luxury Living, proyectos comerciales, residenciales, industriales e institucionales (ver Anexo 18 – Experiencia de FHC Ingenieros). FHC se posiciona como una de las firmas líderes en soluciones estructurales eficientes, sostenibles e innovadoras en El Salvador. Sus servicios incluyen: • Diseño: Arquitectónico, estructural, encofrados especiales y planos de taller para acero de refuerzo. • Construcción: Construcción de estructuras de concreto arquitectónico y reforzamiento de edificaciones existentes. • Supervisión y Administración: Gestión integral de proyectos en representación del propietario, asegurando calidad, funcionalidad y seguridad estructural. • Asesoría Técnica: Soluciones estructurales para proyectos de gran escala y evaluación de estructuras existentes.
Dirección	Calle La Mascota, #160, Col. La Mascota, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro,

	departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada de Contacto	Carlos René Zúniga Herrera – Director de Construcción, Constructora FHC Ingenieros, S.A. de C.V.
Sitio Web	https://fhcingenieros.com/
Teléfono	+503 2298 – 4524
Correo Electrónico	info@fhcingenieros.com
NIT	0614-291200-102-5
Contratos	Propuesta FHC Ingenieros – Anexo 18

FACILITY, S.A. de C.V.	
Servicios	VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V. ha contratado los servicios de FACILITY, S.A. DE C.V. para llevar a cabo el proceso de comercialización de los apartamentos junto con sus parqueos del Proyecto Azure Luxury Living.
Descripción	FACILITY, S.A. DE C.V. es una empresa salvadoreña especializada en estructuración inmobiliaria, con un modelo de servicio integral que comprende la legalización comercial, cierre de negocios, administración de contratos con agentes inmobiliarios, control financiero de reservas y depósitos, gestión de crédito de largo plazo para compradores finales, escrituración de inmuebles y proyección mercadológica de proyectos inmobiliarios. Opera en los mercados de El Salvador y Estados Unidos de América, con alcance estratégico hacia la diáspora salvadoreña, reportando un índice de compra del cincuenta y cinco por ciento (55%) de clientes locales y cuarenta y cinco por ciento (45%) de salvadoreños en el exterior, y un índice de efectividad del noventa y tres por ciento (93%). A la fecha cuenta con quince (15) proyectos estructurados. Entre los principales proyectos que ha comercializado se encuentran: (i) Azure Luxury Living, (ii) Costa Dorada, (iii) Terrazas del Bosque, (iv) Portal Quezaltepeque, (v) Ocean View (Surf City, La Libertad), (vi) Jáguay 128, (vii) Terrazas del Sol y (viii) Terrazas del Sol II, entre otros proyectos residenciales desarrollados en el período 2021–2025 en distintas zonas del país.
Dirección	Boulevard el Hipódromo, Colonia San Benito, #329, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Persona designada	Jessica Meybell Berríos de Guzmán

de Contacto	
Sitio Web	https://facilityelsalvador.com/
Teléfono	+503 6196364
Correo Electrónico	jberrios@facilityelsalvador.com
NIT	0623-250624-108-1

Políticas de Contratación

En el marco de la emisión del token \$AZULE1, se han implementado políticas claras y transparentes de contratación que regulan la participación de los sujetos intervinientes en las distintas etapas del proceso, incluyendo estructuración, colocación y administración. Estas políticas están diseñadas para garantizar el cumplimiento normativo, la adecuada ejecución de sus funciones y la protección de los intereses de los inversionistas.

Para obtener más detalles sobre las políticas aplicables, por favor consultar el (Anexo 5).

Conflictos de Interés

En atención a la necesidad de transparencia y con el objetivo de asegurar la integridad de nuestras operaciones, declaramos que, tras un exhaustivo análisis, no se han identificado situaciones de conflicto de interés entre los miembros de nuestro órgano de dirección, socios o empleados, y los miembros de la Comisión Nacional de Activos Digitales en relación con nuestra emisión de tokens.

Asimismo, confirmamos que no se han realizado operaciones entre sujetos relacionados que pudieran comprometer la imparcialidad de nuestras actividades. Por lo tanto, afirmamos que hasta dónde llega nuestro leal saber y entender, categóricamente que no existen conflictos de interés en nuestra organización respecto a esta emisión de Tokens.

9. Activo Subyacente

El Activo Subyacente de la emisión del token \$AZULE1 está constituido por la cesión de derechos económicos a favor de los tenedores de los Tokens, conforme al Anexo 6 del presente Documento de Información Relevante (DIR), sobre el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas derivadas del desarrollo, construcción, ejecución, comercialización y venta de setenta y dos (72) unidades habitacionales (apartamentos) que integran el proyecto inmobiliario Azure Luxury Living, ubicado en Playa Costa del Sol, República de El Salvador (el "Proyecto").

El Proyecto comprende setenta y dos (72) unidades habitacionales distribuidas en tres (3) torres de doce (12) niveles cada una, con veinticuatro (24) apartamentos por torre, incluyendo sus respectivas áreas comunes, infraestructura, urbanización, equipamiento y demás obras complementarias necesarias para su desarrollo integral y comercialización.

Las Rentas Netas Obtenidas constituyen el derecho económico subyacente asignado a los Tokenholders, quienes participarán de manera directa, proporcional a su tenencia y no discrecional en los resultados económicos netos efectivamente generados por el Proyecto. La determinación, administración y distribución de dichas rentas se sujetará estrictamente a las reglas de cálculo, prelación, subordinación y criterios objetivos establecidos en el presente DIR y en sus anexos.

1. Derechos que conforman el Activo Subyacente

Los Tokenholders tendrán derecho exclusivamente a percibir los beneficios económicos derivados de las Rentas Netas Obtenidas provenientes de la venta de las setenta y dos (72) unidades habitacionales del Proyecto, una vez deducidos:

- i) La totalidad de costos y gastos directa y necesariamente atribuibles al desarrollo, construcción, ejecución y comercialización del Proyecto; y
- ii) Los costos operativos, regulatorios, administrativos, tecnológicos y de estructuración asociados a la emisión, administración y mantenimiento de los Tokens.

Los flujos distribuibles corresponderán únicamente a ingresos netos efectivamente percibidos por el Emisor, determinados conforme a criterios contables consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicando los principios de devengo, causalidad, razonabilidad económica y atribución directa al Proyecto.

Las Rentas Netas Obtenidas se calcularán como la diferencia entre:

- 1. Los Ingresos Brutos del Proyecto efectivamente percibidos; y
- 2. La totalidad de costos, gastos, erogaciones, provisiones y obligaciones financieras directa o indirectamente vinculadas al desarrollo y ejecución del Proyecto y a la infraestructura operativa asociada a la emisión de los Tokens.

En consecuencia, los Tokens \$AZULE1 no confieren derechos sobre ingresos brutos, activos físicos específicos, utilidades societarias generales del Emisor ni derechos corporativos, sino exclusivamente sobre flujos económicos netos conforme al mecanismo descrito.

2. Ingresos Brutos del Proyecto

Se entenderá por Ingresos Brutos del Proyecto la totalidad de flujos económicos efectivamente generados y percibidos por el Emisor, directa o indirectamente, derivados del desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa:

- a) Ingresos provenientes de reservas, promesas de compraventa, preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales que integran las tres (3) torres, incluyendo primas, anticipos, abonos a capital, penalidades contractuales, intereses moratorios, ajustes de precio, diferencias cambiarias, cargos accesorios y cualquier otra contraprestación derivada de relaciones contractuales con adquirentes.
- b) Ingresos derivados de esquemas de explotación comercial complementaria vinculados al Proyecto, tales como programas de administración para rentas de corta estancia u otros modelos de monetización inmobiliaria, siempre que sean implementados por el Emisor conforme al presente DIR.
- c) Rendimientos financieros generados por inversiones temporales de excedentes de caja del Proyecto, siempre que dichas inversiones cumplan criterios de prudencia, liquidez, bajo riesgo y preservación de capital.

3. Determinación de Rentas Netas e Ingresos Netos Distribuibles

Para efectos de determinar las Rentas Netas Obtenidas, se deducirán de los Ingresos Brutos todos los costos, gastos, provisiones y obligaciones directa y necesariamente atribuibles al Proyecto, incluyendo, sin limitarse a:

- Adquisición, integración y regularización jurídica del terreno.
- Costos de construcción, obra gris y obra blanca, urbanización, infraestructura y equipamiento.
- Mano de obra directa e indirecta, materiales, suministros y contratos de ejecución.
- Permisos, licencias, tasas, contribuciones, impuestos y tributos aplicables.
- Honorarios profesionales, estudios técnicos, diseño arquitectónico, ingeniería, supervisión, gerencia y administración de obra.
- Costos administrativos y financieros asociados al Proyecto.
- Intereses, comisiones, gastos estructurales, amortizaciones y cualquier otra obligación derivada de financiamientos contratados para el desarrollo, continuidad o expansión del Proyecto.
- Comisiones de comercialización, corretaje, mercadeo, publicidad, escrituración y cierre.
- Costos vinculados a la estructuración, tokenización, certificación, custodia tecnológica, cumplimiento regulatorio y administración de la emisión.

No podrán deducirse conceptos ajenos al Proyecto ni gastos corporativos generales del Emisor que no sean directa y razonablemente atribuibles al mismo, salvo aquellos que, conforme a las NIIF, deban reconocerse como costos necesarios y proporcionales vinculados al desarrollo inmobiliario objeto de la emisión. Cualquier criterio de imputación deberá ser revelado en los informes financieros correspondientes.

El esquema descrito garantiza que los Tokenholders participen exclusivamente en los resultados económicos reales y verificables del Proyecto, bajo criterios objetivos, auditables y trazables.

4. Prelación y subordinación frente a acreedores financieros

Las distribuciones a favor de los Tokenholders estarán expresamente subordinadas al cumplimiento previo, íntegro y oportuno de todas las obligaciones financieras asumidas por el Emisor en relación con el Proyecto.

En consecuencia, antes de cualquier distribución, deberán satisfacerse en su totalidad:

- Amortizaciones de capital;
- Pago de intereses ordinarios y moratorios;
- Comisiones, cargos financieros y gastos asociados;
- Cualquier otra obligación contractual derivada de financiamientos bancarios, institucionales o privados.

Solo existirán Ingresos Netos Distribuibles cuando, una vez atendida la prelación de pagos establecida en el DIR y en los contratos de financiamiento, subsistan excedentes líquidos disponibles.

Los Tokens \$AZULE1 no constituyen deuda garantizada, no generan prioridad de cobro frente a acreedores financieros, y los Tokenholders asumen el riesgo residual propio de un instrumento subordinado basado en resultados del Proyecto.

5. Cesión de derechos económicos y representación de tenedores

Como mecanismo jurídico de respaldo, el Emisor otorgará una cesión irrevocable de derechos económicos sobre el cien por ciento (100%) de las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto a favor de los inversionistas, representados por Fintech Américas, S.A. de C.V., en su calidad de Administrador de la Emisión y representante común de los tenedores.

La cesión comprenderá la totalidad de derechos de cobro derivados de:

- i. anticipos y pagos parciales;

- ii. saldos pendientes de precio;
- iii. penalidades contractuales;
- iv. intereses moratorios; y
- v. rendimientos generados por excedentes de caja e inversiones permitidas.

La cesión permanecerá vigente durante toda la vida de la emisión y operará exclusivamente respecto de derechos económicos, sin transferir la propiedad del inmueble ni los derechos corporativos del Emisor.

Se deja expresa constancia de que la cesión no impide al Emisor constituir garantías reales sobre el inmueble ni contratar financiamientos adicionales, siempre que se respete la prelación establecida en el DIR y en los instrumentos contractuales correspondientes.

Todo lo anterior se formaliza conforme al Anexo 6 del presente Documento de Información Relevante.

6. Facultades del Emisor y financiamiento adicional

Como parte de la estrategia financiera del Proyecto, el Emisor se encuentra facultado para gestionar y contratar financiamiento adicional, ya sea con instituciones bancarias, entidades financieras no bancarias, inversionistas institucionales, fondos de inversión o de deuda, o con cualquier otra contraparte calificada que opere en condiciones de mercado, con el propósito de complementar el capital requerido para la ejecución del Proyecto y optimizar su estructura financiera.

Para tales efectos, el Emisor podrá constituir garantías sobre los activos del Proyecto, incluyendo, entre otros, el inmueble donde se desarrolla el Proyecto, sus mejoras, edificaciones, derechos derivados del mismo, flujos futuros y demás activos vinculados, mediante la constitución de gravámenes tales como hipotecas, prendas, fideicomisos de garantía, cesiones en garantía u otros derechos reales o personales de garantía, conforme a la normativa aplicable.

El ejercicio de dicha facultad se sujetará a los siguientes lineamientos y covenants de endeudamiento:

- a) Los financiamientos adicionales se destinarán exclusivamente a la ejecución, desarrollo, continuidad o mejora del Proyecto;
- b) Serán contratados en condiciones de mercado, conforme a criterios de razonabilidad y prudencia financiera;
- c) El nivel de endeudamiento del Emisor deberá guardar consistencia con la capacidad proyectada de generación de flujos del Proyecto, evitando estructuras que comprometan su viabilidad financiera;
- d) No podrán estructurarse financiamientos cuyas condiciones económicas

resulten manifiestamente desproporcionadas o que afecten de manera significativa la expectativa razonable de retorno de los Tokenholders;

e) El Emisor notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales y a los Tokenholders, con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación a la suscripción del financiamiento, las condiciones esenciales del mismo, las garantías a otorgarse y los posibles impactos sobre los flujos del Proyecto.

Se deja expresa constancia de que los Tokenholders no cuentan con garantías reales directas sobre los activos del Proyecto y que, en caso de constituirse financiamiento garantizado, los acreedores con garantía real tendrán preferencia en el orden de prelación de pagos respecto de los flujos del Proyecto, conforme a la normativa aplicable.

En consecuencia, la distribución de rendimientos a los Tokenholders se encontrará subordinada al cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones de pago derivadas de los financiamientos contratados por el Emisor, lo cual constituye un riesgo relevante debidamente revelado en el presente Documento de Información Relevante.

Se deja constancia de que la cesión de derechos económicos a favor de los Tokenholders no menoscaba el derecho del Emisor a estructurar financiamiento adicional, garantizado o no, sobre el inmueble donde se ejecuta el Proyecto, sus mejoras, edificaciones, inversiones asociadas y demás activos vinculados, sin perjuicio del orden de prelación de pagos y demás condiciones aplicables conforme al presente DIR, los contratos de financiamiento respectivos y la normativa vigente.

Nota Explicativa sobre Financiamientos y Apalancamiento: Se hace mención expresa de que, como parte de la estrategia financiera del Proyecto, el Emisor contempla y se encuentra facultado para adquirir financiamiento adicional, ya sea con instituciones bancarias, entidades financieras no bancarias o inversionistas institucionales, en condiciones de mercado, con el propósito de:
i) complementar o reforzar el capital disponible para la ejecución del Proyecto, y ii) optimizar los rendimientos de los tenedores de Tokens \$AZULE1 mediante estrategias prudenciales de apalancamiento financiero. No obstante lo anterior, los rendimientos a distribuir a los tenedores de Tokens \$AZULE1 serán subordinados al repago íntegro y oportuno de cualquier obligación derivada de los nuevos financiamientos o instrumentos de deuda que el Emisor llegare a contratar en relación con el Proyecto. Asimismo, en caso de que el Emisor decida contratar nuevos financiamientos, éste deberá notificar a la Comisión Nacional de Activos Digitales y a los tenedores de Tokens \$AZULE1, con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación, las condiciones esenciales de dichos financiamientos, incluyendo los potenciales impactos sobre los derechos económicos y los rendimientos de los tenedores de Tokens \$AZULE1.

Garantías del token

Los Tokens \$AZULE1 no se encuentran respaldados por garantía real, personal ni fiduciaria de naturaleza alguna, en tanto la presente Emisión no constituye una obligación financiera en los términos tradicionales de deuda, ni conlleva un deber legal de garantía bajo la normativa aplicable a activos digitales en la República de El Salvador.

Los Tokens \$AZULE1 confieren exclusivamente derechos económicos sobre las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto, conforme al esquema de cesión de derechos descrito en el presente DIR, sin generar obligación de restitución de capital, rendimiento fijo ni garantía de retorno mínimo. En consecuencia, no resulta jurídicamente exigible la constitución de garantías propias de instrumentos de financiamiento tradicional.

La ausencia de garantías sobre los Tokens obedece a una decisión estructural del Emisor orientada a preservar la disponibilidad de los activos del Proyecto como colateral para acceder a financiamiento bancario o institucional complementario en las distintas fases del desarrollo. En consecuencia, el inmueble en el que se desarrolla el Proyecto Azule Luxury Living, así como sus mejoras, edificaciones e inversiones asociadas, podrán ser gravados, total o parcialmente, mediante hipoteca, fideicomiso de garantía, cesión en garantía u otros derechos reales o personales de garantía, a favor de las entidades financieras o acreedores institucionales que otorguen dicho financiamiento complementario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Emisor.

Esta estructura permite maximizar la flexibilidad operativa del Emisor y preservar el balance financiero del Proyecto, en los términos descritos bajo la sección "Facultades del Emisor y financiamiento adicional" del presente DIR. En particular:

- Optimizar la capacidad de apalancamiento del Proyecto;
- Mantener flexibilidad financiera en la estructuración de fuentes de capital; y
- Priorizar el cumplimiento de obligaciones financieras senior conforme al esquema de prelación establecido en el DIR.

En consecuencia, los Tokenholders asumen el riesgo económico propio de un instrumento subordinado basado en resultados del Proyecto, cuyos flujos dependerán exclusivamente de la existencia de excedentes líquidos disponibles con posterioridad al cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones garantizadas a favor de acreedores financieros, conforme al esquema de prelación establecido en el presente DIR.

Unidad del Token

Cada token \$AZULE1 representa una unidad indivisible de participación proporcional sobre los derechos económicos asociados a la presente emisión. La participación de cada token se determina en función del total de tokens efectivamente colocados en el mercado primario, incluyendo aquellos asignados en concepto de *Sweat Equity* y aquellos otorgados a los accionistas del Emisor por el Capital Aportado.

En consecuencia, los Inversionistas participarán pro rata en las Rentas Netas Obtenidas generadas por el Proyecto Azule Luxury Living, entendidas como los ingresos brutos menos todos los costos, gastos y cargas operativas, financieras y administrativas atribuibles al proyecto, conforme a lo establecido en este DIR.

Cada Token confiere a su titular el derecho a percibir su proporción correspondiente de dichas Rentas Netas Obtenidas, una vez descontados los costos de operación, costos regulatorios, gastos financieros y cualesquiera otras erogaciones relacionadas con la operación, mantenimiento, administración y financiamiento del Proyecto.

El cómputo de Tokens \$AZULE1 en circulación (aquellos efectivamente colocados) incluye los asignados como "Sweat Equity" y "Capital Aportado" a los accionistas del Emisor, y excluye aquellos destinados a la "Reserva para Colocación Futura" que aún no hayan sido colocados. Una vez colocados, los Tokens de "Reserva para Colocación Futura" se integrarán al total en circulación, generando la dilución proporcional correspondiente y participando en los rendimientos en igualdad de condiciones con los demás tenedores.

10. Estructura de la emisión

Plazo Total de la Emisión

El plazo total de la Emisión será de hasta siete (7) años (84 meses), contados a partir de la fecha de habilitación de la oferta pública.

Plazo Mínimo de Permanencia

Los Tokens \$AZULE1 no estarán sujetos a un Plazo Mínimo de Permanencia. Una vez colocados, y sujetos al cumplimiento de la Colocación Mínima, los Tokens podrán acceder a mecanismos de recompra por parte del Emisor ("Opción de Recompra"), conforme a las condiciones previstas y a esquemas de negociación en un Mercado Secundario autorizado, habilitado por Fintech Américas, S.A. de C.V., en estricto apego a los criterios regulatorios y de trazabilidad tecnológica requeridos.

Importe Total de la Emisión

El importe total de la presente Emisión asciende a CINCO MILLONES TRESCIENTOS

NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5,395,000.00).

Numero de Tokens a Emitir

El número total de Tokens a emitir es de hasta CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO (5,395) Tokens, con un valor nominal de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00)** cada uno.

Precio del Token

Todos los Tokens ofrecidos durante la colocación primaria, ya sea en la Ventana de Colocación Mínima o en las Ventanas de Negociación de Reservas, serán negociados al mismo precio unitario de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00) por Token. No se aplicarán descuentos por tramos ni precios escalonados. Esta medida garantiza equidad entre Inversionistas y facilita la gestión del proceso de colocación.

Determinación del valor de la emisión

El monto total de la presente Emisión asciende a hasta CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5,395,000.00), equivalentes a 5,395 Tokens \$AZULE1. Esta cifra fue determinada tras un análisis financiero integral, que consideró las necesidades de capital para cubrir de forma completa y eficiente todas las fases del proyecto inmobiliario Azure Luxury Living, desde la adquisición del terreno, pasando por el desarrollo y ejecución constructiva, hasta la comercialización final de las unidades habitacionales.

El valor de la presente emisión está compuesto de los siguientes elementos:

- **Capital Base Requerido:** DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representados mediante DOS MIL QUINIENTOS (2,500) tokens.
- **Reserva para Colocación Futura:** Hasta DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representados mediante DOS MIL QUINIENTOS (2,500) tokens.
- **Capital Aportado por los Accionistas del Emisor:** VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$20,000.00), representados mediante VEINTE (20) tokens.
- **Sweat Equity:** TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$375,000.00), representados mediante TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (375) tokens, asignados a los Accionistas del Emisor en proporción a su participación accionaria.

Composición del Monto de la Emisión

Capital Base Requerido: US\$ 2,500,000.00 (2,500 Tokens)

- El importe del Capital Requerido se determina a partir de un análisis técnico económico del Proyecto Azule Luxury Living, considerando las necesidades de capital requeridas para su ejecución.
- Dicho importe no se deriva del descuento de flujos futuros, sino de una evaluación integral de los recursos financieros, materiales y técnicos necesarios para completar el desarrollo del componente, garantizando su viabilidad operativa y sostenibilidad financiera.
- En otras palabras, la determinación del monto responde al capital proyectado como indispensable para la ejecución y comercialización del Proyecto Azule Luxury Living, así como a los costos y gastos complementarios asignados conforme a lo dispuesto en este Documento de Información Relevante (DIR).
- Esta estimación cubre los hitos críticos del desarrollo, asegurando la ejecución completa del componente tokenizado y su capacidad para generar los flujos de ingresos que respaldan los derechos económicos de los tenedores de tokens \$AZULE1.

