

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Emisiones Pública de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada



Fecha de Entrada en Vigor	17 de marzo de 2026
Emisor	Desarrolladora Orizaba S.A. de C.V.
Agente de la Emisión/ Agente de Pago/ PSAD	MIO3, S.A. DE C.V. (PSAD-0016)
Tipo de Activos digitales	Activo Digital de Ingreso Activo Digital de Deuda
Etiqueta de Cotización	Tokens de Ingreso: RNCRrev Tokens de Deuda Garantizada: RNCRdebt
Asiento Registral de la Emisión ante la CNAD	AD-00039 para el Token de Ingresos y AD-00040 para el Token de Deuda

1. Aceptación de los Términos

La adquisición de los activos digitales de ingreso RNCRrev (los “Tokens de Ingreso”) y de los activos digitales de deuda garantizada RNCRdebt (los “Tokens de Deuda Garantizada”), implica la aceptación expresa, libre e irrevocable por parte del inversionista (el “Titular de Tokens”) de la totalidad de los presentes Términos y Condiciones (los “T&C”), así como del Documento de Información Relevante de la Emisión de los Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada (el “DIR”) y sus respectivos Anexos.

El Titular de Tokens declara y reconoce que:

- Ha leído, comprendido y aceptado íntegramente el contenido del DIR y la documentación complementaria de la Emisión.
- Reconoce a MIO3, S.A. de C.V., como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Agente de Emisión y Agente de Pago.
- Reconoce a MIO3, S.A. de C.V., como representante común interino de los Titulares de los Tokens, con las facultades suficientes para actuar en nombre y representación de estos, incluyendo la aceptación de las garantías de la emisión y la representación de las decisiones que resulten de los asuntos sometidos a votación.
- Acepta que los Tokens sujetos a la presente Emisión confieran exclusivamente los derechos descritos en el DIR correspondiente.
- Renuncia expresamente a ejercer de manera individual cualquier derecho de administración, control o disposición sobre el activo subyacente.
- la Emisión se estructura bajo el marco regulatorio aplicable a Activos Digitales en El Salvador, y que los Activos Digitales pueden incorporar condiciones tecnológicas (contratos inteligentes), de cumplimiento (KYC/AML), y restricciones operativas (listas blancas/blacklists, lock-up, reglas de transferibilidad).

2. Participantes de la Emisión

2.1 Emisor

DESARROLLADORA ORIZABA, S.A. DE C.V.

Domicilio: Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, República de El Salvador.

Correo electrónico: info@renacercondominio.com

Sitio web: <https://renacercondominio.com>

El Emisor actúa como vehículo de propósito especial (SPV), con objeto exclusivo de emitir los Tokens de Ingreso que son representativos de los derechos descritos en el DIR.

2.2 Administrador de la Emisión y Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD)

MIO3, S.A. DE C.V.

Número de Registro CNAD: PSAD-0016

Correo electrónico: support@tohkn.com

Sitio web: www.mio3.io

Plataforma: www.tohkn.com

El PSAD es responsable de la estructuración de la emisión, custodia, administración operativa, liquidación, y quema de los Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada, conforme a lo dispuesto en el DIR.

2.3 Certificador de la Emisión

ACTUARIAL CONSULTING SERVICE, S.A. DE C.V. (ACSER)

Registro CNAD: CERT-0002

Correo electrónico: jrodriguez@actuarialconsultings.com

Sitio web: www.actuarialconsultings.com

Entidad independiente encargada de certificar el cumplimiento técnico, jurídico y normativo de la Emisión.

3. Objeto de los Tokens

Los Tokens de Ingreso representan un derecho económico sobre los flujos provenientes de la venta y comercialización de las unidades del Proyecto RENACER Condominio.

Los Tokens de Deuda Garantizada representan un derecho de crédito a favor de los titulares de los Tokens de Deuda Garantizada frente al Emisor, derivado de la obligación incondicional de pago a cargo del Emisor respecto del capital e intereses, en los plazos, forma y demás términos y condiciones establecidos en la Documentación de la Emisión.

Todo ello conforme a lo descrito en el DIR y la documentación complementaria de la Emisión.

4. Monto, Valor Unitario y Estructura de la Emisión

• Monto máximo autorizado de la Emisión:

Tokens de Ingreso: hasta siete millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$7,000,000.00).

Tokens de Deuda Garantizada: hasta doce millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$12,500,000.00).

• Valor unitario de referencia por Token:

Tokens de Ingreso: Cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00).

Tokens de Deuda Garantizada: Cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00).