Fuentes & Usos		
Sources	24,364,982	100.0%
Tokens \$AZULE	2,500,000	10.3%
Capital Social (\$5k Capital Social + \$20k Tokens)	25,000	0.1%
Anticipos	6,934,600	28.5%
Financiamiento (Vigente)	500,030	2.1%
Financiamiento (Terreno)	1,985,000	8.1%
Financiamiento (Nuevo)	11,115,288	45.6%
+ Reversión / - Distribuciones	1,305,064	5.4%
Uses	24,364,982	100.0%
Terreno	1,985,000	8.1%
Alcabala	59,550	0.2%
Diseño y Planificación	231,757	1.0%
Terminología y Permisos	80,000	0.3%
Comercialización y Publicidad	259,800	1.1%
Administración del Proyecto	405,846	1.7%
Administración de Subcontratos	25,000	0.1%
Supervisión Externa	350,000	1.4%
Control de Calidad	86,800	0.4%
Construcción Torre I	5,903,500	24.2%
Construcción Torre II	5,903,500	24.2%
Construcción Torre III	5,903,500	24.2%
IVA	2,450,160	10.1%
Gastos Iniciales - Token	220,540	0.9%
Repago de cuentas por pagar	500,030	2.1%

De acuerdo al detalle anterior, el desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto Azule Luxury Living será financiado mediante una estructura de capital mixta, en la que se contempla:

- Financiamiento Vigente: El Proyecto cuenta actualmente con un financiamiento vigente de carácter preoperativo, consistente en préstamo por un monto total de quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,030.00), devengando una tasa de interés nominal anual del siete por ciento (7%). Dicho financiamiento fue contratado para cubrir costos iniciales asociados a la estructuración, planificación y etapas preliminares del desarrollo del Proyecto.
- Financiamiento Terreno: El financiamiento destinado a la adquisición del terreno sobre el cual se desarrollará el Proyecto asciende a un monto total de un millón novecientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,985,000). Dicha obligación se estructuraría bajo un esquema mixto, contemplando parcialmente una modalidad de dación en pago consistente en la entrega de tres (3) unidades habitacionales (apartamentos) del Proyecto, valoradas para estos efectos en cuatrocientos treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$430,000) cada una, y por el saldo restante, equivalente a seiscientos noventa y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$695,000), mediante pago en efectivo conforme a los términos y condiciones que se acuerden contractualmente con el propietario del terreno. El financiamiento correspondiente devengará una tasa de interés nominal anual del siete por ciento (7%).
- Financiamiento Nuevo: En el marco de la estructura financiera del Proyecto, se ha contemplado la contratación de un financiamiento adicional destinado a cubrir los costos de construcción, por un monto estimado de Once millones ciento quince mil doscientos ochenta y ocho dólares de los Estados Unidos de América (US\$11,115,288). Dicho financiamiento se proyecta bajo una tasa de interés nominal anual del ocho por ciento (8%) y con un plazo de hasta cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de su desembolso inicial.
- Reinversión: Finalmente, se estima una reinversión aproximada de Un millón trescientos cinco mil sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,305,064), correspondiente a utilidades generadas por el propio desarrollo, las cuales serán reinvertidas y destinadas a la ejecución de fases futuras del Proyecto (torre 2 y torre 3).

“A la fecha de emisión del presente DIR, el Emisor se encuentra en trámites activos con distintas instituciones financieras para la obtención de un crédito destinado a la construcción. No obstante, el financiamiento aún no se ha formalizado. Cualquier acuerdo de financiamiento que llegue a concretarse será informado de manera oportuna y transparente a la CNAD y a los inversionistas, a través de la plataforma de MONETA, en estricto cumplimiento de las obligaciones de divulgación y transparencia establecidas en el presente Documento”.

Se identificaron y desglosaron los costos asociados al desarrollo integral del proyecto, estimados en **US\$24,364,982** los cuales incluyen:

Costos Directos de Desarrollo del Proyecto: Corresponden a todas las actividades técnicas, operativas y constructivas vinculadas con la ejecución física del Proyecto, incluyendo:

- Terreno
- Honorarios topográficos, tramitológicos, estudios y diseños técnicos
- Aranceles y Permisos
- Obras Preliminares
- Estructuras
- Perforación de Pozo
- Gastos Operativos varios

Estos conceptos representan la totalidad de los egresos directamente atribuibles a la preparación, urbanización e infraestructura necesaria para habilitar el Proyecto.

Costos de Comercialización: Incluyen los gastos indispensables para la colocación de las unidades habitacionales (apartamentos) tales como:

- Comisiones de Venta
- Servicios y actividades necesarias para la promoción comercial del Proyecto.

Estos egresos garantizan la tracción comercial requerida para las etapas de preventa, venta y formalización de contratos con compradores.

Gastos Financieros y Obligaciones de Deuda. Comprenden:

- Gastos financieros derivados del financiamiento vigente o por contraer.
- Repago de cuentas por pagar vinculadas a obligaciones contraídas durante la ejecución del Proyecto: el Proyecto mantiene actualmente un préstamo vigente por un monto total de quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,030.00), contratado para cubrir costos iniciales asociados a la estructuración, planificación y etapas preliminares del desarrollo. Los recursos obtenidos mediante la presente emisión y proceso de tokenización serán destinados, en los términos previstos en el DIR al repago total de dicha deuda preoperativa.

Estos pagos aseguran la continuidad operativa del financiamiento y el cumplimiento oportuno de pasivos asociados al desarrollo.

Fuentes de Fondo

- **Reservas y Anticipos Útiles:** Como parte de la estrategia de financiamiento del proyecto Azule Luxury Living, se estima una fuente de fondeo directa

compuesta por un total de aproximadamente US\$6,934,600 provenientes de anticipos y reservas de compradores, los cuales serán utilizados para respaldar la ejecución, desarrollo y avance constructivo del proyecto.

- Estos fondos se originan del modelo comercial adoptado por el Emisor, que establece un esquema de aportes escalonados por parte de los adquirentes de unidades habitacionales, conforme al siguiente detalle: i) Reserva: US\$10,000 por cada unidad; ii) Anticipo II: US\$14,078 por cada unidad, iii) Anticipo III: en promedio US\$20,078 por cada unidad;
- **Financiamiento relacionado a la adquisición del Terreno:** El financiamiento destinado a la adquisición del terreno sobre el cual se desarrollará el Proyecto asciende a un monto total de un millón novecientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,985,000). Esta obligación se estructurará bajo un esquema mixto, que contempla parcialmente una modalidad de dación en pago mediante la transferencia de tres (3) unidades habitacionales (apartamentos) del Proyecto, valoradas para estos efectos en cuatrocientos treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$430,000.00) cada una, y por el saldo restante, equivalente a seiscientos noventa y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$695,000.00), mediante pago en efectivo, conforme a los términos y condiciones que se formalicen contractualmente con el propietario del terreno. El financiamiento devengará una tasa de interés nominal anual del siete por ciento (7%).
- **Estimación de financiamiento complementario vía instrumentos de deuda:** Como parte de la estructura financiera integral del proyecto, se contempla la obtención de financiamiento adicional mediante instrumentos de deuda otorgados por instituciones bancarias y/o acreedores institucionales. Este componente tiene como finalidad cubrir una parte relevante de los requerimientos de capital para el desarrollo del proyecto Azure Luxury Living, bajo condiciones de mercado competitivas. La incorporación de deuda estructurada estratégicamente permite reducir el monto total requerido vía emisión de tokens, optimizando así la relación riesgo-retorno. Esta estrategia tiene el potencial de mejorar los rendimientos económicos netos para los tenedores de tokens.
 - Para efectos de la estimación del valor de la emisión, se ha considerado un financiamiento de aproximadamente USD\$11,115,288. Esta estimación excluye expresamente los siguientes componentes: i) Gastos de comercialización, ii) Costos financieros, y iii) Costos asociados a la estructuración y tokenización de la emisión.

En conclusión y con base en los supuestos financieros, operativos y comerciales previamente detallados, incluyendo las proyecciones de reservas y anticipos, el financiamiento para adquisición del terreno y la estimación de deuda complementaria para construcción, se determina que la necesidad de capital estructural del Proyecto asciende a dos millones quinientos mil dólares de los

Estados Unidos de América (US\$2,500,000), monto que corresponde al Capital Base Requerido para asegurar la adecuada ejecución y continuidad del desarrollo bajo parámetros de solvencia y equilibrio financiero.

En consecuencia, el monto antes indicado será cubierto mediante la emisión de los Tokens \$AZULE1, estructurados como instrumento de participación en las Rentas Netas Obtenidas del Proyecto. Para efectos de administración prudencial del riesgo y alineación con el cronograma de ejecución, el Capital Base Requerido se estructurará en dos tramos de colocación: (i) el Tramo de Inversión Obligatoria ("Tramo I"), por UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), equivalente a mil (1,000) tokens, correspondiente a la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor; y (ii) el Tramo de Oferta Pública ("Tramo II"), por hasta UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,500,000.00), equivalente a hasta mil quinientos (1,500) tokens, destinado a la suscripción por Inversionistas Terceros Independientes.

Esta estructura de colocación por tramos permite sincronizar los flujos de capital con las necesidades progresivas del Proyecto, toda vez que el Tramo I asegura una base financiera inicial controlada por los Accionistas del Emisor, mientras que el Tramo II —sujeto a la previa obtención de los Permisos de Construcción como condición suspensiva— permite captar el capital complementario requerido de Inversionistas Terceros Independientes, optimizando el uso de los recursos captados y mitigando riesgos asociados a sobrecapitalización temprana o descalces financieros durante la fase constructiva.

NOTA IMPORTANTE: Los valores estimados por el Emisor en relación con el uso previsto de los fondos están sujetos a ajustes y variaciones conforme avance la ejecución del proyecto, ya sea por modificaciones técnicas, operativas o incrementos derivados de factores inflacionarios. Asimismo, las fuentes de fondeo proyectadas —incluyendo ingresos por preventas y anticipos de compradores, así como la obtención de financiamiento institucional— están expuestas a variaciones asociadas al comportamiento de la demanda comercial del proyecto y al resultado de las gestiones crediticias. Si bien actualmente se mantienen conversaciones avanzadas con diversas instituciones financieras, al momento de la emisión de este DIR no se cuenta con una aprobación definitiva de los créditos proyectados. Estos elementos representan factores de riesgo relevantes que pueden incidir en el desempeño operativo y financiero del proyecto, y, en consecuencia, impactar la rentabilidad esperada del token \$AZULE1. Para mayor detalle sobre estos riesgos y su tratamiento dentro del modelo financiero, se recomienda consultar la Sección 14 del presente Documento de Información Relevante (DIR).

Sweat Equity: US\$375,000.00 (375 Tokens)

- Asignado a los accionistas del Emisor en proporción a su participación societaria, como reconocimiento a su aporte estratégico y no monetario en

- la concepción, estructuración y gestión de la presente emisión.
- El reconocimiento de estos tokens de “Sweat Equity” refuerza la estructura patrimonial del Proyecto, al reflejar la aportación en especie y esfuerzo previo de los accionistas, y contribuye a optimizar el uso de capital externo en la ejecución del desarrollo.
 - Estos tokens otorgan a sus titulares los mismos derechos económicos y políticos que los adquiridos por terceros inversionistas, incluyendo la participación plena y proporcional en el activo subyacente, por lo que los Accionistas del Emisor, en su calidad de titulares de dichos tokens, percibirán los flujos económicos que correspondan a su participación pro rata en función de los tokens que mantengan en su portafolio personal. Los tokens serán de titularidad inicial exclusiva de los Accionistas del Emisor, en proporción a su respectiva participación accionaria en el capital social, y podrán ser enajenados en cualquier momento, de conformidad con las restricciones, condiciones y procedimientos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).
 - La asignación de estos tokens no implica desembolso de capital por parte del Emisor, constituyendo un reconocimiento no monetario por el aporte estratégico, operativo y de gestión realizado por los Accionistas del Emisor en relación con el proyecto.

Reserva para Colocación Futura: Hasta US\$2,500,00.00 (2,500 Tokens)

- La Reserva para Colocación Futura constituye una reserva estratégica de Tokens que podrá ser habilitada y colocada, total o parcialmente, a entera discreción del Emisor, dentro de los primeros cuarenta y ocho (48) meses contados a partir del inicio oficial de la oferta pública exclusivamente mediante su colocación en el Mercado Primario. La colocación se realizará mediante ventanas de suscripción correspondientes a Tramos de Negociación de Reservas, cada uno con un plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de habilitación del tramo respectivo. La habilitación de cada tramo no será automática y quedará sujeta al cumplimiento previo de los avisos, parámetros operativos y requisitos de publicación establecidos en el presente DIR.
- Su finalidad es proveer al Emisor de capacidad de capitalización adicional para atender requerimientos derivados de la complejidad operativa del Proyecto, incluyendo contingencias y eventos no previsibles o ajenos al control del Emisor, así como para acelerar la ejecución del Proyecto Azule Luxury Living, acortar tiempos de entrega, anticipar hitos comerciales y habilitar de forma más temprana las distribuciones a los Tokenholders, conforme a la prelación establecida en el presente DIR.
- Adicionalmente, podrá destinarse a acelerar la ejecución del Proyecto Azule Luxury Living, con el objetivo de acortar tiempos de entrega, anticipar hitos comerciales y habilitar de forma más temprana las distribuciones a los tenedores, conforme a la prelación establecida en el DIR.

- Los Tokens de la Reserva para Colocación Futura no generan derechos económicos ni confieren prerrogativa alguna mientras permanezcan inmovilizados y no colocados. Una vez efectivamente colocados en el Mercado Primario, se incorporarán al total de Tokens en circulación, generando la dilución proporcional correspondiente y participando en los rendimientos del Proyecto en igualdad de condiciones con los demás Tokens, con efectos a partir de la primera distribución posterior a su colocación, conforme a las reglas de prelación y temporalidad establecidas en el presente DIR.
-
- Los tokens de esta reserva no confieren derechos mientras no sean colocados en mercado primario; una vez colocados, se integran al universo de tokens en circulación, generan la dilución proporcional correspondiente y participan de los rendimientos en igualdad de condiciones, con prorratio en la primera distribución posterior, según reglas de prelación y temporalidad.

Capital Aportado: US\$20,000.00 (20 Tokens)

El Capital Aportado corresponde a los recursos líquidos que los accionistas del Emisor han aportado directamente a la sociedad en calidad de contribuciones de capital, efectuados con anterioridad a la presente emisión y destinados a financiar:

- las etapas iniciales del Proyecto;
- los estudios y gestiones preliminares;
- los trámites, permisos y costos administrativos necesarios para su desarrollo; y
- los pagos anticipados asociados a la estructuración técnica y financiera de la emisión.

El Capital Aportado constituye un aporte monetario efectivo, registrado y verificable, ya invertido en el Proyecto por los accionistas del Emisor. En reconocimiento a dichas contribuciones, se emitirán veinte (20) tokens, equivalentes al monto efectivamente aportado.

Uso de Fondos

Hasta que se verifique el cumplimiento de la Colocación Mínima, los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión a través de su plataforma, ya sea en dólares de los Estados Unidos de América o en USDC u otras monedas estables debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales ("CNAD") y admitidas en la plataforma de Monetae. Durante el período de custodia: (a) el Emisor no podrá disponer, bajo ninguna circunstancia, de los fondos recaudados; (b) los fondos se mantendrán en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de

Activos Digitales (Anexo 12); y (c) la infraestructura de custodia será provista a través de Fireblocks. Los fondos custodiados no podrán ser transferidos al Emisor ni a los Inversionistas, ni podrán ser utilizados para fin alguno distinto a su resguardo en custodia, hasta verificarse el cumplimiento de la Colocación Mínima conforme a los procedimientos definidos por el Administrador de la Emisión. Durante el período de custodia, los fondos no generarán intereses ni rendimientos, no asumiendo ni el Emisor ni el Administrador de la Emisión responsabilidad alguna por tal concepto.

Cumplida dicha condición, el Administrador liberará los fondos al Emisor, quien deberá destinarlos exclusivamente a los usos autorizados del Proyecto Azure Luxury Living y reportar mensualmente su aplicación. Cualquier uso indebido constituirá un incumplimiento grave y podrá dar lugar a la terminación anticipada de la emisión y a las responsabilidades correspondientes.

Los fondos recibidos podrán ser utilizados por el Emisor exclusivamente para la ejecución, administración y continuidad del Proyecto "Azure Luxury Living", en los términos que se detallan a continuación:

1. **Costos y gastos preliminares y de planificación:** Incluyendo diseño, estudios técnicos, topográficos, ambientales y financieros; obtención de permisos, licencias y autorizaciones; y cualquier trámite administrativo necesario para la viabilidad del Proyecto.
2. **Adquisición del Terreno del Proyecto:** Los fondos podrán destinarse a la adquisición del inmueble donde se ejecutará el Proyecto Azure Luxury Living, actualmente sujeto a promesa de compraventa con la sociedad propietaria MARYLEEN, S.A. DE C.V., correspondiente a la Matrícula 55161709-00000/, por un precio de compra de US\$1,985,000, incluyendo el pago total o parcial del precio, arras, anticipos o pagos a cuenta, así como los gastos e impuestos asociados a la formalización y perfeccionamiento de la compraventa, incluyendo honorarios notariales y registrales y costos legales directamente atribuibles.
3. **Costos y gastos de desarrollo, urbanización e infraestructura:** Comprendiendo los costos directos de construcción y obra civil, incluyendo fundaciones, estructura, acabados, sistemas electromecánicos y obras complementarias. Adicionalmente, comprende adquisición de materiales e insumos, contratación de mano de obras y servicios profesionales técnicos, mejoras, construcción de vialidades, habilitación de servicios básicos (agua, energía, drenajes), infraestructura complementaria, y demás erogaciones directamente vinculadas con la correcta implementación del proyecto.
4. **Costos y gastos de administración del Proyecto:** Incluyendo, sin limitarse a: (i) contabilidad y auditoría; (ii) oficialía de cumplimiento; (iii) administración societaria; y (iv) gastos operativos generales.
5. **Costos y gastos de comercialización:** Incluyendo campañas de marketing y publicidad, comisiones de venta, honorarios de agencias o asesores comerciales y cualquier otro costo asociado a la colocación de las unidades

- habitacionales (apartamentos) del Proyecto.
6. **Gastos asociados a la tokenización:** Incluyendo certificación y registro de la Emisión, administración de la Emisión y de los PSAD; servicios de custodia de los Tokens; auditorías técnicas; cumplimiento regulatorio en materia de KYC/AML; asesoría legal, financiera y regulatoria; y cualquier erogación necesaria para la adecuada estructuración, operación y mantenimiento del instrumento tokenizado.
 7. **Costos y gastos asociados a nuevos financiamientos:** Incluyendo intereses, comisiones, amortizaciones, costos legales y cualquier erogación asociada a nuevas líneas de crédito, emisiones de deuda o instrumentos financieros contratados por el Emisor para la continuidad, ampliación o mejora del Proyecto.
 8. **Pago de Obligaciones Derivadas de Créditos o Cuentas por Pagar Preoperativos:** Los fondos podrán destinarse al pago, repago, cancelación o refinanciamiento de obligaciones preoperativas o financiamientos transitorios otorgados al Emisor con anterioridad a la presente Emisión, incluyendo: préstamos puente; anticipos de capital estructurados como deuda; créditos de corto plazo asociados a costos directos del Proyecto; obligaciones con partes relacionadas o accionistas; y cuentas por pagar a terceros o partes vinculadas.
 9. **Otros usos autorizados:** Los fondos podrán ser invertidos temporalmente en instrumentos de corto plazo, bajo riesgo y alta liquidez, tales como valores con calificación AAA o su equivalente, siempre que dichas inversiones no afecten la disponibilidad inmediata de los recursos para los fines del Proyecto.

Prohibiciones y Resguardos

El Emisor no podrá utilizar los fondos en actividades ajenas al desarrollo del Proyecto, ni destinarlos al pago de obligaciones personales, dividendos, reembolsos a partes relacionadas (excepto en el caso del pago de las obligaciones derivadas de créditos o cuentas por pagar preoperativas), o inversiones especulativas. Cualquier uso de fondos no autorizado constituirá incumplimiento sustancial de las condiciones de la emisión.

En caso de verificarse un uso no autorizado de los fondos recaudados, el Administrador de la emisión, actuando en representación de los tenedores de los tokens, estará facultado para exigir al Emisor la redención total de la totalidad de los tokens en circulación, al valor nominal, más una penalidad del cinco por ciento (5.0%), conforme a los términos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

Este esquema de control garantiza que los fondos aportados por los inversionistas sean utilizados conforme a los fines previstos, asegurando una trazabilidad operativa y legal alineada con los principios de transparencia, seguridad jurídica y protección del interés colectivo de los Tokenholders.

Obligaciones del Emisor

Con el propósito de garantizar la trazabilidad, integridad y correcta aplicación de los recursos, y en cumplimiento de las obligaciones de protección a los Tenedores de Tokens, el Emisor se obliga a:

1. **Cuenta segregada:** Administrar todos los fondos provenientes de la colocación del Token \$AZULE1 mediante una cuenta bancaria segregada de uso exclusivo para esta Emisión, abierta en Banco de América Central, S.A. (véase Anexo 11). Dicha cuenta será el único vehículo para la recepción, administración y desembolso de los recursos de la Emisión.
2. **Régimen de reportería y transparencia:** El Emisor implementará un régimen formal de reportes periódicos, accesible a los Inversionistas, que incluirá como mínimo:
 - a. **Informes semestrales sobre el uso de fondos,** detallando aplicaciones, saldos, asignaciones y justificaciones de desembolsos. El informe deberá presentarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al cierre del semestre correspondiente al mes de junio y, para el semestre que concluye en diciembre, a más tardar el treinta (30) de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos que resulten aplicables conforme a lo dispuesto en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio.
 - b. **Estados financieros del Proyecto,** presentados semestralmente, incluyendo: estado de situación financiera del proyecto, avance de obra, avances de comercialización y desempeño operativo. El informe deberá presentarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al cierre del semestre correspondiente al mes de junio y, para el semestre que concluye en diciembre, a más tardar el treinta (30) de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos que resulten aplicables conforme a lo dispuesto en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio.
 - c. **Auditoría financiera anual,** realizada al cierre de cada ejercicio fiscal por una firma auditora independiente designada por la Junta General de Accionistas de Virgen de Lourdes, S.A. de C.V. La auditoría deberá ser emitida y puesta a disposición de los Tenedores de Tokens a más tardar el 30 de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos previstos en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio, en caso de resultar aplicables.

Colocación Mínima y Ventana de Colocación del Capital Base Requerido

1. Capital Base Requerido

El Capital Base Requerido de la Emisión asciende a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representado por dos mil quinientos (2,500) tokens \$AZULE1, con valor nominal de US\$1,000.00 cada uno. El Capital Base Requerido constituye el monto mínimo de capital que el Emisor deberá captar para la ejecución del Proyecto Azure Luxury Living conforme a los términos del presente DIR.

El Capital Base Requerido se estructurará en dos tramos: (i) el Tramo de Inversión Obligatoria ("Tramo I"), por UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), equivalente a mil (1,000) tokens, correspondiente a la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor; y (ii) el Tramo de Oferta Pública ("Tramo II"), por hasta UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,500,000.00), equivalente a hasta mil quinientos (1,500) tokens, destinado a la suscripción por inversionistas terceros.

2. Condición Suspensiva para la Habilitación del Tramo II

AVISO DE DIVULGACIÓN RELEVANTE AL INVERSIONISTA: La habilitación del Tramo II queda sujeta, en todo caso, a la previa y efectiva obtención por parte del Emisor de la totalidad de los permisos, licencias y autorizaciones gubernamentales, municipales y regulatorias requeridos para la construcción y ejecución del Proyecto Azure Luxury Living (los "Permisos de Construcción"). En consecuencia, mientras los Permisos de Construcción no hubieren sido obtenidos en su totalidad, el Tramo II no podrá ser habilitado ni los tokens correspondientes podrán ser ofrecidos, colocados o suscritos por inversionista alguno. Esta condición suspensiva constituye un riesgo material expresamente revelado a los Inversionistas en el presente DIR.

3. Ventana de Habilitación del Tramo II

El Tramo I se considerará colocado y suscrito desde la fecha de habilitación oficial de la oferta pública en la plataforma del Administrador de la Emisión, mediante el aporte directo de capital de los Accionistas del Emisor, en proporción a su respectiva participación accionaria, en cumplimiento de la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor.

El Emisor dispondrá de un período máximo de doce (12) meses calendario, contado a partir de la habilitación del Tramo I, para obtener los Permisos de Construcción (la "Ventana de Obtención de Permisos"). Una vez obtenidos los Permisos de Construcción, el Emisor contará con un plazo máximo de tres (3) meses calendario adicionales para habilitar el Tramo II (la "Ventana de Habilitación del Tramo II").

4. Ventana de Colocación Mínima del Tramo II

Habilitado el Tramo II por parte del Emisor, se abrirá la Ventana de Colocación Mínima, equivalente a un período de tres (3) meses calendario contados a partir de

la fecha de habilitación del Tramo II, durante el cual deberá alcanzarse la Colocación Mínima como condición suspensiva e indispensable para la continuidad de la Emisión.