• Número máximo de Tokens:

Tokens de Ingreso: 70,000

Tokens de Deuda Garantizada: 125,000

• Tipo de oferta:

Oferta Pública de Activos Digitales Ingreso

Oferta Pública de Activos Digitales de Deuda

Los Tokens de Ingreso se emitirán en una sola etapa y sin división en tramos. Los Tokens de Deuda Garantizada podrán emitirse en uno o varios tramos de colocación, cuyos términos específicos serán definidos en el suplemento y/o aviso de oferta pública correspondiente, sin exceder en ningún caso el monto máximo autorizado.

5. Monto Mínimo y Condición de la Emisión

La emisión efectiva de los Tokens de Ingreso se encuentra condicionada al cumplimiento de un monto mínimo de colocación (el Monto Mínimo de la Emisión) equivalente a US\$150,000.00, conforme a lo establecido en el Documento de Información Relevante.

La emisión efectiva de los Tokens de Deuda Garantizada se encuentra condicionada al cumplimiento de un monto mínimo de colocación (el Monto Mínimo de la Emisión) equivalente a US\$200,000.00, conforme a lo establecido en el Documento de Información Relevante.

Hasta tanto dichos Montos Mínimos sean alcanzados:

- los fondos aportados por los Inversionistas permanecerán bajo custodia operativa dentro de la infraestructura tecnológica del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), y;
- no se considerará perfeccionada la Emisión ni se emitirán los respectivos Tokens.

En caso de que el Monto Mínimo aplicable para cada Emisión no sea alcanzado dentro del plazo previsto, la Emisión se considerará fallida, y los fondos aportados serán reembolsados a los Inversionistas conforme a los procedimientos, plazos y condiciones descritos en el Documento de Información Relevante, sin que se genere derecho alguno adicional a favor de los mismos.

6. Vigencia de los Tokens

Los Tokens de Ingreso tendrán un plazo de hasta veintinueve (29) meses o hasta la finalización del Proyecto, lo que ocurra primero, contados a partir de la fecha de inicio de los Tokens de Ingreso.

Los Tokens de Deuda Garantizada tendrán un plazo de hasta veintiséis (26) meses contados a partir de la fecha de inicio de la deuda garantizada. Durante los primeros quince (15) meses existirá período de gracia para amortización de capital; durante dicho período el Emisor pagará únicamente intereses. A partir del mes dieciséis (16) se efectuarán pagos mensuales, vencidos y sucesivos de capital e intereses hasta el vencimiento final.

7. Mercado Secundario

Los Tokens de Ingreso y los Tokens de Deuda Garantizada podrán ser negociados exclusivamente a través de la plataforma digital de MIO3, en su calidad de Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, cuando y en la medida en que dicha plataforma habilite mercados secundarios para este tipo de activos digitales, y siempre sujeto a las leyes aplicables y a la normativa emitida por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

La negociación en mercado secundario se permitirá únicamente entre participantes previamente verificados, que cumplan de forma continua con los requisitos y políticas de Conozca a su Cliente (KYC), Conozca su Negocio (KYB) y Conozca su Transacción (KYT), así como con las restricciones técnicas y regulatorias implementadas mediante los contratos inteligentes de la Emisión.

No existe garantía de liquidez, profundidad de mercado, formación de precio ni continuidad en la negociación de los Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada, ni el Emisor ni el PSAD asumen obligación alguna de recompra, estabilización, provisión de liquidez o mantenimiento de un mercado secundario activo.

8. Derechos y Restricciones del Titular de Tokens

8.1 Derechos

Derechos económicos por tipo de token:

Titular de Tokens de Ingreso. Cada titular tendrá derecho a participar, a prorrata de su titularidad, en la distribución de los flujos distribuibles provenientes de la venta y comercialización de las unidades del proyecto, en los términos del DIR y de la documentación de cesión de derechos económicos. Tales derechos son de naturaleza estrictamente contractual y se circunscriben a los derechos económicos cedidos, sin constituir garantía de retorno mínimo, promesa de rendimiento ni derecho real sobre los activos del proyecto.

Titular de Tokens de Deuda Garantizada. Cada titular tendrá derecho a recibir el pago de capital e intereses conforme al cronograma, tasa, plazo, período de gracia y demás condiciones establecidas en el DIR, en el aviso de oferta pública y en el suplemento aplicable del tramo correspondiente.

Derecho de información:

Los titulares de ambos tipos de tokens tendrán derecho a recibir la información, reportes periódicos, estados financieros, actualizaciones de avance y demás divulgaciones que correspondan conforme al DIR, la LEAD, sus reglamentos y la documentación de la emisión.

8.2 Restricciones

- La adquisición, custodia y transferencia de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada están sujetas a:
 - (i) procesos KYC/AML/CFT;
 - (ii) reglas de elegibilidad del PSAD y/o del contrato inteligente (blacklist);
 - (iii) cumplimiento de sanciones, listas restrictivas y políticas internas; y
 - (iv) cualesquiera restricciones regulatorias o contractuales aplicables.
- Cuando el DIR establezca períodos de inmovilización (lock-up) u otras limitaciones temporales, el Titular acepta que durante dichos períodos las transferencias podrán ser bloqueadas tecnológicamente y sólo procederán bajo las excepciones expresamente previstas (p. ej., sucesión o ejecución de garantías).

9. Tecnología y Custodia

Blockchain

La emisión de los Tokens de Ingreso y los Tokens de Deuda Garantizada se realizará sobre la red Polygon, una solución de escalabilidad de segunda capa (Layer 2) compatible con Ethereum Virtual Machine (EVM), que permite eficiencia operativa, trazabilidad y ejecución segura de transacciones on-chain.

Estándar Técnico

Los Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada se estructuran bajo el estándar ERC-3643 (anteriormente T-REX), el cual permite la emisión de activos digitales con controles regulatorios integrados, incluyendo verificación de identidad, restricciones de transferencia y cumplimiento normativo automatizado.

Plataforma de Emisión y Operación

La emisión, administración operativa y ejecución tecnológica de los Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada será realizada a través de la plataforma digital de MIO3, en su calidad de Proveedor

de Servicios de Activos Digitales (PSAD) debidamente autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

La plataforma actúa como infraestructura tecnológica y operativa, sin asumir titularidad sobre los tokens ni sobre los derechos económicos representados.

Custodia de Tokens

La custodia de los Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada se efectuará mediante billeteras digitales custodiadas por MIO3, las cuales deben ser previamente verificadas conforme a los procedimientos de KYC, KYB y KYT establecidos por MIO3 y exigidos por la normativa aplicable.

Mecanismos de Cumplimiento y Control On-Chain

La emisión incorpora listas blancas (whitelisting), controles AML/KYC/KYT, restricciones de transferencia por jurisdicción o perfil del titular, congelamiento de activos cuando sea legalmente exigible, y mecanismos de quema (burn) on-chain, todo ello implementado mediante contratos inteligentes conforme al estándar ERC-3643.

10. Legislación Aplicable y Resolución de Controversias

La presente Emisión se rige exclusivamente por la **Ley de Emisión de Activos Digitales de la República de El Salvador** y normativa complementaria.

Toda controversia será resuelta por los tribunales competentes de la República de El Salvador.

11. Cláusula de Aceptación Reconocimiento de Riesgo y Exoneración de Responsabilidad

Al adquirir los Tokens de Ingreso y los Tokens de Deuda Garantizada, (en adelante “los Tokens”), el Inversionista declara expresa, irrevocable y bajo su exclusiva responsabilidad que ha leído, comprendido y aceptado en su totalidad el Documento de Información Relevante (DIR), sus Anexos y los presentes Términos y Condiciones. En particular, reconoce y acepta que los Tokens no generan ingresos, intereses, rendimientos ni flujos periódicos, y que no existe garantía alguna de retorno del capital invertido.

El Inversionista entiende y acepta que cualquier derecho económico asociado a los Tokens se encuentra sujeto a los términos descritos en el DIR y la documentación complementaria de la Emisión.

En consecuencia, el Inversionista reconoce y acepta que los rendimientos, pagos y/o retornos asociados a los Tokens emitidos en el marco del Proyecto Renacer Condominio dependen principal y exclusivamente del desempeño económico-financiero del Proyecto, de la correcta ejecución de sus etapas (diseño, permisos, construcción, comercialización y venta). Por lo tanto, el Inversionista libera y exime expresa e irrevocablemente al Emisor y al Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) de toda responsabilidad, reclamo, acción o pretensión, directa o indirecta, derivada de la insuficiencia o falta de generación de ingresos del Proyecto, retrasos o desviaciones en cronograma, variaciones de costos, contingencias técnicas, comerciales, legales o regulatorias, iliquidez o inexistencia de mercado secundario, y/o la pérdida total o parcial del capital invertido, así como de cualquier resultado económico adverso inherente a la naturaleza y riesgos del Proyecto y de los Tokens; salvo en casos de dolo o fraude debidamente comprobados conforme a la ley aplicable.