Durante la Ventana de Colocación Mínima, el Emisor habilitará para su colocación en el Mercado Primario los mil quinientos (1,500) tokens correspondientes al Tramo II, equivalentes a UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,500,000.00), los cuales serán ofrecidos exclusivamente a inversionistas terceros.

Para que la Emisión pueda continuar válidamente su curso, deberá colocarse y suscribirse, dentro de la Ventana de Colocación Mínima, un mínimo de mil (1,000) tokens del Tramo II, equivalentes a UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000,000.00), entre inversionistas terceros (la "Colocación Mínima").

4.1. Custodia de fondos durante la Ventana de Colocación Mínima

Hasta que se verifique el cumplimiento de la Colocación Mínima, los fondos aportados por los Inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión a través de su plataforma, ya sea en dólares de los Estados Unidos de América o en USDC u otras monedas estables debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales ("CNAD") y admitidas en la plataforma de Monetae.

Durante el período de custodia: (a) el Emisor no podrá disponer, bajo ninguna circunstancia, de los fondos recaudados; (b) los fondos se mantendrán en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (Anexo 12); y (c) la infraestructura de custodia será provista a través de Fireblocks.

Los fondos custodiados no podrán ser transferidos al Emisor ni a los Inversionistas, ni podrán ser utilizados para fin alguno distinto a su resguardo en custodia, hasta verificarse el cumplimiento de la Colocación Mínima conforme a los procedimientos definidos por el Administrador de la Emisión. Durante el período de custodia, los fondos no generarán intereses ni rendimientos, no asumiendo ni el Emisor ni el Administrador de la Emisión responsabilidad alguna por tal concepto.

4.2. Consecuencias del no cumplimiento de la Colocación Mínima

En caso de que la Colocación Mínima no fuere alcanzada dentro de la Ventana de Colocación Mínima, la Emisión se entenderá cancelada de pleno derecho. En tal supuesto: (a) la totalidad de los tokens emitidos serán retirados de circulación y eliminados ("quemados") mediante los mecanismos técnicos previstos en el presente DIR; y (b) se activará, a través de la plataforma del Administrador de la

Emisión, el mecanismo de reembolso íntegro a favor de los Inversionistas.

La devolución se efectuará en una relación 1:1 respecto del monto originalmente invertido, sin aplicación de penalidades, comisiones ni retenciones, dentro de un plazo estimado de hasta cinco (5) días hábiles, contados a partir del vencimiento de la Ventana de Colocación Mínima.

La devolución estará a cargo del Administrador de la Emisión y se efectuará, a elección del Inversionista, mediante (i) transferencia a la cuenta bancaria previamente designada por el Inversionista, o (ii) acreditación en su billetera digital habilitada en la plataforma de Monetae, conforme a los procedimientos operativos y de cumplimiento normativo establecidos al efecto.

4.3. Liberación de fondos al alcanzar la Colocación Mínima

Una vez verificado el cumplimiento de la Colocación Mínima, los fondos en custodia serán liberados a favor del Emisor, quien podrá disponer de ellos exclusivamente para los fines y conforme a las condiciones previstas en el presente DIR.

5. Obligación de Absorción del Remanente del Tramo II

Alcanzada la Colocación Mínima de mil (1,000) tokens del Tramo II, en caso de que, al vencimiento de la Ventana de Colocación Mínima, los restantes tokens habilitados del Tramo II no hubieren sido colocados en su totalidad entre inversionistas terceros independientes, los Accionistas del Emisor deberán adquirir el remanente dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde dicho vencimiento. La presente obligación, en conjunto con la Inversión Inicial Obligatoria de los Accionistas del Emisor, conforma la Inversión Obligatoria de los Accionistas del Emisor.

Los tokens adquiridos por los Accionistas del Emisor en cumplimiento de la obligación de absorción del remanente quedarán habilitados para su eventual negociación en el Mercado Secundario, conforme a los términos del presente DIR.

6. Obligación de habilitación al público inversionista

El Emisor estará obligado a habilitar para la potencial inversión del público inversionista en general la totalidad de los mil quinientos (1,500) tokens correspondientes al Tramo II, sin perjuicio de la Inversión Obligatoria de los Accionistas del Emisor y de la obligación de absorción del remanente prevista en la sección 5 precedente.

Tokens de Reserva de Colocación Futura

Como parte de la estructura financiera de la presente Emisión, el Emisor ha constituido una reserva integrada por hasta dos mil quinientos (2,500) Tokens \$AZULE1 (los "Tokens de Reserva de Colocación Futura"), que podrán ser habilitados y colocados únicamente dentro del período máximo de cuarenta y ocho (48) meses calendario, contados a partir del inicio oficial de la oferta pública en la plataforma del Administrador de la Emisión.

Los Tokens de Reserva de Colocación Futura serán acuñados desde el inicio oficial de la oferta pública, pero permanecerán inmovilizados e inactivos en tanto conserven dicha condición, no estando disponibles para colocación ni produciendo efectos económicos de naturaleza alguna sino hasta el momento en que sean formalmente habilitados conforme al presente DIR.

La finalidad de esta reserva es dotar al Emisor de un mecanismo flexible y estratégico de captación de capital adicional, que le permita atender necesidades de financiamiento que pudieren surgir durante la ejecución y operación del Proyecto Azule Luxury Living, incluyendo, sin limitación, contingencias y requerimientos no previstos.

Condición Suspensiva para la Habilitación

AVISO DE DIVULGACIÓN RELEVANTE AL INVERSIONISTA: La habilitación de los Tokens de Reserva de Colocación Futura queda sujeta, en todo caso, a la previa y efectiva obtención por parte del Emisor de la totalidad de los permisos, licencias y autorizaciones gubernamentales, municipales y regulatorias requeridos para la construcción y ejecución del Proyecto Azule Luxury Living (los "Permisos de Construcción"). En consecuencia, mientras los Permisos de Construcción no hubieren sido obtenidos en su totalidad, los Tokens de Reserva de Colocación Futura no podrán ser habilitados ni ofrecidos, colocados o suscritos por inversionista alguno. Esta condición suspensiva constituye un riesgo material expresamente revelado a los Inversionistas en el presente DIR.

Habilitación de los Tokens de Reserva de Colocación Futura

La habilitación de los Tokens de Reserva de Colocación Futura no será automática y solo podrá efectuarse una vez concluida la negociación de los Tokens del Capital Base Requerido correspondiente al Tramo II, mediante la apertura de uno o varios Tramos de Negociación de Reservas, conforme al procedimiento, requisitos y controles previstos en el presente DIR. A partir de dicho momento, el Emisor podrá habilitar Tokens provenientes de esta reserva, activando, para cada caso, una Ventana de Negociación de Reservas con un plazo determinado para su colocación

en el Mercado Primario, durante el cual dichos Tokens podrán ser adquiridos por Inversionistas bajo las mismas condiciones aplicables a los Tokens previamente colocados.

Cada habilitación de Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura — hasta un máximo agregado de dos mil quinientos (2,500) Tokens adicionales— activará una Ventana de Negociación de Reservas con una duración máxima de treinta (30) días calendario (el “Plazo del Tramo de Negociación de Reservas”).

Procedimiento de Habilitación

Previo a habilitar un Tramo de Negociación de Reservas, el Emisor deberá notificar su intención a la Comisión Nacional de Activos Digitales con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de habilitación (el “Aviso de Tramo de Negociación de Reservas”). El Aviso de Tramo de Negociación de Reservas deberá estar debidamente autorizado por el Representante Legal del Emisor o por la Junta General de Accionistas, e incluirá como mínimo:

- (a) fecha y hora de habilitación del Tramo de Negociación de Reservas;
- (b) Plazo del Tramo de Negociación de Reservas (máximo treinta (30) días calendario contados desde su habilitación);
- (c) número de Tokens a negociar;
- (d) valor nominal del Token: US\$1,000.00 (mil dólares de los Estados Unidos de América); y
- (e) valor total del Tramo de Negociación de Reservas, en el entendido que el valor nominal acumulado de los Tokens colocados en Tramos de Negociación de Reservas previos, sumado al valor nominal de los Tokens a colocarse en el nuevo Tramo, no podrá exceder, en ningún caso, el monto total autorizado de los Tokens de Reserva de Colocación Futura, equivalente a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00).

El Aviso de Tramo de Negociación de Reservas será asimismo puesto a disposición del público inversionista en general a través de la plataforma de Monetae.

Inexistencia de monto mínimo por tramo y obligación de absorción del remanente

Los Tramos de Negociación de Reservas no estarán sujetos a un monto mínimo de colocación. No obstante, en caso de que, al vencimiento del Plazo del Tramo de Negociación de Reservas, los Tokens habilitados no hubieren sido colocados en su totalidad, los Accionistas del Emisor deberán adquirir el remanente dentro de un

plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde dicho vencimiento. Los Tokens así adquiridos quedarán habilitados para su eventual negociación en el Mercado Secundario, conforme a los términos del presente DIR.

No afectación por desempeño de un tramo específico

Se deja expresa constancia de que la no consecución de la colocación total en un Tramo de Negociación de Reservas específico no inhabilitará ni limitará al Emisor para habilitar nuevos Tramos de Negociación de Reservas, siempre que se respeten los términos, condiciones y límites establecidos en el presente DIR.

Condición Jurídica y Económica de los Tokens de Reserva

(i) Mientras los Tokens de Reserva de Colocación Futura permanezcan inmovilizados y no hubieren sido efectivamente colocados, no generarán derechos económicos ni conferirán prerrogativas de naturaleza alguna a su titular nominal; en particular, no otorgarán derecho sobre las rentas netas obtenidas del Proyecto, no acumularán rendimientos ni participarán en la distribución económica prevista en el presente DIR, manteniendo un estatus económico neutral que no produce dilución sobre los Tokenholders activos.

(ii) Una vez habilitados y efectivamente colocados en el Mercado Primario, los Tokens de Reserva de Colocación Futura se incorporarán plenamente al total de Tokens en circulación, produciendo la dilución proporcional correspondiente y participando en los rendimientos del Proyecto en igualdad de condiciones con los demás Tokens. Los Inversionistas que adquieran Tokens provenientes de la Reserva de Colocación Futura tendrán derecho a participar en las distribuciones de rentas netas exclusivamente en forma proporcional (pro rata) y a partir del momento de su efectiva colocación, sin derecho alguno a participar en distribuciones generadas con anterioridad a su ingreso, evitando con ello cualquier efecto de dilución indebida en perjuicio de los Inversionistas iniciales. Lo anterior surtirá efectos a partir de la primera distribución que tenga lugar con posterioridad a su colocación, conforme a las reglas de prelación y temporalidad establecidas en el presente DIR.

Transparencia y trazabilidad

La existencia, estado y movimientos de los Tokens de Reserva de Colocación Futura serán visibles en tiempo real a través de la plataforma del Administrador de la Emisión y del Contrato Inteligente correspondiente. Toda habilitación o modificación de su condición deberá ser notificada públicamente, conforme a los principios de transparencia, equidad y trazabilidad establecidos en el presente DIR.

Rendimientos de los Tokens \$AZULE1

Los ingresos de los Tenedores de Tokens \$AZULE1 provienen de las Rentas Netas efectivamente obtenidas por el Emisor, derivadas del diseño, desarrollo, ejecución, comercialización y explotación del Proyecto Azule Luxury Living. La distribución de estos rendimientos se efectuará conforme al esquema de prelación y proporcionalidad establecido en el presente DIR, únicamente cuando existan excedentes distribuibles.

A diferencia de los instrumentos financieros tradicionales, esta emisión no establece una tasa de interés fija ni garantiza un rendimiento mínimo, dado que el retorno para los inversionistas está directamente vinculado al desempeño operativo y financiero real del proyecto. Esta estructura busca alinear los incentivos entre el Emisor y los tokenholders, otorgando mayor potencial de rentabilidad en función del éxito comercial de la iniciativa inmobiliaria.

Adicionalmente, debido a que los tokens \$AZULE1 representan una participación directa en flujos variables derivados del desempeño del proyecto, no se establece un rendimiento máximo contractual o nominal.

El retorno efectivo dependerá exclusivamente de: i) Los ingresos totales efectivamente percibidos por la venta de unidades, ii) La eficiencia en la ejecución del proyecto, iii) La estructura de costos reales, y iv) Los excedentes netos disponibles al cierre del ciclo operativo. ***Cualquier referencia a proyecciones financieras o rendimientos esperados tendrá carácter meramente ilustrativo y no vinculante, y deberán ser interpretadas por el inversionista en función de su propio perfil de riesgo y análisis independiente.***

Prelación de Flujos

La distribución de los flujos a los tenedores de tokens \$AZULE1 se regirá por un esquema estricto de prelación, mediante el cual los rendimientos se asignarán únicamente después de haberse cubierto todos los compromisos operativos y financieros del proyecto. Entre estos se incluyen, sin limitarse a:

- Pago de obligaciones bancarias, incluyendo capital e intereses de créditos utilizados para financiar la construcción.
- Gastos de comercialización, comisiones de venta, mercadeo y cualquier costo asociado a canales de distribución.
- Pagos a proveedores, contratistas, subcontratistas y terceros involucrados en el diseño, ejecución y finalización de la obra.
- Gastos administrativos, legales y regulatorios atribuibles al proyecto.
- Intereses, comisiones y cargos relacionados a otras fuentes de financiamiento complementario (no tokenizado).

Solo después de cubrir estas obligaciones, el remanente neto será distribuido

de manera proporcional entre todos los tenedores de tokens \$AZULE1, en función de su porcentaje de participación respecto al total de tokens con derecho económico, conforme a los términos y procedimientos establecidos en este Documento de Información Relevante (DIR). Se hace mención expresa que cualquier distribución a los tenedores de los tokens será subordinada a cualquier obligación contractual que suscriba el emisor en relación a las obligaciones con acreedores con relación al proyecto. En virtud de esta estructura, el cumplimiento de los derechos económicos de los tenedores de tokens \$AZULE1 dependerá exclusivamente de la existencia de excedentes líquidos una vez cubiertas, en su totalidad, las obligaciones derivadas del referido financiamiento, incluyendo principal, intereses y demás gastos financieros contractualmente reconocidos.

Cálculo de las Rentas Netas Obtenidas:

Las Rentas Netas Obtenidas se determinan como la diferencia entre:

1. los ingresos brutos derivados de la explotación comercial del Proyecto (según se definen más adelante), y
2. la totalidad de costos, gastos y demás erogaciones necesarias para el diseño, ejecución, explotación, administración y mantenimiento del Proyecto y de la infraestructura operacional asociada a la Emisión de los Tokens.

En virtud de este esquema, los tenedores de los Tokens \$AZULE1 participarán en los resultados económicos efectivos del Proyecto, los cuales constituyen la base financiera del Activo Subyacente de esta Emisión.

Ingresos Brutos:

Para efectos del presente Documento de Información Relevante, los Ingresos Brutos comprenden, de manera enunciativa mas no limitativa, todos los flujos económicos generados directa o indirectamente por el desarrollo, construcción, comercialización y monetización del Proyecto inmobiliario Azule Luxury Living, incluyendo los ingresos provenientes de reservas, promesas de compraventa, preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales que integran las tres (3) torres del Proyecto; los ingresos por concepto de primas, penalidades contractuales, intereses moratorios y demás cargos derivados de las relaciones contractuales con los adquirentes; así como cualquier otra forma lícita de monetización relacionada con el inmueble y las unidades que conforman el Proyecto.

Costos y Gastos:

Para el cálculo de las Rentas Netas Obtenidas, se deducirán de los Ingresos Brutos todas aquellas erogaciones, obligaciones contractuales y gastos administrativos vinculados directa o indirectamente con el desarrollo, construcción, comercialización del Proyecto inmobiliario Azule Luxury Living y con la estructuración, mantenimiento y

gestión de la Emisión tokenizada.

Estas deducciones incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa: (i) los costos y gastos de diseño arquitectónico y estructural, estudios técnicos, factibilidades, permisos, licencias, autorizaciones y demás trámites administrativos necesarios para la ejecución del Proyecto; (ii) los costos y gastos de construcción de las tres (3) torres, obras complementarias, urbanización, infraestructura, equipamiento, acabados y cualquier mejora necesaria para la adecuada entrega y funcionamiento de las unidades habitacionales; (iii) los costos y gastos de administración del Proyecto por parte del Emisor, incluyendo contabilidad, oficialía de cumplimiento, administración societaria, gastos operativos y honorarios profesionales; (iv) los costos y gastos de comercialización, mercadeo, publicidad, comisiones de venta y demás erogaciones asociadas a la colocación y venta de las unidades; (v) los gastos asociados a la estructuración y mantenimiento de la Emisión, incluyendo certificación, administración, custodia de los Tokens, auditorías, cumplimiento KYC/AML, asesoría legal y regulatoria, y demás costos necesarios para la operación del instrumento digital; (vi) los costos y gastos derivados de financiamientos vigentes u otros financiamientos destinados a la adquisición del terreno o a la ejecución del Proyecto, incluyendo intereses, comisiones, amortizaciones y demás erogaciones financieras; y (vii) cualquier otro costo o gasto razonablemente necesario para la ejecución, continuidad y cierre del Proyecto.

No podrán añadirse otras obligaciones distintas a las anteriores, salvo aquellas que, conforme a las NIIF aplicables, deban reconocerse como obligaciones financieras u operativas directa y necesariamente atribuibles al proyecto, en cuyo caso el Emisor deberá revelarlas en sus reportes de transparencia financiera

Política de Distribución de Rendimientos a los Tokenholders

El Emisor tendrá la obligación de efectuar una Distribución Obligatoria a favor de los tenedores de los tokens \$AZULE1, la cual se realizará por una única vez dentro del primer período que ocurra entre: (i) el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa que perfeccionen la venta de la totalidad de las setenta y dos (72) unidades habitacionales (apartamentos) que integran el Proyecto, y su debida inscripción registral cuando corresponda, y (ii) el vencimiento del plazo total de la presente Emisión.

Dicha Distribución Obligatoria únicamente comprenderá montos efectivamente realizados, líquidos y disponibles, excluyendo expresamente valores estimados, proyectados, devengados y no percibidos.

Toda distribución, incluyendo la Distribución Obligatoria, deberá ejecutarse conforme a las reglas de prelación, condiciones de cálculo, y demás disposiciones operativas previstas en el presente Documento de Información Relevante.

Adicionalmente, durante el Plazo de la Emisión, el Emisor podrá efectuar distribuciones parciales o totales de rendimientos a favor de los tenedores de tokens, con la periodicidad que determine discrecionalmente, siempre que: (i) exista disponibilidad efectiva de excedentes líquidos; (ii) se cuente con Rentas Netas Obtenidas realizadas y efectivamente percibidas; y (iii) se respeten en todo momento las reglas de prelación y demás disposiciones operativas establecidas en este DIR.

Información Previa a la Distribución

Previo a la realización de cualquier distribución de rendimientos, el Emisor deberá presentar, con una antelación mínima de quince (15) días calendario a la fecha prevista para la distribución, sus estados financieros internos más recientes correspondientes al mes calendario inmediatamente anterior, acompañados del cálculo detallado de las Rentas Netas Obtenidas y de los rendimientos a distribuir. Dicha información deberá estar debidamente firmada por el Representante Legal del Emisor y por su contador.

Notificación al Administrador de la Emisión

El Emisor deberá notificar a MONETA E, en su calidad de Administrador de la Emisión, con al menos diez (10) días hábiles de anticipación respecto de cualquier distribución parcial o total. La notificación deberá incluir: (i) el monto total a distribuir; (ii) el cálculo de las Rentas Netas Obtenidas disponibles; (iii) la proporción correspondiente a cada Tokenholder; (iv) la documentación y certificaciones contables relevantes; y (v) una certificación expresa en la que conste que la distribución no contraviene la prelación de pagos ni las demás obligaciones asumidas por el Emisor.

Mecanismo de Pago y Trazabilidad

La distribución de rendimientos será ejecutada exclusivamente a través de la plataforma del PSAD responsable de la administración de la Emisión, Monetae, debidamente registrado ante la CNAD.

La distribución de rendimientos se efectuará en cualquiera de las Monedas de Negociación admitidas conforme al presente DIR, a elección del Inversionista, mediante (i) transferencia a la cuenta bancaria previamente designada por el Inversionista, o (ii) acreditación en su billetera digital habilitada en la plataforma de Monetae, conforme a los procedimientos operativos y de cumplimiento normativo establecidos al efecto.

El proceso de pago operará mediante la infraestructura tecnológica de Monetae, permitiendo:

- Automatización del proceso de distribución conforme al cálculo aprobado;
- Registro auditable e inmutable de todas las transacciones asociadas al pago de rendimientos;
- Trazabilidad integral de los flujos distribuidos y de los derechos económicos relacionados con cada Token;
- Visualización en tiempo real por parte de los Inversionistas del estado de su

- inversión y de las distribuciones recibidas;
- Transparencia y seguridad en la ejecución del esquema de pagos.

Derechos, Beneficios y Restricciones del Tokenholder

Los titulares de tokens \$AZULE1 gozarán de los siguientes derechos económicos y contractuales, en virtud de su participación en la presente emisión:

Derechos

- **Participación en la Rentas Netas Obtenidas del Proyecto:** Derecho a recibir una porción proporcional (pro rata) de las Rentas Netas Obtenidas por el Proyecto Azure Luxury Living, conforme al esquema de distribución, prelación y temporalidad establecido en este DIR. Estos flujos derivan de la comercialización y venta de las unidades habitacionales (apartamentos).
- **Acceso a Mercado Secundario:** Facultad de transferir, vender o ceder los Tokens a terceros a partir del mes trece (13) de la Emisión, en caso el Emisor decida habilitarlo. Las operaciones deberán realizarse a través de plataformas de Mercado Secundario debidamente autorizadas. El Emisor podrá participar activamente en dicho mercado como comprador o vendedor, conforme a los principios de equidad y transparencia.
- **Derecho a Información:** Acceso a información periódica relevante sobre el estado de avance del proyecto, ejecución presupuestaria, hitos constructivos, estados financieros, flujos percibidos, y cualquier otro evento material que pueda incidir en el valor económico del token o en las proyecciones de retorno.
- **Participación en Recompras:** Derecho a participar, en condiciones de asignación proporcional, en las operaciones de recompra anticipada que el Emisor pueda ejecutar conforme a su facultad discrecional, utilizando fondos propios..

Beneficios

- **Exposición a un Proyecto Inmobiliario ubicado en un destino de turismo consolidado:** inversión respaldada por activos inmobiliarios en una zona turística consolidada, con potencial de retorno tanto vía flujos operativos como por valorización de capital.
- **Modelo de Custodia y Gobierno Asistido:** La figura del Administrador actúa como fiduciario operativo, supervisando el uso de fondos conforme al avance del proyecto, reforzando la trazabilidad financiera y resguardando los intereses colectivos de los tenedores de tokens.
- **Transparencia Tecnológica y Operativa:** El uso de tecnología blockchain permite la trazabilidad en tiempo real de la emisión, titularidad, distribución de flujos y eventos asociados al token, lo cual minimiza el riesgo de opacidad y permite validaciones públicas e independientes.

- **Liquidez Potencial:** Posibilidad de monetizar la inversión antes del vencimiento de la emisión a través de su negociación en un mercado secundario, sin necesidad de esperar el flujo final de liquidación.

Restricciones

- **No existen pagos garantizados ni fechas fijas de retorno:** Los rendimientos estarán estrictamente condicionados al desempeño financiero real del proyecto. La distribución de flujos dependerá de los ingresos efectivamente percibidos por el Emisor y podrá variar en tiempo y monto.
- **Ausencia de derechos corporativos:** La tenencia del token \$AZULE1 no confiere derechos políticos, de voto ni participación directa en la toma de decisiones del Emisor ni en su estructura societaria.
- **Dilución proporcional por habilitación de tokens de reserva de colocación futura:** En caso de que el Emisor decida habilitar Tokens de la Reserva de Colocación Futura, los tenedores activos podrán experimentar una dilución proporcional de su participación económica, sin perjuicio de sus derechos adquiridos. Estos Tokens, una vez colocados, tendrán los mismos derechos que el resto de Tokens en circulación.
- **Subordinación a financiamientos adicionales:** Conforme a lo previsto respecto a las "Facultades del Emisor y financiamiento adicional", la distribución de rendimientos a los Tokenholders se encontrará subordinada al cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones de pago derivadas de los financiamientos adicionales que el Emisor contrate durante la vigencia de la Emisión.

Condición Suspensiva de Permisos de Construcción, Plazos y Protección al Inversionista

1. Condición Suspensiva para la Habilitación del Tramo II

Conforme a lo establecido en la sección "Colocación Mínima y Ventana de Colocación del Capital Base Requerido" del presente DIR, la habilitación del Tramo II de la Emisión queda sujeta, como condición suspensiva de pleno derecho, a la obtención por parte del Emisor de la totalidad de los Permisos de Construcción necesarios para la ejecución del Proyecto Azure Luxury Living. Mientras dicha condición no se verifique, el Tramo II permanecerá inmovilizado y ningún Token adicional correspondiente a dicho tramo podrá ser habilitado, colocado ni negociado.

2. Plazos para la Obtención de los Permisos de Construcción

El Emisor dispondrá de un plazo máximo de doce (12) meses calendario, contados desde el inicio oficial del Tramo I de la Emisión (la “Ventana de Obtención de Permisos”), para obtener la totalidad de los Permisos de Construcción. El vencimiento de dicho plazo sin que el Emisor haya acreditado ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y el Administrador de la Emisión la obtención de todos los Permisos de Construcción requeridos constituirá, de pleno derecho y sin necesidad de declaración adicional, un supuesto de incumplimiento de la condición suspensiva con las consecuencias previstas en el numeral 4 de esta sección.

3. Protección Estructural al Inversionista: Diseño por Condición

El mecanismo de condición suspensiva descrito en esta sección ha sido incorporado por diseño como protección estructural a favor de los Tokenholders. Su finalidad es garantizar que la Emisión no avance hacia etapas de mayor compromiso de capital —en particular, la apertura del Tramo II al público inversionista— sin que el Proyecto cuente con la habilitación legal y administrativa necesaria para su ejecución efectiva. Esta estructura impide que los recursos de los Inversionistas sean expuestos al riesgo de ejecución sin que existan las condiciones legales para el inicio de la construcción.

Dicho mecanismo complementa, en términos de protección, la custodia de fondos prevista durante la Ventana de Colocación Mínima, la obligación de cuenta segregada, y el derecho de reembolso 1:1 en caso de no alcanzarse la Colocación Mínima, conformando en su conjunto un sistema de salvaguardas escalonadas que opera en beneficio exclusivo de los Tokenholders.

4. Consecuencias del Incumplimiento de la Condición Suspensiva

En caso de que el Emisor no obtenga la totalidad de los Permisos de Construcción dentro del plazo establecido en el numeral 2 anterior —incluyendo, en su caso, el plazo prorrogado— operan las siguientes consecuencias de pleno derecho y sin necesidad de declaración adicional:

(a) El Tramo II de la Emisión no podrá ser habilitado bajo ninguna circunstancia mientras no se acredite la obtención de la totalidad de los Permisos de Construcción ante la CNAD y el Administrador de la Emisión. Mientras dicha acreditación no se produzca, los Tokens correspondientes al Tramo II permanecerán inmovilizados, sin que el Emisor pueda colocarlos, negociarlos ni disponer de ellos.

(b) Vencido el plazo —o, en su caso, el plazo prorrogado— sin que se haya verificado la condición suspensiva, la Emisión será cancelada de pleno derecho. Los Tokens \$AZULE1 del Tramo I en circulación serán retirados de negociación y quemados mediante el Contrato Inteligente correspondiente, dejando sin efecto la Emisión en

su totalidad.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las demás acciones o mecanismos de protección que correspondan a los Tokenholders conforme al presente DIR y a la normativa aplicable en la República de El Salvador.

Obligaciones de Hacer y No Hacer

Con el propósito de salvaguardar los intereses económicos de los tenedores de los Tokens \$AZULE1, durante toda la vigencia de la Emisión el Emisor quedará sujeto al cumplimiento de las siguientes obligaciones y restricciones contractuales (covenants), sin perjuicio de los derechos, condiciones y limitaciones previstos en las demás secciones del presente Documento de Información Relevante (DIR).

Covenants de Obligaciones de Hacer

El Emisor se obliga a:

- Destinar la totalidad de los recursos recaudados mediante la colocación de los Tokens \$AZULE1 exclusivamente a los fines del Proyecto Azure Luxury Living, incluyendo la adquisición del terreno, el desarrollo de infraestructura, construcción, comercialización de unidades habitacionales y demás gastos directamente vinculados al Proyecto conforme al DIR.
- Mantener una o múltiples cuentas bancarias segregadas, de uso exclusivo para la presente Emisión, la cual constituirán el único instrumento autorizado para la recepción, custodia, administración y desembolso de los recursos recaudados, garantizando su adecuada trazabilidad y separación patrimonial.
- Mantener en todo momento un nivel razonable y suficiente de liquidez que permita atender oportunamente las obligaciones operativas del Proyecto y los compromisos económicos asumidos frente a los tenedores de los Tokens.
- Cumplir con los procedimientos de suscripción, colocación, redención, información y divulgación establecidos en el presente DIR y en la normativa aplicable.
- Proporcionar de manera oportuna, veraz, completa y comprobable la información requerida por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), los inversionistas y los auditores externos, incluyendo, entre otros:
 - i. estados financieros del Emisor,
 - ii. notificación de hechos relevantes, y
 - iii. información operativa relacionada con el avance y desempeño del Proyecto.
- Notificar a los tenedores de Tokens, dentro de un plazo razonable, cualquier cambio relevante en el Proyecto que pueda afectar sus derechos económicos o la viabilidad financiera de la Emisión.

- Emitir reportes periódicos sobre el avance de la construcción, cumplimiento del cronograma, obtención de permisos, cumplimiento normativo y evolución comercial del Proyecto.
- Notificar a la Comisión Nacional de Activos Digitales, mediante Nota de Hecho Relevante, la materialización de la compraventa del terreno en el que se desarrollará el Proyecto Azure Luxury Living, dentro de un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública correspondiente, lo anterior como condición posterior a la habilitación y colocación del Tramo I de la Emisión
- Notificar a la Comisión Nacional de Activos Digitales la obtención de los permisos de construcción y demás autorizaciones regulatorias requeridas para el desarrollo del Proyecto, con una antelación mínima de quince (15) días calendario previos a la habilitación del Tramo II de la Emisión, adjuntando la documentación que acredite fehacientemente la obtención de dichos permisos. Dicha notificación constituye condición previa e indispensable para proceder a la habilitación del referido tramo

Covenants de Restricciones de No Hacer

El Emisor se obliga a no:

- Utilizar los fondos recaudados en actividades ajenas al desarrollo del Proyecto Azure Luxury Living, ni destinarlos al pago de obligaciones personales, dividendos, reembolsos a partes relacionadas, inversiones especulativas o cualquier otro fin no autorizado en el DIR.
- Mezclar, confundir o integrar los fondos de la Emisión con recursos propios, aportes de accionistas, ingresos operativos generales o recursos provenientes de otros proyectos o emisiones. Tales fondos no podrán ser objeto de compensación, garantía cruzada, afectación general ni consolidación contable que impida su plena identificación y trazabilidad.
- Estructurar financiamiento adicional que contravenga los permitidos conforme a este DIR, y altere, subordine o desplace la prelación de pagos y los derechos económicos reconocidos a los tenedores de los Tokens \$AZULE1, sin la autorización previa otorgada conforme a los mecanismos establecidos en el DIR.
- Modificar las características económicas esenciales del Token \$AZULE1 sin la debida actualización del DIR y el cumplimiento de las disposiciones regulatorias aplicables.
- Asumir obligaciones o realizar actos que afecten materialmente el respaldo económico del Token \$AZULE1 fuera de lo expresamente previsto en el DIR.
- Realizar actividades económicas sustancialmente distintas a las vinculadas con la estructuración, desarrollo y ejecución del Proyecto, ni ejecutar actos u omisiones que puedan afectar de manera material la reputación de la Emisión o su capacidad de cumplir con sus obligaciones frente a los tenedores de Tokens y la CNAD.

- Renunciar, transigir, desistir, novar, modificar sustancialmente o comprometer derechos, acciones o créditos relevantes vinculados al Proyecto cuando ello pueda afectar directa o indirectamente la viabilidad económica del mismo, la generación de flujos proyectados o los derechos de los tenedores de los Tokens \$AZULE1, salvo autorización previa conforme a los mecanismos establecidos en el DIR.

MEDIDAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

Incumplimiento Sustancial

Se considerará Incumplimiento Sustancial del Emisor la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

1. **Incumplimiento en la Distribución Obligatoria:** omisión de la Distribución Obligatoria dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su configuración —por venta e inscripción registral de la totalidad de las setenta y dos (72) unidades habitacionales del Proyecto, o por vencimiento del plazo total de la Emisión—, contados desde la notificación formal del Administrador de la Emisión.
2. **Incumplimiento en Distribuciones Parciales Aprobadas:** falta de pago de una distribución parcial de Rentas Netas Obtenidas dentro del plazo comprometido en la notificación respectiva, o reincidencia en dos (2) o más oportunidades durante la vigencia de la Emisión.
3. **Desvío de Fondos:** utilización de los fondos provenientes de la colocación del Token \$AZULE1 para fines distintos a los expresamente autorizados en el presente DIR, sin contar con la autorización previa y por escrito de MONETA E como Administrador de la Emisión, conforme a la sección de Uso de Fondos.
4. **Incumplimiento de Covenants:** inobservancia de cualquiera de las obligaciones de hacer o no hacer establecidas en el presente DIR.

Configurado un evento de Incumplimiento Sustancial, el mecanismo aplicable será el de renegociación previsto en la sección siguiente. Durante dicho proceso quedará suspendido el derecho de redención anticipada, salvo en los siguientes supuestos excepcionales: (i) que el Emisor no presente propuesta de reestructuración dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la configuración del evento; o (ii) que la propuesta presentada sea, a juicio del Administrador de la Emisión, contraria a los intereses de los Tokenholders. En dichos casos, la redención anticipada operará de pleno derecho al valor nominal del Token más las Rentas Netas Obtenidas efectivamente disponibles y líquidas a la fecha de ejecución.

Fuerza Mayor

El Emisor quedará exento del cumplimiento de sus obligaciones durante el período en que se encuentre materialmente impedido de ejecutarlas por causas ajenas a su control y sin culpa ni negligencia de su parte, incluyendo, de manera enunciativa: fenómenos naturales o climáticos extremos que afecten la zona de Playa Costa del

Sol, huelgas, disturbios civiles, actos de terrorismo o guerra, epidemias, y cambios regulatorios sobrevinientes que impidan materialmente la ejecución del Proyecto. En todo caso, el Emisor deberá notificar al Administrador de la Emisión y a la CNAD dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al inicio del evento, describiendo su naturaleza, alcance y duración estimada.

Mecanismo de Renegociación

Configurado el Incumplimiento Sustancial, el Emisor dispondrá de hasta quince (15) días calendario para presentar al Administrador de la Emisión y a la CNAD una propuesta formal y documentada de reestructuración, que podrá contemplar: diferimiento temporal de distribuciones, modificación del calendario de Rentas Netas Obtenidas, o revisión de la prelación de pagos dentro de los límites del presente DIR. Durante el proceso de renegociación quedará en suspenso la obligación de efectuar distribuciones del período afectado, suspensión que opera de pleno derecho en tanto el Emisor actúe de buena fe y cumpla los plazos establecidos.

El Administrador de la Emisión, MONETA E, actuará como representante común e indivisible de la totalidad de los Tokenholders, con facultades vinculantes para todos ellos. Recibirá y comunicará las propuestas de reestructuración y conducirá un proceso de votación colectiva con un plazo máximo de treinta (30) días desde la convocatoria. Cada Tokenholder dispondrá de un (1) voto por Token \$AZULE1 en circulación a la fecha de la convocatoria. La propuesta se aprobará mediante mayoría simple, entendida como más del cincuenta por ciento (50%) de los votos posibles sobre el total de Tokens en circulación. En caso de empate, se convocarán rondas sucesivas de hasta cinco (5) días hábiles cada una hasta alcanzar dicha mayoría. La decisión aprobada será obligatoria y vinculante para la totalidad de los Tokenholders, con independencia de su posición individual en la votación, y aplicará de forma uniforme a todos los Tokens \$AZULE1 en circulación, incluyendo aquellos adquiridos en el Mercado Secundario con posterioridad a la aprobación. La votación se desarrollará exclusivamente a través de los medios electrónicos habilitados por el Administrador de la Emisión, garantizando autenticidad, trazabilidad y seguridad jurídica.

Incumplimiento Definitivo

Si el Emisor incumpliere total o parcialmente los términos de una reestructuración válidamente aprobada, se configurará un Incumplimiento Definitivo en modalidad agravada, con los siguientes efectos de pleno derecho: (i) quedará suspendida definitivamente la posibilidad de presentar nuevas propuestas de reestructuración; (ii) el Administrador de la Emisión quedará facultado para activar la ejecución del Contrato de Cesión de Derechos Económicos y ejercer en nombre de los Tokenholders las acciones judiciales o arbitrales que correspondan; y (iii) se activarán los demás mecanismos de protección previstos en el presente DIR.

Medios de Notificación

El Emisor deberá notificar cualquier evento de incumplimiento dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su identificación, mediante: (i) publicación de Nota de Hecho Relevante en la plataforma del PSAD MONETA; (ii) comunicación directa a los Tokenholders; y (iii) notificación formal al Administrador de la Emisión y a la CNAD.

El incumplimiento de cualquiera de los covenants u obligaciones asumidas por el Emisor en el presente Documento de Información Relevante (DIR) podrá constituir un Evento de Incumplimiento sustancial de las condiciones de la Emisión, facultando la activación de los mecanismos de protección previstos en este instrumento y en la documentación complementaria aplicable. La activación de dichos mecanismos se entenderá sin perjuicio de cualesquiera otras acciones legales, contractuales o administrativas que pudieren corresponder conforme a la normativa aplicable y a los derechos de los inversionistas.

Opción de Recompra

El Emisor cuenta, además, con una Opción de Recompra (Call Option) que podrá ejercerse sobre la totalidad o parte de los Tokens en circulación, una vez alcanzada la Colocación Mínima. En caso de que la recompra se ejecute de manera parcial, esta se realizará conforme a un mecanismo de asignación proporcional (pro rata) entre todos los tenedores de Tokens elegibles, sin establecer prelación, preferencia ni discriminación alguna entre ellos, de modo que cada inversionista participe en la recompra en proporción directa a su tenencia relativa respecto del total de Tokens en circulación. La Opción de Recompra estará sujeto a notificación previa, y se efectuará utilizando fondos propios del Emisor.

Las condiciones y criterios para el ejercicio de esta facultad son los siguientes:

- **Fraccionamiento:** La recompra podrá realizarse sobre una parte o la totalidad de los tokens en circulación, de conformidad con la disponibilidad de flujos y las estrategias de gestión del Emisor.
- **Asignación proporcional:** En caso de recompras parciales, la asignación de los tokens objeto de recompra se realizará de forma proporcional (pro rata) entre los tenedores existentes, según su participación relativa al momento de la notificación.
- **Valor de recompra:** El precio de recompra no será igual al valor nominal del token. En su lugar, se calculará con base en el valor del activo neto del proyecto, deducido el pasivo contable registrado en libros, determinado a partir de los estados financieros auditados del ejercicio anterior o, en su defecto, mediante valoración razonable conforme a principios contables generalmente aceptados.
- **Notificación previa:** El Emisor deberá comunicar formalmente su intención de ejercer la recompra con una antelación mínima de treinta (30) días calendario y máxima de sesenta (60) días calendario antes de la fecha efectiva de

ejecución. La notificación se realizará a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. Adicionalmente, el emisor deberá enviar un aviso formal a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) indicando los términos de la recompra y los procedimientos adoptados.

- Restricción sobre el origen de fondos: Los recursos utilizados para ejecutar la recompra deberán provenir de fondos propios del Emisor o de utilidades no sujetas a distribución conforme a los derechos económicos cedidos a los tenedores de tokens. Bajo ninguna circunstancia podrá utilizarse para este fin la porción de flujos asignada a los tokenholders según el esquema de distribución vigente.

11. Proyecciones Financieras

Proyecciones Financieras

Las proyecciones financieras que se presenten en el presente Documento de Información Relevante ("DIR") constituyen estimaciones elaboradas con base en supuestos, criterios técnicos y condiciones de mercado vigentes a la fecha de su preparación. Dichas proyecciones tienen un carácter referencial y se incluyen únicamente con fines informativos, por lo que no deben interpretarse como una promesa, garantía o compromiso de rendimiento futuro, ingresos, rentabilidad, valorización, liquidez o recuperación de capital vinculada al token \$AZULE1. En consecuencia, no se garantiza que los resultados financieros futuros del Proyecto o de la Emisión reflejen, total o parcialmente, las cifras proyectadas. Los resultados reales pueden diferir materialmente de las proyecciones como consecuencia de la ocurrencia de eventos previstos o imprevistos y de la variación de los supuestos utilizados, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa: (i) condiciones macroeconómicas y del mercado inmobiliario y turístico; (ii) variaciones en costos de construcción, disponibilidad de materiales y mano de obra; (iii) cambios en tasas de interés, condiciones de financiamiento o acceso a crédito; (iv) cambios regulatorios o criterios administrativos aplicables al Proyecto, a la Emisión y/o al mercado de activos digitales; (v) riesgos operativos y de ejecución; (vi) variaciones en el ritmo de comercialización y venta, precios efectivos y tasas de absorción; y (vii) contingencias técnicas, ambientales o de fuerza mayor. El Proyecto Azure Luxury Living se encuentra a la fecha en una fase inicial de estructuración conceptual, técnica y financiera. En particular: (a) el Emisor no cuenta aún con la totalidad de permisos, licencias o autorizaciones administrativas definitivas para construcción emitidas por las autoridades competentes; (b) la etapa de comercialización aún se encuentra en sus fases tempranas; y (c) las actividades ejecutadas se han limitado a gestiones preliminares no vinculantes (p. ej., estructuración, prospección y validación comercial), las cuales no constituyen obligaciones contractuales ni garantizan niveles mínimos de demanda, ventas o ingresos. La comercialización se estima iniciar en marzo de 2026, sin que dicha fecha constituya una obligación de resultado, por estar sujeta a las condiciones del mercado y a la obtención de

autorizaciones aplicables. En relación con el inmueble donde se desarrollará el Proyecto, actualmente existe una promesa de compraventa debidamente suscrita respecto del terreno, el cual es propiedad de Maryleen, S.A. de C.V. En virtud de dicho instrumento, el propietario se obliga a transferir el dominio del bien a favor del adquirente designado en los términos pactados; sin embargo, la transferencia definitiva de dominio se encuentra condicionada al cumplimiento de las obligaciones y condiciones contractuales establecidas, por lo que la adquisición efectiva del terreno podría verse afectada por retrasos, modificaciones o contingencias propias del proceso de perfeccionamiento de la compraventa. Adicionalmente, por tratarse de un Proyecto en etapas iniciales, el cronograma de ejecución, los costos, el alcance técnico y las condiciones comerciales podrían sufrir ajustes derivados de la obtención de permisos, disponibilidad de proveedores, cambios de ingeniería, condiciones climáticas, eventos de fuerza mayor y demás factores relevantes, lo cual puede impactar la generación de flujos y, por ende, los montos eventualmente distribuibles a los tenedores de tokens conforme a las reglas de prelación.

Se recomienda a los potenciales adquirentes del token \$AZULE1 analizar detenidamente la información contenida en el presente DIR, evaluar integralmente los riesgos asociados —incluyendo los riesgos propios de proyectos inmobiliarios, de mercado, regulatorios, operativos y tecnológicos vinculados a activos digitales e infraestructura blockchain— y, de considerarlo pertinente, obtener asesoría financiera, legal y tributaria independiente antes de adoptar cualquier decisión de inversión. Para mayor información consultar la sección 14 de este DIR.

A continuación, se presentan las proyecciones financieras del instrumento digital \$AZULE1, elaboradas de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR). Estas proyecciones reflejan las expectativas financieras bajo un escenario base, alineado con los parámetros técnicos y comerciales del Proyecto.

El horizonte de análisis comprende un período de 7 años, en concordancia con el plazo de vigencia de la emisión, e incluye los siguientes supuestos clave:

- **Periodo de Construcción:** Se proyecta un plazo estimado de hasta veinticuatro (24) meses para la ejecución integral de la construcción por cada una de las torres que conforman el proyecto, de conformidad con el cronograma de obra preliminar que será definido por el desarrollador; bajo supuestos de planificación no vinculantes, se contempla que la Torre I inicie su construcción en el mes de septiembre de 2026, la Torre II en el mes de marzo de 2027, y la Torre III en el mes de marzo de 2028. Este período abarca desde el inicio de las obras hasta la finalización de las unidades y la habilitación para su entrega.
- **Fases de Comercialización:** Se ha considerado que el Proyecto inicie la

comercialización de la Torre I en marzo de 2026, con una duración estimada de doce (12) meses. La Torre II se ha estimado para iniciar en marzo de 2027, con una duración aproximada de doce (12) meses, y finalmente, la Torre III se proyecta para dar inicio en marzo de 2028, igualmente con una duración estimada de doce (12) meses.

- **Ingresos Proyectados:** Los ingresos totales estimados ascienden a US\$34,673,000 calculados con base en los supuestos comerciales del Proyecto Azule Luxury Living. Esta cifra contempla la renta generada por la venta de Las 72 unidades habitacionales (apartamentos), los cuales tienen un promedio de 180.52 metros cuadrados y con un precio promedio de \$480,000.00 cada unidad.

Los ingresos proyectados (**US\$34,673,000**) se pueden desglosar de la siguiente manera:

- **US\$3,467,300** corresponde al ingreso proyectado en concepto de anticipos, dividido de la siguiente manera:
 - Anticipo I: US\$10,000.00 por cada unidad, es decir, US\$240,000.00 por cada torre, (en total por las 72 unidades **US\$720,000.00**). Se paga al momento de suscripción del contrato de reserva o promesa de compraventa y tiene como finalidad asegurar la unidad seleccionada y formalizar la intención de compra.
 - Anticipo II: de aproximadamente US\$14,078.00 por cada unidad, es decir, US\$480,000.00 por cada torre, (en total por las 72 unidades **US\$1,013,650.00**). Se paga una vez alcanzado el hito constructivo definido en el contrato (por ejemplo, inicio de obra gris), su exigibilidad está condicionada al cumplimiento del hito correspondiente.
 - Anticipo III: **US\$1,733,650.00**). Se paga contra verificación de un segundo hito constructivo relevante de acuerdo al contrato (por ejemplo, estructura avanzada o cierre de obra gris).
- **US\$3,467,300** representa el ingreso proyectado por concepto de prima, correspondiente al saldo resultante una vez deducidos los anticipos previamente aportados por el adquirente conforme al esquema comercial establecido (Anticipo I, Anticipo II y Anticipo III), calculado sobre el precio de venta pactado para cada unidad habitacional. Dicho saldo tiene como finalidad completar el porcentaje inicial requerido sobre el valor total de la unidad, equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de venta.
- **US\$27,738,400** correspondiente al remanente del precio de cada unidad, mismo que será cancelado mediante financiamiento bancario del comprador o pago directo previo a la escrituración definitiva. La formalización de la compraventa y el traspaso de dominio estarán sujetos al pago total del precio pactado.

La estimación de ventas del Proyecto se fundamenta en un estudio inmobiliario local y regional que analiza precios comparables, niveles históricos de absorción y demanda en la zona de Playa Costa del Sol, así como en una estrategia comercial escalonada por torres que permite iniciar procesos de preventa antes de la finalización total del desarrollo. Asimismo, se proyecta una absorción progresiva mediante la colocación gradual de las 72 unidades durante el período de construcción y comercialización, considerando el perfil del comprador objetivo, integrado por inversionistas patrimoniales, adquirentes de segunda vivienda y participantes del mercado turístico.

Las proyecciones de ingresos se elaboran bajo supuestos conservadores respecto a velocidad de venta, precios promedio por metro cuadrado y comportamiento esperado del mercado inmobiliario en la zona; sin embargo, dichas estimaciones están sujetas a las condiciones económicas, financieras y a la demanda efectiva existente al momento de la comercialización.

Comercialización	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Torre I									
Unidades Vendidas BoP	0	0	0	14	24	24	24	24	24
Unidades Vendidas	24	0	14	10	0	0	0	0	0
Unidades Vendidas EoP	24	0	14	24	24	24	24	24	24
% Vendido									
Torre II									
Unidades Vendidas BoP	0	0	0	0	21	24	24	24	24
Unidades Vendidas	24	0	0	21	3	0	0	0	0
Unidades Vendidas EoP	24	0	0	21	24	24	24	24	24
% Vendido									
Torre III									
Unidades Vendidas BoP	0	0	0	0	0	24	24	24	24
Unidades Vendidas	24	0	0	0	24	0	0	0	0
Unidades Vendidas EoP	24	0	0	0	24	24	24	24	24
% Vendido									
Anticipo 1T1	240,000	0	140,000	100,000	0	0	0	0	0
Anticipo 1T2	240,000	0	0	210,000	30,000	0	0	0	0
Anticipo 1T3	240,000	0	0	0	240,000	0	0	0	0
Anticipo 2T1	340,250	0	195,250	145,000	0	0	0	0	0
Anticipo 2T2	333,150	0	0	289,025	44,125	0	0	0	0
Anticipo 2T3	340,250	0	0	0	340,250	0	0	0	0
Anticipo 3T1	580,250	0	335,250	245,000	0	0	0	0	0
Anticipo 3T2	573,150	0	0	499,025	74,125	0	0	0	0
Anticipo 3T3	580,250	0	0	0	580,250	0	0	0	0
Prima - Torre I	1,160,500	0	0	1,160,500	0	0	0	0	0
Prima - Torre II	1,146,300	0	0	0	1,146,300	0	0	0	0
Prima - Torre III	1,160,500	0	0	0	0	1,160,500	0	0	0
Remanente - Torre I	9,284,000	0	0	0	9,284,000	0	0	0	0
Remanente - Torre II	9,170,400	0	0	0	0	9,170,400	0	0	0
Remanente - Torre III	9,284,000	0	0	0	0	0	9,284,000	0	0
Total Ingresos - Ventas y Primas	34,673,000	0	670,500	2,648,550	11,739,050	10,330,900	9,284,000	0	0
Total Flujos	34,673,000	0	670,500	2,648,550	11,739,050	10,330,900	9,284,000	0	0

Valores expresados en Dólares de los estados unidos de América

- Costos y gastos estimados:** El CAPEX del Proyecto comprende la totalidad de las inversiones en capital necesarias para su ejecución integral, incluyendo la adquisición del terreno, los estudios y permisos técnicos, las obras de urbanización e infraestructura, los costos constructivos directos, así como los gastos financieros y de comercialización asociados al desarrollo. El cronograma de inversión refleja la programación mensual de estos desembolsos, acumulando un CAPEX total estimado de **US\$23,864,952** ejecutado conforme al avance proyectado de las actividades constructivas y operativas del Proyecto. Dichos costos se desglosan en: Terreno, Honorarios, Aranceles, Obras Preliminares, Excavación, Alcantarillado, Sistemas de agua, Pozos, Gastos Financieros, Comercialización y Publicidad.

CapEx	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Terreno	1,985,000	0	1,985,000	0	0	0	0	0	0
Alcabala	59,550	0	59,550	0	0	0	0	0	0
Diseño y Planificación	231,757	0	231,757	0	0	0	0	0	0
Terminología y Permisos	80,000	0	80,000	0	0	0	0	0	0
Comercialización y Publicidad	259,800	0	173,412	86,388	0	0	0	0	0
Administración del Proyecto	405,846	0	20,813	124,876	124,876	124,876	10,406	0	0
Administración	25,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0
Supervisión Externa	350,000	0	17,949	107,692	107,692	107,692	8,974	0	0
Control de Calidad	86,800	0	4,451	26,708	26,708	26,708	2,226	0	0
Construcción Torre I	5,903,500	0	1,262,146	2,684,456	1,956,898	0	0	0	0
Construcción Torre II	5,903,500	0	0	2,395,094	2,642,850	865,556	0	0	0
Construcción Torre III	5,903,500	0	0	0	3,333,830	2,443,449	126,221	0	0
IVA	2,450,160	0	196,717	705,278	1,065,071	463,876	19,218	0	0
Varios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Iniciales - Tokenización	220,540	0	220,540	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisiones de Venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión Total	23,864,952	0	4,277,334	6,130,492	9,257,925	4,032,157	167,044	0	0
CAPEX Acumulado	23,864,952	0	4,277,334	10,407,826	19,665,751	23,697,908	23,864,952	23,864,952	23,864,952
CAPEX Acumulados	23,864,952	0	4,277,334	10,407,826	19,665,751	23,697,908	23,864,952	23,864,952	23,864,952
Amortización									

Valores expresados en Dólares de los estados unidos de América

- Financiamiento:** El Proyecto cuenta con un préstamo existente por quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,030.00), contratado con anterioridad para financiar el Proyecto Azure Luxury Living, devengando una tasa de interés nominal anual del siete por ciento (7%). Conforme a la estructura financiera adoptada, dicho financiamiento será repagado en su totalidad con los recursos provenientes de la emisión de los Tokens \$AZULE1. En consecuencia, el cancelamiento íntegro de esta obligación constituirá uno de los destinos iniciales de los fondos captados mediante la tokenización.

Además del préstamo existente, el modelo financiero del Proyecto Azure Luxury Living contempla la obtención de financiamiento adicional destinado a la adquisición del terreno, por un monto total de un millón novecientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,985,000). Dicho financiamiento se estructuraría parcialmente mediante un esquema de dación en pago, consistente en la entrega de tres (3) unidades habitacionales (apartamentos), valoradas para estos efectos en cuatrocientos treinta mil dólares (US\$430,000) cada una, y por el saldo restante, equivalente a seiscientos noventa y cinco mil dólares (US\$695,000), mediante pago en efectivo, conforme a los términos que se acuerden con el propietario del terreno.

Finalmente, como parte de la estructura financiera del Proyecto, se contempla la obtención de financiamiento adicional mediante instrumentos de deuda otorgados por entidades bancarias y/o acreedores institucionales, con el propósito de cubrir una porción significativa de los requerimientos de capital para su desarrollo. Para efectos de la estimación de la emisión, se ha considerado un financiamiento adicional aproximado de US\$11,115,288, a una tasa del 8% anual.

Estado de Resultados	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Torre I	11,605,000	0	0	0	11,605,000	0	0	0	0
Torre II	11,463,000	0	0	0	0	11,463,000	0	0	0
Torre III	11,605,000	0	0	0	0	0	11,605,000	0	0
Ingresos Totales	34,673,000	0	0	0	11,605,000	11,463,000	11,605,000	0	0
Costo de Ventas	-23,864,952	0	0	0	-7,954,984	-7,954,984	-7,954,984	0	0
Comisiones de Venta	-1,213,555	0	0	0	-406,175	-401,205	-406,175	0	0
Utilidad Bruta	9,594,493	0	0	0	3,243,841	3,106,811	3,243,841	0	0
Representación	-68,085	0	-11,065	-18,000	-18,000	-18,000	-3,000	0	0
Contabilidad y Otros	-35,466	0	-6,890	-9,024	-9,024	-9,024	-1,504	0	0
Legal	-33,640	0	-12,170	-6,780	-6,780	-6,780	-1,130	0	0
Cumplimiento	-56,465	0	-13,201	-13,662	-13,662	-13,662	-2,277	0	0
Auditoria	-4,713	0	-2,338	-750	-750	-750	-125	0	0
Honorarios	-266,624	0	-51,924	-67,800	-67,800	-67,800	-11,300	0	0
Margen Operativo	9,129,521	0	-97,587	-116,016	3,127,825	2,990,795	3,224,505	0	0
Estructuración	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Legales	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasa de Registro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administración	-382,500	0	-59,500	-102,000	-102,000	-102,000	-17,000	0	0
Seguimiento Certificación	-67,500	0	-10,500	-18,000	-18,000	-18,000	-3,000	0	0
Gasto Financiero	-931,511	0	-36,021	-113,209	-573,006	-209,275	0	0	0
Utilidad Antes de Impuestos	7,748,010	0	-203,609	-349,225	2,434,819	2,661,520	3,204,505	0	0
Reserva Legal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ISR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta	7,748,010	0	-203,609	-349,225	2,434,819	2,661,520	3,204,505	0	0

Valores expresados en dólares de los estados unidos de América

- **Gastos Operativos:** El modelo financiero incorpora un gasto operativo mensual de US\$9,668 correspondiente a: Gastos de Representación, Contabilidad, Legal, Cumplimiento, Auditoria y Honorarios, dicho monto forma parte de la estructura real de costos prevista para su ejecución.
- **Gastos de Tokenización:** Comprende el total de costos y gastos relacionados con la oferta pública de los tokens \$AZULE1, inclusive gastos de estructuración, gastos de administración de la emisión, gastos de registro, gastos de certificación, entre otros.
- **Costos Financieros:** Incluyen intereses y comisiones por desembolsos relacionados a los instrumentos de deuda.
- **Utilidad proyectada** La utilidad neta proyectada del Proyecto Azure Luxury Living asciende a la suma estimada de (US\$7,748,010), calculada sobre un horizonte operativo de siete (7) años, conforme a los supuestos financieros, comerciales y de ejecución incorporados en el presente modelo.

Balance General

Balance General	Total	0	12	24	36	48	60	72	84
Activos	-	-	6,779,090	15,080,124	14,158,238	5,000	5,000	-	-
Caja	-	-	1,029,721	100,000	100,000	5,000	5,000	-	-
Otros Activos Corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restringidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activo Fijo Neto	-	-	5,749,369	14,980,124	14,058,238	-	-	-	-
Activo Fijo Bruto	-	-	5,749,369	14,980,124	22,013,222	23,864,952	23,864,952	-	-
Terreno	-	-	1,985,000	1,985,000	1,985,000	1,985,000	1,985,000	-	-
Alcabala	-	-	59,550	59,550	59,550	59,550	59,550	-	-
Diseño y Planificación	-	-	231,757	231,757	231,757	231,757	231,757	-	-
Terminología y Permisos	-	-	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	-	-
Comercialización y Publicidad	-	-	235,118	259,800	259,800	259,800	259,800	-	-
Administración del Proyecto	-	-	72,844	197,720	322,596	405,846	405,846	-	-
Administración	-	-	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	-	-
Supervisión Externa	-	-	62,821	170,513	278,205	350,000	350,000	-	-
Control de Calidad	-	-	15,579	42,287	68,995	86,800	86,800	-	-
Construcción Torre I	-	-	2,395,094	5,037,944	5,903,500	5,903,500	5,903,500	-	-
Construcción Torre II	-	-	-	3,540,212	5,903,500	5,903,500	5,903,500	-	-
Construcción Torre III	-	-	-	1,701,789	4,437,651	5,903,500	5,903,500	-	-
IVA	-	-	366,066	1,428,012	2,237,129	2,450,160	2,450,160	-	-
Varios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Iniciales - Tokenización	-	-	220,540	220,540	220,540	-	220,540	-	-
Gastos Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisiones de Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización Activo Fijo	-	-	-	-	(7,954,984)	(23,864,952)	(23,864,952)	-	-
Pasivos	-	-	4,576,571	13,371,687	9,990,899	-	-	-	-
Prestamo Bancario - Nuevo	-	-	270,571	7,632,387	5,377,299	-	-	-	-
Financiamiento Vigente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuenta por Pagar - Propietario Inmuneble	-	-	1,985,000	1,985,000	-	-	-	-	-
Efectivo	-	-	695,000	695,000	-	-	-	-	-
Apartamentos como Dacion en Pago	-	-	1,290,000	1,290,000	-	-	-	-	-
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos - Reservas & Primas	-	-	2,321,000	3,754,300	4,613,600	-	-	-	-
Patrimonio	-	-	2,202,519	1,708,436	4,167,340	5,000	5,000	-	-
Valores de Patrimonio	-	-	2,525,000	2,525,000	2,525,000	5,000	5,000	-	-
Capital Social	-	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-
Tokens \$AZULE - Accionistas - Capital Aportado	-	-	20,000	20,000	20,000	-	-	-	-
Tokens \$AZULE	-	-	2,500,000	2,500,000	2,500,000	-	-	-	-
Utilidad del Periodo	-	-	(23,984)	(65,068)	(49,238)	-	-	-	-
Utilidades Acumuladas	-	-	(298,498)	(751,496)	1,691,578	7,748,010	7,748,010	-	-
Distribuciones - \$AZULE	-	-	-	-	-	(7,748,010)	(7,748,010)	-	-

Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América

Flujo de Efectivo

Flujo de Efectivo	Total	0	1	2	3	4	5	6	7
Actividades de Operación	7,748,010	0	-203,609	-349,225	2,434,819	2,661,520	3,204,505	0	0
Utilidad del Periodo	7,748,010	0	-203,609	-349,225	2,434,819	2,661,520	3,204,505	0	0
Restringidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en otros activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en otros pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Actividades de Inversión	0	0	-4,277,334	-6,130,492	-1,302,941	3,922,827	7,787,940	0	0
Activo Fijo Bruto	-23,864,952	0	-4,277,334	-6,130,492	-9,257,925	-4,032,157	-167,044	0	0
Terreno	-1,985,000	0	-1,985,000	0	0	0	0	0	0
Alcabala	-59,550	0	-59,550	0	0	0	0	0	0
Diseño y Planificación	-231,757	0	-231,757	0	0	0	0	0	0
Terminología y Permisos	-80,000	0	-80,000	0	0	0	0	0	0
Comercialización y Publicidad	-259,800	0	-173,412	-86,388	0	0	0	0	0
Administración del Proyecto	-405,846	0	-20,813	-124,876	-124,876	-124,876	-10,406	0	0
Administración	-25,000	0	-25,000	0	0	0	0	0	0
Supervisión Externa	-350,000	0	-17,949	-107,692	-107,692	-107,692	-8,974	0	0
Control de Calidad	-86,800	0	-4,451	-26,708	-26,708	-26,708	-2,226	0	0
Construcción Torre I	-5,903,500	0	-1,262,146	-2,684,456	-1,956,898	0	0	0	0
Construcción Torre II	-5,903,500	0	0	-2,395,094	-2,642,850	-865,556	0	0	0
Construcción Torre III	-5,903,500	0	0	0	-3,333,830	-2,443,449	-126,221	0	0
IVA	-2,450,160	0	-196,717	-705,278	-1,065,071	-463,876	-19,218	0	0
Varios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Iniciales - Tokenización	-220,540	0	-220,540	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisiones de Venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización Activo Fijo	23,864,952	0	0	0	7,954,984	7,954,984	7,954,984	0	0
Actividades de Financiamiento	5,000	0	5,180,500	5,880,159	-1,131,878	-5,082,781	-4,841,000	0	0
Financiamiento	0	0	1,985,000	3,231,609	-1,265,928	-3,950,681	0	0	0
Desembolsos (Financiamiento Construcción)	11,115,288	0	0	3,231,609	6,457,061	1,426,618	0	0	0
Amortización (Financiamiento Construcción)	-11,115,288	0	0	0	-5,737,990	-5,377,299	0	0	0
Financiamiento - Terreno	0	0	1,985,000	0	-1,985,000	0	0	0	0
Amortización - Financiamiento Vigente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anticipos - Reservas & Primas	0	0	670,500	2,648,550	134,050	-1,132,100	-2,321,000	0	0
Aportes	6,934,600	0	670,500	2,648,550	2,455,050	1,160,500	0	0	0
Amortización	-6,934,600	0	0	0	-2,321,000	-2,292,600	-2,321,000	0	0
Valores de Patrimonio	5,000	0	2,525,000	0	0	0	-2,520,000	0	0
Tokens \$AZULE - Terceros	0	0	2,500,000	0	0	0	-2,500,000	0	0
Capital Social / Tokens \$AZULE - Capital Aportado	5,000	0	25,000	0	0	0	-20,000	0	0
Flujo del Periodo	7,753,010	0	699,557	-599,557	0	1,501,565	6,151,445	0	0
Tokens \$AZULE - Rendimientos	-7,748,010	0	0	0	0	0	-7,748,010	0	0
Flujo del Periodo	5,000	0	699,557	-599,557	0	1,501,565	-1,596,565	0	0
Efectivo Inicial	0	5,000	699,557	100,000	100,000	1,601,565	5,000	5,000	5,000
Efectivo Final	5,000	5,000	699,557	100,000	100,000	1,601,565	5,000	5,000	5,000

Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América

Es importante señalar que estas proyecciones se encuentran sujetas a la evolución real del Proyecto, a las condiciones del mercado inmobiliario, al comportamiento de la cartera financiada, pudiendo experimentar variaciones

en función de factores internos y externos que incidan en su desempeño financiero.

Rendimiento Estimado para los Inversionistas del Token \$AZULE1

Con base en las proyecciones financieras y el esquema de distribución de flujos establecido en este Documento de Información Relevante (DIR), se estima que los inversionistas de los tokens \$AZULE1 podrán obtener los siguientes indicadores de rentabilidad bajo el escenario base:

Métricas de Retorno para el Tokenholder

- **Tasa Interna de Retorno (TIR): 43% anual.** Representa el retorno anualizado que obtiene el Tokenholder sobre el capital aportado durante la vigencia de la Emisión, ponderando el momento en que realiza su inversión y el momento en que percibe los flujos de Rentas Netas Obtenidas. Técnicamente, se define como la tasa de descuento que hace que el Valor Presente Neto (NPV) de la totalidad de los flujos del Tokenholder sea igual a cero.
- **MOIC (Múltiplo sobre Capital Invertido): 3.54x** Mide cuántas veces el inversionista recupera su capital invertido en términos absolutos, sin considerar el factor tiempo. Se calcula dividiendo el total de flujos recibidos por el inversionista entre el capital total invertido. Un MOIC de 3.54x significa que por cada USD \$1.00 invertido en \$AZULE1, el inversionista recibe USD \$3.54 en retornos totales a lo largo de la emisión.
- **Valor Presente Neto (NPV): USD \$2,095,380.70.** Representa el valor presente, en dólares estadounidenses a la fecha de la proyección, de la totalidad de los flujos futuros de Rentas Netas Obtenidas que percibirá el conjunto de Tokenholders de la Emisión \$AZULE1, descontados a la tasa de costo de capital aplicada al modelo financiero. Un NPV positivo confirma que la Emisión genera valor económico por encima del costo de capital asumido, bajo los supuestos del escenario base proyectado y conforme a los factores de riesgo descritos en la Sección 14 del presente DIR.
 - **Nota sobre el Costo de Capital asumido:** El modelo financiero utilizado para el cálculo del Valor Presente Neto (NPV) de la Emisión \$AZULE1 aplicó como tasa de descuento un Costo de Capital de 18.08% anual, determinado mediante esta fórmula.

$$Re = Rf + \beta \times (\text{Prima de Riesgo de Mercado}) + \text{Prima por Tamaño} + \text{Prima por Liquidez} + \text{Riesgo País}$$

- **Período de Recuperación de la Inversión (Payback Period): 45 meses.** Representa el tiempo estimado que tarda el Tokenholder en recuperar íntegramente el capital invertido, a través de los flujos de Rentas Netas

Obtenidas recibidos durante la vigencia de la Emisión. Conforme al escenario base proyectado, a partir del mes cuarenta y cinco (45) contado desde la fecha de colocación efectiva del Token \$AZULE1, el inversionista habrá recuperado el cien por ciento (100%) de su inversión inicial. Este indicador asume el cumplimiento del cronograma de comercialización y construcción proyectado y no garantiza un resultado de recuperación en el plazo indicado, en razón de los factores de riesgo descritos en la Sección 14 del presente DIR.

Tokens \$AZULE	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
BoP	0	0	-	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
+ Colocación	2,500	-	2,500	-	-	-	-	-	-
EoP	2,500	-	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Sweat Equity Tokens									
Tokens Accionistas - Capital Aportado									
Tokens \$AZULE									
Inversión	(2,500,000)	-	(2,500,000)	-	-	-	-	-	-
Rendimientos y Redenciones Totales	10,268,010	-	-	-	-	10,268,010	-	-	-
- Impacto Tokens Accionistas Emisor (Capital Aportado)	(70,936)	-	-	-	-	(70,936)	-	-	-
- Impacto Sweat Equity Tokens	(1,339,306)	-	-	-	-	(1,339,306)	-	-	-
Neto Tokenholders \$AZULE - Terceros	6,357,768	-	(2,500,000)	-	-	-	8,857,768	-	-
TIR	43%								
MOIC	3.54x								
NPV	2,095,380.7								
Payback Period (meses)	45.0								

Valores expresados en dólares de los estados unidos de América

Estos resultados reflejan el rendimiento estimado neto para los tenedores de tokens, una vez deducidos los costos y gastos asociados al desarrollo del Proyecto Azule Luxury Living y aplicada la prelación de pagos correspondiente. Las estimaciones están sujetas a los riesgos operativos, comerciales y financieros propios del Proyecto, así como a eventuales variaciones en los supuestos utilizados

El modelo financiero proyecta una estructura de retornos derivada de la inversión inicial correspondiente al Capital Base Requerido, equivalente a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representado mediante DOS MIL QUINIENTOS (2,500) tokens \$AZULE1 colocados.

Conforme al cuadro, los Rendimientos y Redenciones Totales asociados al token ascienden a un total de US\$10,268,010. Este monto representa la totalidad de las rentas netas obtenidas y flujos generados por el Proyecto Azule Luxury Living, a ser distribuidos a los Tenedores de Tokens \$AZULE1. Sin embargo, antes de determinar el flujo económico atribuible a los inversionistas externos, se aplica la deducción correspondiente a los tokens asignados a los accionistas del Emisor bajo las figuras de Capital Aportado y Sweat Equity, cuya participación debe reconocerse de acuerdo con las reglas de prelación y proporcionalidad establecidas en el presente Documento de Información Relevante.

En ese sentido, se refleja un impacto de US\$70,936 atribuible a la participación económica de los accionistas producto de la asignación de tokens por el "Capital Aportado", así como un impacto adicional de US\$1,339,306 correspondiente a los tokens de Sweat Equity. Estas deducciones constituyen la porción del flujo

económico que corresponde legítimamente a los accionistas del Emisor

Posterior a la aplicación de las deducciones correspondientes, el remanente constituye el flujo económico neto atribuible a los Tenedores de Tokens, el cual representa los recursos disponibles para la ejecución de los mecanismos de redención y/o distribución previstos contractualmente a favor de los inversionistas externos. Sobre esta base, el modelo financiero proyecta una Tasa Interna de Retorno (TIR) estimada del 43%, calculada con relación a la inversión inicial aportada por el inversionista en la colocación primaria del token.

Escenario Alternativo: Colocación Reserva Futura

Considerando un escenario que contempla la eventual colocación de los Tokens correspondientes a la categoría “Reserva de Capital Futura”, se obtienen los siguientes resultados:

Con base en las proyecciones financieras y el esquema de distribución de flujos establecido, se estima que los Inversionistas de los Tokens \$AZULE1 podrán obtener los siguientes indicadores de rentabilidad:

Métricas de Retorno para el Tokenholder

- **Tasa Interna de Retorno (TIR): 31% anual.** Representa el retorno anualizado que obtiene el Tokenholder sobre el capital aportado durante la vigencia de la Emisión, ponderando el momento en que realiza su inversión y el momento en que percibe los flujos de Rentas Netas Obtenidas. Técnicamente, se define como la tasa de descuento que hace que el Valor Presente Neto (NPV) de la totalidad de los flujos del Tokenholder sea igual a cero.
- **MOIC (Múltiplo sobre Capital Invertido): 2.44x** Mide cuántas veces el inversionista recupera su capital invertido en términos absolutos, sin considerar el factor tiempo. Se calcula dividiendo el total de flujos recibidos por el inversionista entre el capital total invertido. Un MOIC de 2.44x significa que por cada USD \$1.00 invertido en \$AZULE1, el inversionista recibe USD \$2.44 en retornos totales a lo largo de la emisión.
- **Valor Presente Neto (NPV): USD \$1,625,010.2** Representa el valor presente, en dólares estadounidenses a la fecha de la proyección, de la totalidad de los flujos futuros de Rentas Netas Obtenidas que percibirá el conjunto de Tokenholders de la Emisión \$AZULE1, descontados a la tasa de costo de capital aplicada al modelo financiero. Un NPV positivo confirma que la Emisión genera valor económico por encima del costo de capital asumido, bajo los supuestos del escenario base proyectado y conforme a los factores de riesgo descritos en la Sección 14 del presente DIR.
 - **Nota sobre el Costo de Capital asumido:** El modelo financiero utilizado para el cálculo del Valor Presente Neto (NPV) de la Emisión \$AZULE1 aplicó

como tasa de descuento un Costo de Capital de 18.08% anual, determinado mediante esta fórmula.

$$Re = R_f + \beta \times (\text{Prima de Riesgo de Mercado}) + \text{Prima por Tamaño} + \text{Prima por Liquidez} + \text{Riesgo País}$$

- Período de Recuperación de la Inversión (Payback Period):** 45 meses. Representa el tiempo estimado que tarda el Tokenholder en recuperar íntegramente el capital invertido, a través de los flujos de Rentas Netas Obtenidas recibidos durante la vigencia de la Emisión. Conforme al escenario base proyectado, a partir del mes cuarenta y cinco (45) contado desde la fecha de colocación efectiva del Token \$AZULE1, el inversionista habrá recuperado el cien por ciento (100%) de su inversión inicial. Este indicador asume el cumplimiento del cronograma de comercialización y construcción proyectado y no garantiza un resultado de recuperación en el plazo indicado, en razón de los factores de riesgo descritos en la Sección 14 del presente DIR

Tokens \$AZULE	Total	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
BoP	0	0	-	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
+ Colocacion	5,000	-	2,500	2,500	-	-	-	-	-
EoP	5,000	-	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Sweat Equity Tokens									
Tokens Accionistas - Capital Aportado									
Tokens \$AZULE									
Inversion	(5,000,000)	-	(2,500,000)	(2,500,000)	-	-	-	-	-
Rendimientos y Redenciones Totales	13,173,018	-	-	-	-	-	13,173,018	-	-
- Impacto Tokens Accionistas Emisor (Capital Aportado)	(48,834)	-	-	-	-	-	(48,834)	-	-
- Impacto Sweat Equity Tokens	(919,048)	-	-	-	-	-	(919,048)	-	-
Neto Tokenholders \$AZULE - Terceros	7,205,136	-	(2,500,000)	(2,500,000)	-	-	12,205,136	-	-
TIR	31%								
MIOC	2.44x								
NPV	1,625,010.2								
Payback Period (meses)	45.0								

Estos resultados reflejan el rendimiento estimado neto para los Tenedores de Tokens, una vez deducidos los costos y gastos asociados al desarrollo del Proyecto y aplicada la prelación de pagos correspondiente. Las estimaciones están sujetas a los riesgos operativos, comerciales y financieros propios del Proyecto, así como a eventuales variaciones en los supuestos utilizados

El modelo financiero proyecta una estructura de retornos derivada de la inversión inicial correspondiente al Capital Base Requerido, equivalente a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500,000.00), representado mediante DOS MIL QUINIENTOS (2,500) tokens \$AZULE1 colocados.

Conforme al cuadro, los Rendimientos y Redenciones Totales asociados al token ascienden a un total de US\$13,173,018. Este monto representa la totalidad de las rentas netas obtenidas y flujos generados por el Proyecto Azure Luxury Living, a ser distribuidos a los Tenedores de Tokens \$AZULE1. Sin embargo, antes de determinar

el flujo económico atribuible a los inversionistas externos, se aplica la deducción correspondiente a los tokens asignados a los accionistas del Emisor bajo las figuras de Capital Aportado y Sweat Equity, cuya participación debe reconocerse de acuerdo con las reglas de prelación y proporcionalidad establecidas en el presente Documento de Información Relevante.

En ese sentido, se refleja un impacto de US\$48,834 atribuible a la participación económica de los accionistas producto de la asignación de tokens por el "Capital Aportado", así como un impacto adicional de US\$919,048 correspondiente a los tokens de Sweat Equity. Estas deducciones constituyen la porción del flujo económico que corresponde legítimamente a los accionistas del Emisor

Posterior a la aplicación de las deducciones correspondientes, el remanente constituye el flujo económico neto atribuible a los Tenedores de Tokens, el cual representa los recursos disponibles para la ejecución de los mecanismos de redención y/o distribución previstos contractualmente a favor de los inversionistas externos. Sobre esta base, el modelo financiero proyecta una Tasa Interna de Retorno (TIR) estimada del 31%, calculada con relación a la inversión inicial aportada por el inversionista en la colocación primaria del token (**Anexo 15- Modelo Financiero**)

Debe señalarse que el modelo financiero tiene carácter estrictamente proyectivo y no constituye un compromiso contractual inamovible, siendo un supuesto operativo sujeto a modificación en función de la evolución comercial, operativa, regulatoria o financiera del Proyecto.

12. Comercialización del Token

Plataforma de Emisión y Comercialización Primaria

La emisión, custodia y comercialización primaria de los tokens \$AZULE1 se llevará a cabo a través de la plataforma administrada por FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETAE), entidad autorizada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD-0018), debidamente registrada ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). El acceso a la plataforma estará disponible a través del sitio web: <https://www.monetae.io/>.

La fecha de habilitación de la negociación primaria será notificada oficialmente a la CNAD por medio de declaración firmada por el Administrador Único Propietario de Virgen de Lourdes, S.A. de C.V., en su calidad de representante legal del Emisor. La habilitación de la oferta pública de los tokens \$AZULE1 (específicamente, el Tramo I), deberá realizarse en un periodo no mayor a 90 días hábiles posterior a la aprobación de la emisión.

Los Tokens \$AZULE1 son instrumentos digitales transferibles, cuya negociabilidad se encuentra sujeta a las limitaciones regulatorias, tecnológicas y contractuales previstas en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

La transferibilidad de los Tokens estará condicionada al cumplimiento continuo de los requisitos de verificación de identidad, elegibilidad del inversionista y controles de cumplimiento normativo. En consecuencia, cualquier cesión o transmisión deberá realizarse a favor de un adquirente previamente validado dentro de la infraestructura autorizada. La existencia de restricciones regulatorias y operativas implica que la liquidez del instrumento puede verse limitada, y no se garantiza la existencia permanente de un mercado activo para su negociación.

Moneda de Negociación

La negociación de los Tokens \$AZULE1 se realizará en:

- Dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y/o
- USDC (u otra moneda estable autorizada por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y comercializada en MONETAE).

Las conversiones entre dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y monedas estables serán procesadas a través de los proveedores de liquidez integrados en la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETAE), en su calidad de Administrador de la Emisión, bajo condiciones de mercado vigentes y conforme a los lineamientos operativos aplicables al Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD-0018).

Previo a alcanzar la Colocación Mínima del Tramo II, Los fondos aportados por los inversionistas serán custodiados por el Administrador de la Emisión a través de su plataforma, ya sea en dólares de los Estados Unidos de América o en USDC u otras monedas estables debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales ("CNAD") y admitidas en la plataforma de Monetae.

Durante el período de custodia : (a) el Emisor no podrá disponer, bajo ninguna circunstancia, de los fondos recaudados; (b) los fondos se mantendrán en una cuenta segregada, segura y sujeta a auditoría, de conformidad con las políticas internas del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (Anexo 12); y (c) la infraestructura de custodia será provista a través de Fireblocks.

Restricciones

Las restricciones aplicables a la adquisición, tenencia y transferencia de los Tokens \$AZULE1 han sido establecidas con el objetivo de garantizar el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de activos digitales, prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo (AML/CFT), así como para asegurar la integridad

operativa y tecnológica de la Emisión.

Todo usuario que desee interactuar con los Tokens a través del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) deberá completar un proceso obligatorio de registro, identificación y verificación de identidad (KYC), incluyendo la presentación de documentación personal y, cuando corresponda, información relativa al origen de fondos. Únicamente las personas debidamente verificadas y autorizadas podrán adquirir, mantener o transferir los Tokens.

El PSAD implementa infraestructura tecnológica especializada, incluyendo billeteras con tecnología MPC (Multi-Party Computation), soluciones de custodia institucional y un sistema de control de acceso mediante contrato inteligente de Allowlist. Este mecanismo restringe la interacción con el Token \$AZULE1 exclusivamente a direcciones previamente autorizadas, impidiendo transferencias hacia o desde direcciones no verificadas.

Asimismo, se aplican mecanismos de geolocalización ("Geofencing") para bloquear la participación de personas ubicadas en jurisdicciones de alto riesgo o restringidas. Los Tokens no podrán ser adquiridos, directa ni indirectamente, por personas naturales o jurídicas incluidas en listas de sanciones nacionales o internacionales, ni por residentes o nacionales de jurisdicciones sujetas a restricciones regulatorias aplicables.

Comisiones Aplicables

Los inversionistas no asumirán costos ni comisiones por la adquisición de los Tokens \$AZULE1 en el Mercado Primario, ni por concepto de administración de la emisión.

No obstante, podrán estar sujetos a los siguientes cargos operativos o transaccionales:

- Comisiones derivadas del intercambio o conversión de moneda estable, incluyendo operaciones con USD Coin (USDC).
- Comisiones aplicables por participación y negociación en el Mercado Secundario, conforme a las tarifas vigentes de la infraestructura autorizada.
- Comisiones, gastos financieros o recargos asociados a transferencias bancarias efectuadas entre los inversionistas y Fintech Americas, S.A. de C.V., en su calidad de Administrador de la Emisión.

Dichos cargos no constituyen comisiones del Emisor, sino costos propios de los servicios financieros, tecnológicos o de liquidación utilizados para la ejecución de las operaciones.

Valores mínimos y máximos de negociación

El valor mínimo de negociación de los Tokens \$AZULE1 será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00), equivalente a la adquisición de un (1) token. Dicho monto constituye la unidad mínima de inversión para acceder a los derechos económicos derivados de las rentas netas obtenidas generadas por el proyecto Azure Luxury Living, conforme a lo establecido en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

El valor máximo de negociación en el Mercado Primario estará determinado, en cada momento, por el número total de tokens efectivamente habilitados por el Emisor para su colocación, ya sea en una o varias ventanas y/o tramos, de acuerdo con lo previsto en este DIR.

Este umbral será aplicable exclusivamente a la colocación primaria realizada a través de la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., en su calidad de Administrador de la Emisión. En el Mercado Secundario, los Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) que participen en la negociación podrán establecer, conforme a sus propios términos operativos, montos mínimos de adquisición distintos o adicionales para sus clientes, siempre que no contravengan la normativa aplicable ni las disposiciones generales del presente instrumento.

IMPORTANTE: Los Proveedores de Servicios de Activos Digitales podrán establecer, a través de sus respectivas plataformas tecnológicas, límites mínimos y máximos de adquisición (en número de tokens) aplicables a sus usuarios. Estos límites deberán ajustarse a sus políticas internas de operación, siempre que no contravengan los montos mínimos o máximos determinados por el Emisor y establecidos en el presente Documento de Información Relevante (DIR).

Comercialización en Mercado Secundario

Se entenderá por Mercado Secundario el ámbito de negociación en el cual los Tokens \$AZULE1, una vez colocados en el mercado primario, pueden ser transferidos entre Tokenholders a través de una infraestructura de negociación debidamente autorizada por la CNAD, sin que dicha negociación implique captación directa de recursos por parte del Emisor, salvo en los casos expresamente previstos en el presente DIR y la normativa aplicable.

La habilitación del Mercado Secundario quedará sujeta a la entera discreción del Emisor, quien podrá habilitarla a partir del decimotercer (13°) mes contado desde el inicio de la Emisión, previa notificación formal a la CNAD y a los Tokenholders con

no menos de treinta (30) días hábiles de anticipación. Dicha habilitación operará a través de FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V. (MONETAE), en su calidad de Administrador de la Emisión y Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD-0018), sujeta al cumplimiento de los requisitos regulatorios vigentes, incluyendo procesos de verificación de identidad (KYC), debida diligencia, controles AML/CFT y reglas de elegibilidad y transparencia establecidas por la CNAD. En ausencia de notificación expresa del Emisor, el Mercado Secundario permanecerá inactivo.

El registro, compensación y liquidación de las operaciones realizadas en el Mercado Secundario se efectuará únicamente a través del Administrador de la Emisión, MONETAE, y/o de otros Proveedores de Servicios de Activos Digitales debidamente autorizados por la CNAD, conforme a la normativa vigente.

La negociación en el Mercado Secundario, en caso de ser habilitada, dependerá exclusivamente de las condiciones de oferta y demanda vigentes en el mercado, por lo que ni el Emisor ni el Administrador de la Emisión garantizan liquidez, volumen mínimo de transacción ni estabilidad en el precio de mercado de los Tokens \$AZULE1.

Registro, Liquidación y Supervisión

Las operaciones del mercado secundario se registrarán y liquidarán mediante:

- Fintech Américas, S.A. de C.V.
- Otros PSADs seleccionados por el Emisor, y autorizados conforme a ley, que faciliten:
 - Custodia segura de los tokens digitales.
 - Cumplimiento de estándares KYC/AML.
 - Integridad transaccional mediante tecnología blockchain y contratos inteligentes

Controles Tecnológicos y Restricciones

Para garantizar el cumplimiento regulatorio y la seguridad operativa, la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. incorpora las siguientes herramientas y medidas restrictivas:

- **Verificación de Identidad (KYC):** Todo usuario debe pasar por un proceso riguroso de identificación, validación documental y análisis de idoneidad financiera para poder operar en la plataforma.
- **Geofencing:** Se implementan restricciones geográficas para bloquear el acceso desde jurisdicciones consideradas de alto riesgo o bajo sanciones internacionales.
- **Wallets Seguros:** El acceso y resguardo de activos digitales se gestiona mediante soluciones como MPC Wallets y Fireblocks, asegurando la integridad de los fondos.
- **Allowlist Contract:** Mediante contratos inteligentes, solo podrán interactuar

con el token \$AZULE1 aquellos usuarios que hayan sido previamente autorizados por el PSAD y hayan cumplido satisfactoriamente el proceso de registro.

De esta manera se garantiza una comercialización segura, trazable y en pleno cumplimiento regulatorio, permitiendo a los inversionistas participar tanto en la colocación primaria como en un mercado secundario transparente, tecnológicamente avanzado y supervisado institucionalmente.

Políticas de Supervisión y Control

Se establecen diversas políticas claras de supervisión y control para garantizar la transparencia, seguridad, y eficiencia de la emisión.

- **Políticas para la Prevención de Lavado de Dinero, Activos, Financiación al terrorismo y Financiación a la proliferación de armas PSAD – Anexo 9:** Todos los inversionistas, tanto individuales como institucionales, deben someterse a un proceso de verificación “Conoce a Tu Cliente” antes de participar en el proyecto. Además, los inversionistas deberán apegarse a las políticas de verificación continua para asegurar que la información proporcionada por los inversionistas esté actualizada.
- **Auditoría Externa de Estados Financieros:** Se llevará acabo certificaciones mensuales y auditorias anuales, elaboradas por una entidad tercera independiente, para garantizar la integridad y exactitud de los Flujos Financieros Futuros que respaldan los \$AZULE1 Tokens. Este proceso refuerza nuestro compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas.
- **Resguardo de Tokens y Ciberseguridad:** El resguardo, custodia y administración de los \$AZULE1 Tokens se llevará a cabo conforme a las políticas de custodia del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) responsable, las cuales deberán cumplir estrictamente con los requerimientos establecidos por la normativa vigente emitida por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). Dicha custodia se operará bajo estándares internacionales de seguridad, ciberseguridad y gestión de activos digitales, incorporando prácticas institucionales de protección criptográfica, segregación de claves, mecanismos MPC, control de accesos, monitoreo continuo y protocolos de mitigación de riesgo, a fin de facilitar la integridad, disponibilidad y protección de los tokens frente a amenazas operativas y cibernéticas.
- **Gobierno Corporativo del Emisor:** El emisor se asegurará del cumplimiento estricto de todas las leyes aplicables, así como las normativas locales e internacionales de transparencia financiera y buen gobierno corporativo. El Emisor deberá notificar de cualquier suceso material que pueda impactar los Flujos Financieros Futuros en un plazo de 5 días hábiles luego de conocer dicho suceso.
- **Política de Contratación de Personas Naturales y Jurídicas en la Ejecución**

del Proyecto: La contratación de personas naturales y jurídicas para la ejecución de actividades vinculadas al proyecto, comercialización de activos, asesoría técnica, legal o financiera, y cualquier otro servicio relacionado, se registrará conforme a los lineamientos establecidos en el **Anexo 5** del presente Documento de Información Relevante de la Emisión (DIR).

- **Protocolo del Emisor para abordar conflictos de interés:** La identificación, prevención y gestión de potenciales conflictos de interés que puedan surgir en el marco de la ejecución del proyecto, incluyendo la comercialización de activos, la asesoría técnica, legal o financiera, y cualquier otra relación contractual o institucional vinculada, se registrará conforme a los lineamientos establecidos en el **Anexo 10** del presente Documento de Información Relevante (DIR).
- **Políticas de Privacidad:** La información de los inversionistas será resguardada bajo una estricta confidencialidad y seguridad, en línea con las políticas de privacidad de FINTECH AMERICAS. Estas estarán disponibles a través de <https://www.monetae.io/privacy-policy>.

Descripción de las Instituciones Financieras y Plataformas Digitales Utilizadas Para la Transferencia, Custodia, y liquidación de los Fondos de Fondos de la Oferta publica

La liquidación de la emisión se realiza exclusivamente a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V. (comercialmente conocida como MONETA E), registrada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales con el número de registro PSAD-0018. MONETA E es reconocida por sus altos estándares de seguridad y transparencia, actuando como puente entre las finanzas tradicionales y el ecosistema digital. MONETA E facilita múltiples opciones de liquidación, permitiendo recibir fondos en fiat o activos digitales, ya sea a través de cuentas propias o mediante proveedores terceros de servicios on/off ramp.

El Emisor, VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V., ha designado la Cuenta Bancaria detallada en el **Anexo 11** como la cuenta exclusiva para el manejo de los fondos vinculados a la presente emisión y al Activo Subyacente.

El Emisor podrá agregar o modificar Cuentas Bancarias segregadas, siempre que dichas modificaciones sean notificadas previamente a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), en cumplimiento de las disposiciones regulatorias aplicables y con el objetivo de mantener la debida trazabilidad y segregación operativa de los fondos administrados.

Custodia de Activos Digitales

La custodia de los \$AZULE1 Tokens es gestionada por MONETAE, utilizando la infraestructura tecnológica avanzada de Fireblocks, una plataforma reconocida globalmente en el ecosistema Web3. Fireblocks emplea mecanismos de seguridad institucional diseñados para fortalecer la protección operativa de los activos digitales, entre ellos:

- **MPC-CMP (Cómputo Seguro Multipartito):** Las claves privadas se generan y administran de forma distribuida, de modo que no se concentran en un solo dispositivo o ubicación, promoviendo un manejo más seguro y resistente a fallas o accesos no autorizados.
- **Motor de políticas:** Permite definir parámetros de acceso, permisos y límites operativos, contribuyendo a prevenir operaciones no autorizadas mediante controles preconfigurados.
- **Billeteras multifirma:** Las transacciones requieren la intervención coordinada de Fireblocks y MONETAE, facilitando un proceso de aprobación distribuido y reduciendo la dependencia de un único punto de control.

Fireblocks cuenta con certificaciones internacionales tales como ISO 27001, 27017 y 27018, lo cual indica que su infraestructura se desarrolla conforme a estándares reconocidos en materia de seguridad de la información y servicios en la nube. Las **Políticas De Custodia** de Fintech Américas, S.A. de C.V. (MONETAE) se encuentran disponibles en el **Anexo 12** del presente documento.

Conformidad Regulatoria

MONETAE opera bajo la regulación aplicable a los Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD) en El Salvador, conforme a la Ley correspondiente y a las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD). Sus procesos incluyen controles orientados a la prevención y mitigación de riesgos legales y operativos, tales como:

- KYC (Conozca a su Cliente)
- AML (Prevención de Lavado de Dinero)
- KYT (Monitoreo de Transacciones)

Estos procedimientos se aplican con el fin de facilitar un entorno operativo conforme al marco regulatorio, promoviendo prácticas responsables y transparentes en la administración de los activos digitales.

Prevención de Riesgos

Para fortalecer su capacidad de identificación y gestión de riesgos, MONETAE emplea tecnología de Chainalysis, plataforma líder en análisis e inteligencia blockchain. Chainalysis permite monitorear patrones transaccionales, identificar señales de alerta y detectar posibles actividades inusuales o de alto riesgo, contribuyendo a que los fondos custodiados se mantengan dentro de parámetros operativos seguros y alineados con las mejores prácticas internacionales.

13. Tecnología a Utilizar

Contratos Inteligentes a Usar

Función	URL
Smart contract	https://polygonscan.com/token/0x3fbe598ecc5d3f55de7e826188ae61a78958de36
Admin Monetae	https://polygonscan.com/address/0xf77e711Fec98DB05D2BC5fa84ED9aE123fE5cc6
Mint Monetae	https://polygonscan.com/address/0xf77e711Fec98DB05D2BC5fa84ED9aE123fE5cc6
Burn Monetae	https://polygonscan.com/address/0xf77e711Fec98DB05D2BC5fa84ED9aE123fE5cc6
Pause Monetae	https://polygonscan.com/address/0xf77e711Fec98DB05D2BC5fa84ED9aE123fE5cc6
Issure Emisor	https://polygonscan.com/address/0xC8C0CEf71522bD99f2c103d4890ad060Cf599E09
Token Tracker	https://polygonscan.com/token/0x3fbe598ecc5d3f55de7e826188ae61a78958de36

Los contratos inteligentes utilizados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, siguiendo el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido auditados para brindar seguridad y conformidad con las normativas aplicables. Se han asignado y revocado roles específicos dentro del contrato, permitiendo un control granular sobre operaciones críticas como la emisión de tokens y la gestión de permisos.

Funcionalidades del Contrato

- **Emisión y Gestión de Tokens:** Los tokens se emitirán directamente en la blockchain de Polygon, representando derechos sobre activos subyacentes.
- **Cumplimiento Normativo:** El estándar ERC-20F incluye funciones avanzadas para la gestión de listas blancas y negras, asegurando que solo los participantes verificados puedan poseer o transferir tokens.
- **Roles y Permisos:** Se pueden asignar roles específicos (administrador, minter, burner) para controlar y gestionar las operaciones del contrato, garantizando que solo actores autorizados ejecuten acciones críticas.
- **Seguridad y Auditoría:** Los contratos han sido auditados por OpenZeppelin para identificar y mitigar posibles vulnerabilidades. Además, medidas de seguridad como el Multi-Party Computation (MPC) y sistemas de múltiples firmas refuerzan la integridad de los activos tokenizados.

Interoperabilidad y Flexibilidad

- El contrato inteligente es interoperable con otros estándares EVM, permitiendo integración con plataformas DeFi, exchanges y servicios blockchain. Además, los contratos están optimizados para soportar transacciones gasless, mejorando la experiencia del usuario y facilitando la adopción.

- Con el objetivo de facilitar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token \$AZULE1. Este mecanismo permite que únicamente los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los tokens, brindando un nivel adicional de seguridad y confianza en la emisión.
- Además, se utiliza un contrato ERC-20 Auditor, que actúa como punto de validación on-chain y garantiza la transparencia de todas las transacciones relacionadas con la emisión. Este contrato audita los movimientos del token y facilita un registro inmutable de todas las actividades, ayudando a prevenir fraudes y a asegurar la correcta distribución de los flujos financieros.
- La blockchain Polygon fue seleccionada por sus ventajas en escalabilidad, bajos costos de transacción y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM), facilitando la interoperabilidad con otras plataformas y aplicaciones descentralizadas.
- El sistema tecnológico de la emisión está basado en una arquitectura hexagonal sobre AWS, con microservicios que proporcionan escalabilidad y alta disponibilidad. El signer está alojado en AWS Nitro, asegurando la firma de transacciones en un entorno seguro.
- La custodia de los activos digitales se realiza a través de Monetae, utilizando proveedores como Fireblocks, que emplea políticas avanzadas de seguridad y permite la recuperación de claves privadas mediante un sistema de backup. Las políticas de transacciones y permisos están diseñadas para garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.

Restricciones de Venta

- Las restricciones de venta están diseñadas para facilitar el cumplimiento de los lineamientos regulatorios, al igual que facilitar la seguridad y control de las transacciones, implementando tecnologías avanzadas como MPC Wallets, Fireblocks, y un sistema de Allowlist.
- Todos los usuarios de la plataforma del PSAD deben pasar por un proceso de registro y verificación de identidad (KYC) riguroso. Basado en la información proporcionada, como documentos de identificación y respaldos financieros, los usuarios son autorizados a interactuar con los tokens emitidos, facilitando el cumplimiento de los estándares regulatorios y de seguridad.
- Adicionalmente, el PSAD cuenta con tecnología de "Geofencing" para mitigar que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo puedan hacerse con los tokens de esta emisión.
- Además, el contrato inteligente de Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el token \$AZULE1. Solo los usuarios previamente autorizados y que hayan completado el proceso de verificación podrán realizar transacciones, proporcionando un control adicional sobre la interacción con los activos digitales y previniendo accesos no permitidos.
- Los Tokens no podrán ser adquiridos ni distribuidos por personas o entidades sancionadas, ni a favor de estas, ni por residentes de países incluidos en listas de sanciones internacionales.

Tecnología a Utilizar

- **Red Blockchain:** Los activos digitales emitidos en este proyecto se basan en la blockchain de Polygon, una red completamente compatible con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM). Polygon fue seleccionada por su capacidad para ofrecer transacciones rápidas y de bajo costo, así como por su compromiso con la sostenibilidad al ser una red carbono neutro. Estas características alinean perfectamente con los principios de eficiencia y responsabilidad ambiental del proyecto.
- **Algoritmo de Consenso:** El proyecto no requiere la implementación de un nuevo algoritmo de consenso, sino que se apoya en el probado algoritmo Proof of Stake (PoS) de la red Polygon. PoS permite una validación eficiente y segura de las transacciones, reduciendo significativamente el consumo de energía y promoviendo la sostenibilidad de la red. Este enfoque garantiza que las operaciones sean rápidas y seguras, eliminando la necesidad de infraestructura adicional específica del proyecto.
- **Custodia:** Los activos digitales estarán custodiados a través de un sistema seguro que utiliza bóvedas de custodia (Vaults) gestionadas mediante una warm wallet. Este sistema es respaldado por múltiples capas de seguridad avanzadas, incluyendo autenticación multifactor, roles de usuario verificados y la gestión de claves privadas fragmentadas bajo un esquema de Multi-Party Computation (MPC). Además, se ha implementado un servicio de backup integrado que garantiza la recuperación de claves en caso de incidentes, asegurando así la máxima seguridad y disponibilidad de los activos digitales.
- **Seguridad y Gestión de Backups:** El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, Fintech Americas, ha contratado un sistema avanzado de gestión de backups para asegurar la integridad y disponibilidad de las claves privadas de sus clientes. Este sistema, utiliza una arquitectura de seguridad multicapa para proteger las claves privadas mediante encriptación avanzada y fragmentación. El proceso de backup se realiza mediante la integración de una capa de seguridad que encripta la clave privada y la fragmenta en tres partes, cada una almacenada en diferentes ubicaciones para maximizar la seguridad. Las partes se distribuyen de la siguiente manera:
 - **Cliente (Quórum Configurable):** Un grupo de usuarios seleccionados que deben aprobar la recuperación de las claves. El quórum puede configurarse para requerir, por ejemplo, la aprobación de 2 de los 3 usuarios autorizados.
 - **HSM Offline:** Un módulo de seguridad de hardware (HSM) que almacena una de las partes de la clave en un entorno desconectado, protegiéndola de ataques de red.
 - **AWS KMS:** Un servicio de gestión de claves en la nube que almacena otra parte de la clave de manera segura.
- Con el objetivo de facilitar la continuidad del negocio y la recuperación segura

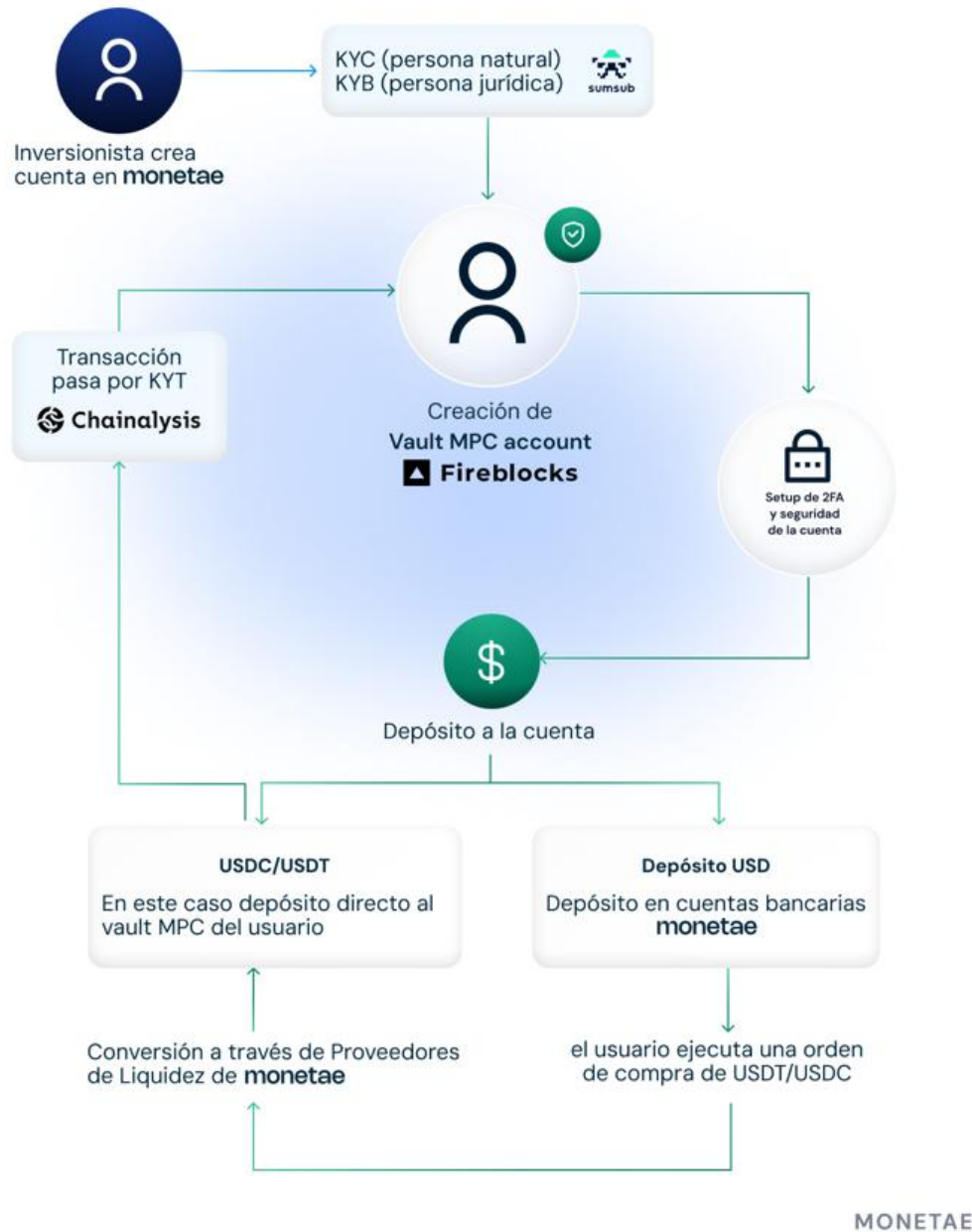
en situaciones críticas, se utiliza un Entorno de Ejecución Confiable (TEE), específicamente AWS Nitro Enclave, donde se reúnen las tres partes de la clave para su reconstrucción. Este proceso asegura que la clave nunca esté expuesta en su totalidad en ningún momento, protegiéndola de amenazas externas.

- También se implementa verificaciones periódicas para asegurar la integridad de las copias de seguridad y la capacidad de recuperación en caso de desastre, cumpliendo con las normativas internacionales y los requisitos de seguridad más estrictos. Esta solución no solo proporciona seguridad criptográfica avanzada, sino que también garantiza la durabilidad y confiabilidad de los datos respaldados.

Flujo de los Tokens dentro de la Plataforma de Comercialización

monetae

Creación de usuario



MONETAE

monetae

Distribución de rendimientos



MONETAE

monetae

Compra de Token



14. Identificación, Gestión y Mitigación de Riesgos

Los riesgos que se describen a continuación tienen por objeto revelar los riesgos potenciales asociados con la Oferta Pública de \$AZULE1. Las estrategias de mitigación descritas han sido implementadas por el emisor para reducir estos riesgos inherentes a niveles aceptables. Estas estrategias son aplicables a partir de la fecha de emisión de la Oferta Pública y pueden evolucionar a lo largo de la vida del Token \$AZULE1 para mejorar su eficacia según sea necesario, como parte de las mejoras operativas continuas del Emisor.

Es importante señalar que esta evaluación de riesgos y las estrategias de mitigación del emisor no deben anular la propia evaluación de riesgos y estrategia de inversión de los inversores, que debe basarse en su apetito de riesgo individual.

Así mismo, a continuación, se describen las políticas y procedimientos que se adoptarán para identificar, evaluar y mitigar cada tipo de riesgo, asegurando así la protección de los intereses de los inversores y la solidez del Proyecto en su totalidad.

Riesgos Asociados al Emisor de los Activos Digitales

Riesgo de etapa temprana del Emisor

- **Descripción:** El Emisor de los tokens \$AZULE1 es una entidad recientemente constituida, y el desarrollo del Proyecto Azure Luxury Living se encuentra en fase inicial; por lo tanto, el Emisor no cuenta con un historial operativo extenso, su capacidad financiera depende principalmente del éxito en la ejecución futura del desarrollo inmobiliario y del acceso a financiamiento complementario.
- **Mitigación:** La emisión se estructura bajo un esquema de derechos económicos claramente delimitados, designando un Administrador con obligaciones de transparencia financiera periódica.
- **Medida a implementar:** El Emisor se compromete a mantener una estructura societaria dedicada exclusivamente al Proyecto Azure Luxury Living, a cumplir con reportes financieros periódicos y a revelar cualquier evento material que pueda afectar su capacidad operativa o financiera.

Riesgo de inexistencia de permisos, licencias y contratos vinculantes

- **Descripción:** A la fecha de emisión, el Emisor no cuenta con permisos de construcción, licencias definitivas, contratos de obra, contratos de comercialización ni compromisos contractuales firmes. El desarrollo del proyecto está sujeto a la obtención futura de dichas autorizaciones y a la celebración de contratos que actualmente solo existen como ofertas o intenciones preliminares.
- **Mitigación:** Divulgación expresa y transparente de esta situación en el

Documento de Información Relevante, evitando cualquier expectativa de certeza sobre plazos, costos o resultados.

- **Medida a implementar:** Gestión activa para la obtención de permisos, estructuración progresiva de contratos conforme se alcancen hitos del proyecto y actualización continua de la información relevante a los inversionistas.

Riesgo Financiero y de liquidez

- **Descripción:** El Emisor podría enfrentar limitaciones de liquidez durante las fases iniciales del proyecto, especialmente si los costos superan las estimaciones o si se presentan retrasos en la obtención de financiamiento adicional. Esto podría afectar la continuidad del proyecto y el cumplimiento de sus obligaciones.
- **Mitigación:** Estructura de capital flexible que permite la incorporación de deuda bancaria u otros instrumentos financieros complementarios.
- **Medida a implementar:** Control estricto de costos, planificación financiera conservadora, mantenimiento de cuentas segregadas y supervisión del uso de fondos por parte del Administrador de la Emisión.

Riesgo de Financiamiento Inicial del Proyecto

- **Descripción:** Existe el riesgo de que el emisor no logre captar el monto necesario de financiamiento a través de la emisión digital u otras fuentes, lo que limitaría su capacidad para iniciar y desarrollar las etapas de construcción y comercialización.
- **Mitigación:** Establecer un mecanismo de validación progresiva del financiamiento, con seguimiento periódico de la colocación primaria y activación automática de medidas de contención si no se alcanza el monto mínimo requerido para el desarrollo del proyecto.
- **Medida a implementar:** Implementar una planificación financiera que asegure la disponibilidad de recursos en cada etapa del proyecto, junto con mecanismos de seguimiento financiero y divulgación periódica de información relevante para los inversionistas, con el fin de monitorear la liquidez y tomar decisiones oportunas ante cualquier desviación.

Riesgo de Inexperiencia Operativa del Emisor

- **Descripción:** Al ser el primer proyecto inmobiliario desarrollado por el Emisor, genera riesgos derivados de su limitada experiencia en proyectos de urbanización, lotificación y comercialización de terrenos. Esta condición puede aumentar la exposición a errores operativos, financieros o comerciales.
- **Mitigación:** Rodearse de equipos técnicos y asesores externos con experiencia comprobada en desarrollo inmobiliario y comercialización de proyectos de lotificación.

- **Medida a implementar:** Delegar funciones críticas a firmas o contrapartes con trayectoria en gestión de proyectos inmobiliarios y comercialización de las unidades habitacionales (apartamentos).

Riesgo de Ejecución del Proyecto

- **Descripción:** Desviaciones en tiempos, costos o procesos asociados a la urbanización, habilitación, administración o comercialización del Proyecto pueden afectar los tiempos previstos y, por ende, la generación de flujos derivados de la venta de los 72 apartamentos.
- **Mitigación:** Establecer cronogramas estrictos de avance y asegurar que proveedores y contrapartes cuenten con experiencia en proyectos de urbanización y lotificación.
- **Medida a implementar:** Definir hitos específicos de avance, implementar mecanismos de supervisión sobre proveedores y mantener auditorías técnicas conforme evolucione el Proyecto.

Riesgo de Demanda de Vivienda Vacacional

- **Descripción:** Una baja demanda de las unidades residenciales podría retrasar el retorno de la inversión.
- **Mitigación:** Implementar estrategias de marketing efectivas dirigidas a diversos segmentos de compradores.
- **Medida a implementar:** Diseñar campañas de marketing enfocadas en familias, inversionistas y compradores extranjeros, acompañadas de esquemas de financiamiento accesibles y competitivos.

Riesgo de Gobernanza

- **Descripción:** Una estructura de gobernanza insuficientemente definida puede afectar la calidad y consistencia en la toma de decisiones estratégicas del Emisor.
- **Mitigación:** Implementar políticas claras de gobernanza y transparencia.
- **Medida a implementar:** Realizar reuniones periódicas con accionistas y establecer procedimientos definidos para la toma de decisiones estratégicas y operativas.

Riesgo de Reputación

- **Descripción:** Cualquier afectación a la reputación del Emisor puede impactar la comercialización de las unidades habitacionales y la confianza de inversionistas y compradores.
- **Mitigación:** Mantener altos estándares de calidad, cumplimiento y transparencia.
- **Medida a implementar:** Establecer políticas de comunicación y cumplimiento que fortalezcan la relación con inversionistas, compradores y demás partes interesadas.

Riesgo de Incumplimiento Legal

- **Descripción:** El incumplimiento de normativas locales, permisos, licencias o requisitos regulatorios aplicables al Proyecto puede generar sanciones o retrasos que afecten los flujos esperados.
- **Mitigación:** Contar con asesoría legal constante y actualización normativa.
- **Medida a implementar:** Realizar revisiones legales periódicas y asegurar el cumplimiento de todos los permisos y normativas aplicables.

Riesgo de Pérdida de Talento Clave

- **Descripción:** La salida de personal clave puede afectar procesos esenciales como comercialización, gestión financiera y administración del Proyecto.
- **Mitigación:** Implementar planes de retención y sucesión de talento.
- **Medida a implementar:** Ofrecer incentivos y oportunidades de desarrollo profesional que permitan asegurar continuidad del equipo principal.

Riesgo de Fraude Interno

- **Descripción:** Existe la posibilidad de que empleados o directivos incurran en actos de fraude, afectando recursos financieros y operativos del Emisor.
- **Mitigación:** Implementar controles internos sólidos y auditorías periódicas.
- **Medida a implementar:** Establecer mecanismos de control financiero y realizar auditorías internas anuales, así como supervisión externa sobre procesos administrativos relevantes.

Riesgo de Dependencia Tecnológica

- **Descripción:** Fallos en los sistemas tecnológicos utilizados por el Emisor pueden afectar operaciones administrativas, financieras o comerciales.
- **Mitigación:** Implementar sistemas de respaldo y planes de recuperación tecnológica.
- **Medida a implementar:** Utilizar sistemas de respaldo en la nube, realizar actualizaciones periódicas y contar con planes de contingencia ante interrupciones tecnológicas.

Riesgos Asociados a la Oferta de Activos Digitales

Riesgo de que la oferta no alcance el monto previsto

- **Descripción:** Existe el riesgo de que la colocación primaria de los tokens \$AZULE1 no alcance el monto total previsto, ya sea por condiciones adversas del mercado, baja demanda, cambios en el apetito de riesgo de los inversionistas o factores macroeconómicos. Una colocación parcial podría limitar la disponibilidad de recursos necesarios para la ejecución del Proyecto Azure Luxury Living conforme a los supuestos planteados.
- **Mitigación:** La oferta contempla la posibilidad de estructurar el proyecto de manera progresiva y complementarlo con otras fuentes de financiamiento.
- **Medida a implementar:** Ajuste del alcance del proyecto en función de los recursos efectivamente captados, búsqueda de financiamiento adicional y

comunicación oportuna a los inversionistas sobre el avance de la colocación.

Riesgo de Valuación y de expectativas de retorno

- **Descripción:** El valor económico de los tokens \$AZULE1 y cualquier expectativa de retorno se basan en supuestos y proyecciones que podrían no materializarse. No existe garantía de que el valor del token en mercados secundarios refleje los supuestos iniciales ni de que se generen rendimientos.
- **Mitigación:** Divulgación expresa del carácter variable y no garantizado de los retornos.
- **Medida a implementar:** Se han incluido advertencias claras sobre riesgos de valuación y naturaleza especulativa del instrumento en el DIR y materiales informativos.

Riesgo de Regulación

- **Descripción:** La oferta de tokens \$AZULE1 se rige por el marco legal vigente en El Salvador. Cambios futuros en la normativa aplicable, criterios de supervisión o exigencias regulatorias podrían afectar la continuidad de la oferta, su estructura o los costos de cumplimiento.
- **Mitigación:** Mantenerse al día con las regulaciones y trabajar con asesores legales especializados en blockchain.
- **Medida a implementar:** Contratar expertos legales que monitoreen constantemente los cambios regulatorios locales e internacionales y ajusten las operaciones para garantizar el cumplimiento normativo.

Riesgo de Aceptación del Mercado

- **Descripción:** La oferta de activos digitales podría no ser bien recibida por inversionistas tradicionales.
- **Mitigación:** Implementar campañas educativas y estudios de mercado previos.
- **Medida a implementar:** Realizar estudios de mercado detallados para comprender las percepciones de los inversionistas e implementar programas educativos que expliquen las ventajas y seguridad de los activos digitales.

Riesgo de Seguridad

- **Descripción:** Vulnerabilidades tecnológicas en la oferta de activos digitales pueden ser explotadas por ciberdelincuentes.
- **Mitigación:** Adoptar medidas de seguridad avanzadas y auditorías continuas de los sistemas.
- **Medida a implementar:** Utilizar la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., que cuenta con estrictas medidas de ciberseguridad, además de realizar auditorías periódicas en la infraestructura tecnológica utilizada.

Riesgo de Adopción Tecnológica

- **Descripción:** Los inversionistas pueden no estar familiarizados con la tecnología blockchain ni los activos digitales.
- **Mitigación:** Ofrecer programas educativos y soporte técnico especializado.
- **Medida a implementar:** Desarrollar materiales educativos accesibles, así como programas de capacitación y soporte técnico para facilitar la adopción y comprensión de la plataforma.

Riesgo de Dependencia de Plataformas de Terceros

- **Descripción:** La dependencia de plataformas externas para la emisión y gestión de los tokens puede generar vulnerabilidades operativas.
- **Mitigación:** Diversificar proveedores y tener planes de contingencia.
- **Medida a implementar:** Utilizar múltiples plataformas tecnológicas confiables y mantener acuerdos con proveedores alternativos para garantizar la continuidad operativa.

Riesgo de Fluctuación de Precios

- **Descripción:** Los precios de los activos digitales pueden experimentar alta volatilidad en los mercados secundarios.
- **Mitigación:** Establecer mecanismos que promuevan la estabilidad y educar a los inversionistas.
- **Medida a implementar:** Implementar programas educativos para inversionistas.

Riesgo de Cumplimiento Legal

- **Descripción:** El incumplimiento de leyes y regulaciones puede derivar en sanciones legales y afectaciones financieras.
- **Mitigación:** Contar con asesoría legal constante y mantenerse actualizado sobre normativas vigentes.
- **Medida a implementar:** Contratar asesores legales especializados que supervisen las operaciones y revisen el cumplimiento de todas las normativas aplicables.

Riesgo de Fallos Técnicos

- **Descripción:** Problemas técnicos durante la emisión o gestión de los tokens pueden afectar la oferta y la confianza del inversionista.
- **Mitigación:** Realizar pruebas exhaustivas y contar con planes de contingencia.
- **Medida a implementar:** Llevar a cabo pruebas de estrés en los sistemas y establecer planes de contingencia para resolver problemas técnicos sin demoras significativas.

Riesgo de Percepción Negativa

- **Descripción:** La percepción negativa del público respecto a los activos

- digitales puede limitar la aceptación de los tokens.
- **Mitigación:** Realizar campañas de concienciación y educación sobre los beneficios de los activos digitales.
- **Medida a implementar:** Implementar campañas de relaciones públicas y programas educativos que informen al público e inversionistas sobre la transparencia, seguridad y ventajas del uso de tokens respaldados activos del mundo real.

Riesgos Asociados a los Activos Digitales

Riesgo inherente a la naturaleza del activo digital

- **Descripción:** Los tokens \$AZULE1 constituyen activos digitales representativos de derechos económicos y no instrumentos financieros tradicionales. Su funcionamiento, transferencia, custodia y valorización dependen de infraestructuras tecnológicas basadas en blockchain, lo que implica riesgos propios de esta clase de activos, incluyendo volatilidad, adopción limitada y posibles fallas operativas.
- **Mitigación:** Estructuración del token conforme a estándares tecnológicos y legales reconocidos, y divulgación clara de su naturaleza jurídica y económica.
- **Medida a implementar:** Información permanente a los inversionistas sobre las características del token, su funcionamiento y las limitaciones propias de los activos digitales.

Riesgo de Seguridad

- **Descripción:** Los activos digitales pueden ser vulnerables a ataques cibernéticos y robos de información.
- **Mitigación:** Implementar medidas avanzadas de seguridad y auditorías periódicas.
- **Medida a implementar:** Aprovechar la infraestructura tecnológica de Fintech Americas, S.A. de C.V., que cuenta con robustas medidas de ciberseguridad y realizar auditorías periódicas de seguridad para garantizar la protección de los activos digitales.

Riesgo de Fraude

- **Descripción:** Existe la posibilidad de fraudes en las transacciones y en la emisión de activos digitales.
- **Mitigación:** Establecer procedimientos estrictos de verificación y controles internos rigurosos.
- **Medida a implementar:** Implementar procesos de verificación KYC (Conoce a tu Cliente) y AML (Anti-Lavado de Dinero) para garantizar la legitimidad de las transacciones asociadas a los tokens \$AZULE1.

Riesgo de Liquidez

- **Descripción:** Los activos digitales pueden enfrentar problemas de liquidez, dificultando la compra o venta.
- **Mitigación:** Fomentar la inclusión en exchanges reconocidos y fortalecer un mercado secundario activo.
- **Medida a implementar:** Trabajar con Fintech Americas, S.A. de C.V. para listar los tokens en su plataforma y desarrollar un mercado secundario líquido que facilite las transacciones entre inversionistas.

Riesgo de Pérdida de Claves Privadas

- **Descripción:** La pérdida de claves privadas puede resultar en la pérdida irreversible de los activos digitales.
- **Mitigación:** Ofrecer soluciones de almacenamiento seguro y planes de recuperación de claves.
- **Medida a implementar:** Utilizar servicios de custodia seguros proporcionados por el PSAD y educar a los inversionistas sobre el manejo adecuado de billeteras digitales y claves privadas.

Riesgo de Regulación

- **Descripción:** Cambios futuros en la regulación de activos digitales, incluyendo restricciones sobre transferencia, custodia, tributación o negociación, podrían afectar el uso, liquidez o valor de los tokens \$AZULE1.
- **Mitigación:** Estructuración conforme al marco normativo vigente al momento de la emisión.
- **Medida a implementar:** Seguimiento permanente del entorno regulatorio y adecuación oportuna del instrumento y de los procesos operativos, con comunicación transparente a los inversionistas.

Riesgo de Adopción

- **Descripción:** Los activos digitales podrían no ser adoptados ampliamente por los usuarios o inversionistas del mercado.
- **Mitigación:** Promover la educación y la concienciación sobre los beneficios de los activos digitales.
- **Medida a implementar:** Implementar programas educativos y campañas informativas que expliquen las ventajas de los tokens respaldados por activos reales.

Riesgo de Percepción Negativa

- **Descripción:** La percepción negativa del público sobre los activos digitales podría limitar su adopción y afectar su valor.
- **Mitigación:** Desarrollar estrategias de comunicación efectivas para mejorar la percepción pública.
- **Medida a implementar:** Realizar campañas de relaciones públicas y estrategias de marketing dirigidas a mejorar la confianza en los activos digitales

Riesgo de Dependencia de Terceros

- **Descripción:** La dependencia excesiva de plataformas de terceros para la emisión y gestión de tokens puede generar vulnerabilidades operativas.
- **Mitigación:** Diversificar proveedores y contar con planes de contingencia.
- **Medida a implementar:** Trabajar con múltiples proveedores de servicios de activos digitales (PSADs) y contar con acuerdos alternativos para garantizar la continuidad de la emisión y gestión de tokens.

Riesgo de Manipulación del Mercado

- **Descripción:** Actores malintencionados podrían manipular el mercado y afectar la oferta y demanda de los activos digitales.
- **Mitigación:** Implementar mecanismos de monitoreo y control del mercado.
- **Medida a implementar:** Establecer sistemas de monitoreo continuo para detectar y prevenir actividades de manipulación del mercado, además de colaborar con reguladores y PSADs para garantizar un entorno justo y transparente.

Riesgos Asociados a la Ejecución del Proyecto Azule Luxury Living

Riesgo del Desarrollador (Primer Proyecto)

- **Descripción:** Este es el primer proyecto inmobiliario de esta escala a ser desarrollado por el emisor. La falta de experiencia puede aumentar la exposición a riesgos operativos, financieros y comerciales, lo que puede afectar la ejecución y, en consecuencia, los flujos esperados para los inversionistas.
- **Mitigación:** Contratación de firmas especializadas con trayectoria probada en desarrollo, gerencia de proyectos y construcción.
- **Medida a implementar:** Delegar la ejecución de obra bajo un contrato "llave en mano" con constructoras calificadas, y establecer supervisión técnica y administrativa externa.

Riesgo de no obtención de permisos, licencias y autorizaciones

- **Descripción:** El Proyecto Azule Luxury Living se encuentra en una etapa inicial de conceptualización y planificación. A la fecha del presente Documento de Información Relevante, el Emisor no cuenta con permisos de construcción, licencias ambientales, autorizaciones municipales ni demás habilitaciones regulatorias necesarias para iniciar la ejecución material del proyecto. Existe el riesgo de que dichos permisos no sean otorgados, se otorguen con condiciones restrictivas, o requieran modificaciones sustanciales al diseño original del proyecto.
- **Mitigación:** Planificación temprana del proceso regulatorio y análisis preliminar del marco normativo aplicable.
- **Medida a implementar:** Contratación de asesores técnicos y legales

especializados, realización de estudios previos y gestión progresiva de permisos conforme al avance del proyecto.

Riesgo de retrasos en el cronograma de ejecución

- **Descripción:** Aun en caso de obtenerse las autorizaciones necesarias, el proyecto puede experimentar retrasos significativos en su ejecución debido a trámites administrativos, ajustes técnicos, disponibilidad de materiales, factores climáticos, conflictos sociales o decisiones estratégicas del Emisor. Dichos retrasos pueden afectar la generación de flujos y la expectativa temporal de retornos para los tenedores de tokens.
- **Mitigación:** Definición de cronogramas flexibles y por etapas.
- **Medida a implementar:** Se actualizará periódicamente el plan de ejecución, seguimiento de hitos críticos y comunicación oportuna a los inversionistas sobre desviaciones relevantes.

Riesgo de incremento de costos de desarrollo y construcción

- **Descripción:** Los costos estimados del proyecto se basan en supuestos preliminares y referencias de mercado. Durante la ejecución, dichos costos pueden incrementarse como consecuencia de inflación, variaciones en precios de materiales, mano de obra, cambios regulatorios, ajustes de diseño o contingencias técnicas no previstas, afectando la rentabilidad proyectada del proyecto.
- **Mitigación:** Elaboración de presupuestos conservadores y provisiones para contingencias.
- **Medida a implementar:** Revisión periódica de presupuestos, control de costos y priorización de gastos esenciales para la continuidad del proyecto.

Riesgo de inexistencia de contratos vinculantes

- **Descripción:** A la fecha del presente DIR, el proyecto no cuenta con contratos definitivos de construcción, suministro, operación ni comercialización. Las referencias a potenciales contratistas, proveedores o aliados estratégicos se basan en ofertas preliminares, cartas de intención o supuestos de mercado, los cuales no generan obligaciones exigibles.
- **Mitigación:** Proceso progresivo de contratación conforme a la maduración del proyecto.
- **Medida a implementar:** Celebración de contratos vinculantes en etapas posteriores, sujetos a condiciones suspensivas como la obtención de permisos y financiamiento suficiente.

Riesgo de suspensión, reestructuración o cancelación del proyecto

- **Descripción:** En escenarios adversos, el Emisor podría decidir suspender, reestructurar o cancelar el Proyecto Azure Luxury Living, ya sea por inviabilidad técnica, económica, regulatoria o estratégica. En tal caso, los tenedores de tokens podrían no percibir los retornos esperados o incluso no recuperar la totalidad de su inversión.

- **Mitigación:** Evaluación continua de la viabilidad integral del proyecto.
- **Medida a implementar:** Definición de protocolos de decisión, priorización de la preservación del valor remanente y comunicación oportuna de eventos materiales a los inversionistas.

Riesgo de No Obtención de Financiamiento Complementario (Terceros)

- **Descripción:** El proyecto podría requerir financiamiento adicional proveniente de fuentes distintas a la emisión digital, tales como instituciones financieras, inversionistas privados o fondeo puente. La imposibilidad de acceder a este capital puede comprometer la ejecución total del proyecto.
- **Mitigación:** Preparar estructuras financieras robustas y negociaciones anticipadas con entidades financieras que estén dispuestas a complementar el capital requerido.
- **Medida a implementar:** Presentar estudios de factibilidad, análisis financieros y garantías que acrediten la viabilidad del proyecto ante instituciones especializadas, así como mantener alternativas de financiamiento contingente.

Riesgo de Ausencia de Garantías y Subordinación frente a Acreedores Garantizados

- **Descripción del Riesgo:** Los Tokens \$AZULE1 no constituyen instrumentos de deuda ni otorgan a sus titulares derecho real alguno sobre los activos del Proyecto Azure Luxury Living. Los derechos económicos de los Tokenholders se encuentran subordinados a la generación efectiva de Ingresos Netos Distribuibles y, en su caso, a la prelación de los acreedores garantizados del Emisor. En ejercicio de las Facultades del Emisor previstas en el presente DIR, el Emisor podrá constituir hipotecas, fideicomisos de garantía, cesiones en garantía u otros gravámenes sobre el inmueble, mejoras, edificaciones y flujos del Proyecto a favor de instituciones financieras o acreedores calificados. En caso de ejecución de dichas garantías, los Tokenholders no tendrán preferencia de cobro frente a los acreedores garantizados, por lo que los rendimientos y, en escenarios extremos, el capital aportado podrían verse total o parcialmente afectados.
- **Mitigación del Riesgo:** El Emisor se obliga a adoptar una política de financiamiento prudencial conforme a los covenants establecidos en la sección "Facultades del Emisor y financiamiento adicional" del presente DIR, que garantizan: (i) destino exclusivo y verificable de los fondos a la ejecución del Proyecto; (ii) límite del endeudamiento por la capacidad de generación de flujos, sin comprometer la distribución de Ingresos Netos Distribuibles; (iii) prohibición de contratar financiamientos bajo condiciones desproporcionadamente onerosas; y (iv) compromiso de estructurar el financiamiento de forma que la subordinación no impida las distribuciones ordinarias a los Tokenholders.
- **Medidas a Implementar:** El Emisor garantizará la transparencia integral en

la contratación de cualquier financiamiento adicional, mediante: (i) la divulgación de sus condiciones esenciales (monto, plazo, tasa, garantías constituidas y orden de prelación); (ii) notificación formal a la CNAD y a los Tokenholders dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la formalización del instrumento, conforme al procedimiento previsto en la sección “Facultades del Emisor y financiamiento adicional”; y (iii) implementación de lineamientos internos que establezcan límites de apalancamiento compatibles con la viabilidad financiera del proyecto.

Riesgos Asociados a la Tecnología Utilizada

Riesgo Tecnológico y de Seguridad

- **Descripción:** El proyecto se basa en la red Polygon y en contratos inteligentes estándar ERC-20F. Aunque estas tecnologías son confiables, existen riesgos inherentes relacionados con la seguridad de la blockchain y los contratos inteligentes.
- **Mitigación:** Realización de auditorías de seguridad, pruebas de código y monitoreo continuo para identificar y solucionar posibles vulnerabilidades.
- **Medida a implementar:** Realizar auditorías regulares a los contratos inteligentes por parte de terceros confiables, como OpenZeppelin, y emplear sistemas de monitoreo para detectar y mitigar riesgos emergentes.

Riesgo de Dependencia de Terceros

- **Descripción:** El proyecto depende de proveedores externos como AWS, Microsoft Azure y Fireblocks para la infraestructura tecnológica y la seguridad de las claves privadas.
- **Mitigación:** Selección de proveedores con un historial comprobado de confiabilidad y establecimiento de acuerdos contractuales con cláusulas de seguridad.
- **Medida a implementar:** Monitorear el desempeño de los proveedores clave, implementar redundancias y establecer planes de contingencia para mitigar cualquier interrupción en los servicios.

Riesgo de Vulnerabilidades en Contratos Inteligentes

- **Descripción:** Los contratos inteligentes podrían contener errores o vulnerabilidades en su código que podrían ser explotados.
- **Mitigación:** Realizar auditorías de seguridad exhaustivas para identificar posibles fallas en los contratos inteligentes antes de su implementación.
- **Medida a implementar:** Contratar auditorías periódicas realizadas por empresas líderes en seguridad blockchain, como OpenZeppelin, y realizar pruebas continuas durante el ciclo de vida del Proyecto Azure Luxury Living.

Riesgo de Ataques a Claves Privadas

- **Descripción:** Las claves privadas que controlan los activos digitales son sensibles y pueden ser vulnerables a ataques como phishing, malware o

fuerza bruta.

- **Mitigación:** Uso de tecnología MPC Vault para fragmentar las claves y almacenamiento seguro mediante Fireblocks.
- **Medida a implementar:** Implementar protocolos de seguridad avanzados, como MPC y autenticación multifactor, y educar a los usuarios sobre buenas prácticas de manejo de claves.

Riesgo de Centralización en Componentes Críticos

- **Descripción:** Algunos procesos, como la validación inicial de transacciones, podrían tener un punto único de fallo que afecte la operación.
- **Mitigación:** Implementar contratos auxiliares on-chain para auditar y validar los eventos críticos de manera descentralizada.
- **Medida a implementar:** Integrar contratos auxiliares en la arquitectura tecnológica para reforzar la transparencia y reducir la dependencia de sistemas centralizados.

Riesgo de Fallas en la Infraestructura de Nube

- **Descripción:** La dependencia de servicios en la nube, como AWS y Azure, introduce el riesgo de interrupciones temporales en la operatividad de la plataforma.
- **Mitigación:** Implementar sistemas de respaldo, failover y redundancia en la infraestructura tecnológica.
- **Medida a implementar:** Configurar planes de recuperación ante desastres (DRP) y realizar simulacros periódicos para garantizar la continuidad del servicio.

Riesgo de Integridad de Datos en Base de Datos Interna

- **Descripción:** Antes de ser registrados en la blockchain, los datos almacenados en bases de datos internas podrían ser vulnerables a manipulaciones.
- **Mitigación:** Implementar hashing inmutable y validaciones on-chain para garantizar la integridad de los datos.
- **Medida a implementar:** Realizar verificaciones periódicas y utilizar herramientas de hashing para auditar la consistencia entre los registros internos y la blockchain.

Riesgo de Interoperabilidad

- **Descripción:** Los activos digitales pueden enfrentar dificultades para integrarse con otros sistemas o plataformas tecnológicas.
- **Mitigación:** Fomentar el uso de estándares de interoperabilidad y realizar pruebas de compatibilidad.
- **Medida a implementar:** Colaborar con organizaciones y proveedores tecnológicos para desarrollar estándares de interoperabilidad y realizar pruebas periódicas que aseguren la compatibilidad con otras plataformas y sistemas.

Riesgo de Cumplimiento Normativo

- **Descripción:** Cambios regulatorios o incumplimiento de normativas locales podrían impactar negativamente la emisión.
- **Mitigación:** Monitorear cambios regulatorios y ajustar los contratos inteligentes para garantizar conformidad.
- **Medida a implementar:** Contar con un equipo legal especializado que revise continuamente la conformidad normativa de la emisión y mantenga una comunicación constante con los reguladores.

Riesgo de Monitoreo y Fraudes

- **Descripción:** Las transacciones no supervisadas podrían permitir actividades fraudulentas o no autorizadas.
- **Mitigación:** Implementar herramientas como Chainalysis para monitorear todas las transacciones en la blockchain.
- **Medida a implementar:** Configurar alertas automáticas para detectar transacciones sospechosas y realizar revisiones regulares del historial de transacciones.

15. Aspectos legales y regulatorios

Resolución de Disputas

Arbitraje, Ley Aplicable y Jurisdicción a la que se someten las partes

Los Tokens \$AZULE1 se rigen y se interpretarán de acuerdo con las Leyes de El Salvador, y específicamente la Ley de Emisión de Activos Digitales y los reglamentos correspondientes.

Todas las controversias, disputas o reclamaciones que surjan de o con relación a la emisión del token \$AZULE1, incluyendo aquellas relacionadas con su interpretación, ejecución, validez o terminación, serán resueltas mediante arbitraje, de acuerdo con las normas y procedimientos establecidos por el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador.

Las partes se someten a la jurisdicción de la República de El Salvador. El laudo arbitral será final y vinculante para las partes involucradas.

Tratamiento de Datos Personales

El Emisor, en cumplimiento con la Ley para la Protección de Datos Personales de El Salvador, garantiza que el tratamiento de los datos personales relacionados con la emisión se llevará a cabo conforme a los principios de licitud, transparencia, minimización y seguridad. Los datos personales de los inversionistas serán

utilizados exclusivamente para fines legítimos relacionados con las actividades operativas y comerciales del Emisor, y estarán protegidos mediante medidas técnicas y organizativas adecuadas.

El tratamiento de estos datos se realiza en estricta conformidad con la Política de Privacidad, la cual detalla los procedimientos y finalidades específicas del uso de la información personal. La Política de Privacidad está disponible para consulta en el sitio web del Emisor (<https://www.monetae.io/privacy-policy>), garantizando la transparencia y el cumplimiento de las normativas vigentes en materia de protección de datos personales.

Los titulares de los datos tendrán garantizados sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad, limitación y olvido, los cuales podrán ejercer a través de los canales designados por el Emisor. Además, cualquier transferencia internacional de datos se llevará a cabo asegurando niveles de protección equivalentes conforme a la normativa aplicable.

Régimen Tributario

Régimen Tributario

En ninguna circunstancia el Emisor será responsable de ningún impuesto u obligación tributaria de los inversionistas. La emisión estará sujeta a las disposiciones fiscales que se encuentren reguladas dentro del marco legal que ampara a los Proveedores de Servicios de Activos Digitales, así como a los Emisores y Emisiones de Activos Digitales vigentes en la República de El Salvador.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales, la emisión \$AZULE1 se beneficia de importantes beneficios fiscales que mejoran el atractivo de nuestra oferta de activos digitales. Estos beneficios incluyen:

Exenciones fiscales

Para los efectos establecidos en la Ley de Emisión de Activos Digitales, los emisores de activos digitales, los proveedores de servicios de activos digitales debidamente registrados, los certificadores, y los adquirentes de activos digitales, así como las ofertas públicas de activos digitales, gozarán de beneficios fiscales; por lo que, en caso de aprobarse la emisión pública de Tokens, se entenderá que tanto el valor nominal como cualquier rendimiento o ingreso derivado de los activos digitales de la presente emisión, o bien la actividad relacionada con los activos digitales \$AZULE1, están exentos de todo tipo de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones. Esto incluye exenciones del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios, Impuesto sobre la renta y de los Impuestos Municipales, así como de todas las demás formas de impuestos, independientemente de su naturaleza. Además, las ganancias de capital o los ingresos ordinarios procedentes de la venta o transferencia de activos digitales, incluida la condonación de deudas, también están exentos de impuestos.

La actividad relacionada con el token \$AZULE1 consiste en la ejecución, desarrollo, y comercialización del Proyecto Azure Luxury Living. De esta actividad derivan los ingresos, flujos y rentas que conforman la base económica del instrumento, los cuales se encuentran directamente vinculados a su estructura financiera. Dado que el rendimiento económico del token \$AZULE1 proviene directamente de esta actividad, dichos ingresos se acogen a los beneficios establecidos en el artículo 36, literal c, de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD).

Beneficios fiscales generales

Los emisores, certificadores y proveedores de servicios de activos digitales registrados se benefician de todas las ventajas fiscales antes mencionadas, fomentando un entorno favorable para las operaciones de activos digitales.

Descargo de responsabilidad sobre asesoramiento fiscal

Si bien describimos los beneficios fiscales asociados con los activos digitales según el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales, es importante que los participantes entiendan que la empresa no brinda asesoramiento fiscal. Se aconseja a los participantes que consulten a sus propios profesionales de impuestos para comprender completamente las implicaciones fiscales de comprar, mantener o disponer de activos digitales de acuerdo con sus circunstancias fiscales personales y la ley aplicable a ellos. La empresa no asume ninguna responsabilidad por el asesoramiento fiscal proporcionado a los participantes por terceros o por el cumplimiento de las leyes fiscales por parte de los participantes.

Descargo de Responsabilidad

Este Documento de Información Relevante (DIR), tal como es publicado por el Emisor, se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye una oferta ni una solicitud para la compra o venta de activos digitales o productos de inversión relacionados ("Productos de Inversión"). No debe interpretarse como asesoramiento de inversión, legal, contable o fiscal, ni como una indicación de que algún Producto de Inversión sea adecuado o apropiado para sus objetivos de inversión, situación financiera o necesidades específicas. Tampoco representa una recomendación personalizada. Este Documento no pretende identificar o destacar todos los riesgos o factores importantes que puedan estar asociados con los Productos de Inversión. Si tiene dudas sobre cualquier información relacionada con un Producto de Inversión, se recomienda que consulte a sus propios asesores financieros, legales y/o fiscales.

Cualquier suposición, dato, proyección, pronóstico o estimación presentado son declaraciones a futuro basadas en la información proporcionada al Emisor o disponible públicamente. Estas reflejan estimaciones subjetivas y suposiciones sobre eventos futuros. Por lo tanto, no se puede garantizar que los resultados proyectados o previstos se materialicen. Los resultados reales pueden diferir de estas proyecciones y tales diferencias podrían ser significativas. El rendimiento pasado no garantiza el rendimiento futuro. Se considera que la información

contenida en este Documento de Información Relevante es fiable; sin embargo, se proporciona en el estado en que se encuentra, sin ninguna garantía explícita o implícita. Este Documento de Información Relevante solo puede ser distribuido en países donde su distribución sea legalmente permitida y no está destinado a personas en jurisdicciones donde, debido a su nacionalidad, residencia u otros motivos, su distribución esté prohibida.

16. Informe del Certificador

TR CAPITAL, S.A. DE C.V., es una sociedad autorizada por la CNAD como Certificador de Activos Digitales bajo el asiento registral CERT-0003. Es una sociedad salvadoreña debidamente constituida. Está inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 21 del Libro 3776; con número de matrícula 2017088178; y Numero de Identificación Tributaria 0614-130517-102-0.

Se adjunta a este Documento de Información Relevante el informe completo del Certificador, junto con todas sus consideraciones respecto a la Emisión del token \$AZULE1. Anexo 2 – Informe del Certificador.

17. Canales de Comunicación

Para cualquier duda, consulta, información adicional o cualquier notificación sobre el presente Documento de Información Relevante se señala como canal de comunicación la dirección de correo electrónico contacto@monetae.io ; así como el número de teléfono +503 7061-1888, y la siguiente dirección Final Avenida La Capilla, No. 624, Colonia San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.

18. Anexos

- Anexo 1 – Declaración Jurada del Emisor
- Anexo 2 – Informe del Certificador
- Anexo 3 – Contrato de Tokenización y Gestión de Inversión
- Anexo 4 – Contrato de Certificación Inicial y Seguimiento de la Certificación
- Anexo 5 – Política de Contratación para Emisiones de Activos Digitales
- Anexo 6 – Cesión de Derechos Económicos
- Anexo 7 – Estados Financieros
- Anexo 8 – Términos & Condiciones de la Emisión
- Anexo 9 – Políticas PLDAFT PSAD
- Anexo 10 – Protocolo del Emisor para Conflictos de Interés
- Anexo 11 – Cuenta Bancaria del Emisor
- Anexo 12 – Políticas de Custodia PSAD
- Anexo 13 – Contrato de Asesor Legal
- Anexo 14 – Contrato de Uso de Tecnología, Administración y Estructuración
- Anexo 15 – Modelo Financiero
- Anexo 16 – Propuesta Auditoría Externa
- Anexo 17 – Contrato Compraventa Terreno
- Anexo 18 – Propuesta FHC Ingenieros y Experiencia de FHC Ingenieros
- Anexo 19 – Documentación del Proyecto
- Anexo 20 – Política de Privacidad
- Anexo 21 – Política de Uso de Información Privilegiada.