



Informe Final - Certificación Propuesta de Emisión presentada por Desarrolladora Orizaba, S.A de C.V. (Proyecto: RENACER Condominio)

Tabla de contenido

Contenido

2

i) Resumen ejecutivo y síntesis de la emisión	5
Alcance y limitaciones	6
Principales hallazgos y conclusiones	6
Resumen de recomendaciones	7
ii) Análisis de proyecciones financieras – Proyecto RENACER Condominio.....	14
iii) Datos relevantes sobre situación económica de El Salvador	16
iv) Análisis de las plataformas tecnológicas a utilizar por MIO3, S.A de C.V	21
1. Objetivos de la Auditoría	21
2. Alcance de la Auditoría	21
3. Metodología de Auditoría	21
4. Herramientas y Recursos Utilizados	22
5. Arquitectura de Plataforma MIO3	22
6. Contratos Inteligentes	23
7. Estándares a utilizarse para los Tokens.....	24
8. Procesos de Emisión y Respaldo de Tokens	24
9. Marketplace MIO3 y compra de token por parte de los inversionistas.	25
10. Seguridad y Control en la Plataforma MIO3	27
11. Evaluación de la Ciberseguridad	28
12. Pruebas de Penetración	28
13. Evaluación de Integridad de Datos	28
14. Protección de Datos y Privacidad.....	29
15. Cumplimiento AML y KYC.....	29
16. Transparencia y Accesibilidad	29
17. Resultados y Hallazgos	30
18. Clasificación de Hallazgos.....	30
19. Recomendaciones	31

Recomendaciones Técnicas y de Seguridad	31
Recomendaciones para el Cumplimiento Normativo	31
Recomendaciones Operacionales	32
v) Aspectos legales de la emisión de Tokens de Deuda Mezzanine, Tokens de Participación y Tokens de Deuda Garantizada	33
vi) Riesgos inherentes a la inversión en Tokens de Deuda Mezzanine, Tokens de Participación y Tokens de Deuda Garantizada	35
vii) Conclusiones específicas y Conclusión General	38

Introducción

4

A partir de junio de 2021, El Salvador se convirtió en el primer país del mundo en adoptar Bitcoin como moneda de curso legal y desde ese mes y año se han sucedido en El Salvador hechos de gran relevancia en materia de activos digitales. De acuerdo con la adopción de Bitcoin, el 11 de enero de 2023, la Asamblea Legislativa de El Salvador mediante Decreto Legislativo N° 643 crea la Ley de Emisión de Activos Digitales; que tiene como objetivo establecer el marco jurídico que otorgue seguridad jurídica para las operaciones de transferencia de cualquier título de activos digitales que se utilicen en la emisión de ofertas públicas y privadas realizadas en el territorio de El Salvador; así como regular los requisitos y obligaciones de los emisores, proveedores de servicios de activos digitales y demás participantes que operen en el proceso de emisión de activos digitales.

La Ley de Emisión de Activos Digitales en su artículo 26 establece que: “Toda oferta pública de activos digitales deberá cumplir con su autorización, para lo cual, como etapa previa, las entidades certificadoras deberán realizar un análisis integral de los requisitos de dicha oferta pública, contemplados en la Ley, reglamentos, instructivos, normas técnicas, guías y cualesquiera normas que emita la Comisión Nacional de Activos Digitales...”; Es en este contexto Desarrolladora Orizaba, S.A. de C.V., aprovechando las oportunidades que ofrece El Salvador a inversionistas locales y extranjeros, impulsa la emisión de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada asociados al Proyecto RENACER Condominio.

En nuestra calidad de Certificadores hemos realizado una minuciosa investigación sobre las plataformas TI y mecanismos de gestión y control que MIO3, S.A de C.V ofrece a sus clientes como proveedor de activos digitales y nuestro informe se basa en los resultados de dicha revisión y en el análisis financiero, legal, y aspectos administrativos sobre gestión y custodia que se detallan en el Documento de Información Relevante y sus anexos que hemos recibido de Desarrolladora Orizaba, S.A de C.V.

Este informe contiene siete secciones: i) Resumen ejecutivo y síntesis de las características de la emisión, ii) Análisis de la información financiera de propuesta de emisión de Desarrolladora Orizaba, S.A de C.V., iii) Datos relevantes sobre situación económica de El Salvador, iv) Análisis de las plataformas tecnológicas a utilizar por MIO3, SA de CV, v) Aspectos legales de la emisión de los Tokens vi) Riesgos inherentes a la inversión en Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada, vii) Conclusiones y recomendaciones. Estamos seguros que la lectura de este documento será de utilidad para la toma de decisiones de los inversores.

i) Resumen ejecutivo y síntesis de la emisión

El Proyecto RENACER Condominio es una iniciativa de Desarrolladora Orizaba, S.A. de C.V., mediante la cual contempla el desarrollo de dos edificios de apartamentos que, en conjunto, comprenderán hasta 297 unidades de vivienda vertical e igual número de estacionamientos. Estas unidades habitacionales se prevén modernas, sostenibles y accesibles con áreas de 49 y 64 metros cuadrados, e incluirán amenidades como áreas verdes, áreas comunes y plazas de estacionamiento.

5

El Proyecto se desarrollará sobre un inmueble situado sobre el camino vecinal que de la Carretera de Tonacatepeque conduce al Valle El Tránsito, Porción Uno, distrito de Soyapango, municipio de San Salvador Este, departamento de San Salvador, y contará con un área de construcción total de 27,300 metros cuadrados.

El emisor contempla hacer levantamiento de capital por un total de hasta US\$19,500,000.00 de los cuales US\$7,000,000.00 a Tokens de Ingreso y US\$12,500,000.00 a Tokens de Deuda Garantizada. La compra de los Tokens se realizará en el mercado primario o secundario de activos digitales que proporciona la Plataforma MIO3.

La oferta pública de Tokens Deuda Garantizada y Tokens de Ingreso estará anunciada en la página web del Emisor, la página web de MIO3, la plataforma de MIO3 y la página web de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

La emisión de los Tokens de Deuda Garantizada y de Tokens de Ingreso (**RNCRrev / RNCRdebt**) se realizará sobre el sistema de tecnología de registro distribuida Polygon, una solución de escalabilidad de segunda capa construida sobre el sistema de tecnología de registro distribuida Ethereum. Polygon opera como una cadena lateral compatible con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM). Estos activos digitales serán emitidos conforme al estándar ERC- 3643, Este estándar permite la emisión de tokens con mecanismos de cumplimiento regulatorio integrados, asegurando que solo inversionistas autorizados y verificados puedan adquirir, poseer o transferir los activos digitales.

Objetivo de la Certificación

El objetivo principal de este informe de certificación es proporcionar una evaluación integral e independiente de los aspectos legales, financieros y de la plataforma tecnológica utilizada para la emisión y gestión de los Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada asociados al Proyecto RENACER Condominio. Se busca verificar el cumplimiento normativo, la eficiencia operativa y la ciberseguridad de la plataforma tecnológica, así como identificar los riesgos asociados a la emisión para proteger y salvaguardar los intereses de los inversionistas.

Alcance y limitaciones

La certificación abarcó la revisión de la Ley de Emisión de Activos Digitales, en adelante la “LEAD” y el Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas, análisis de la arquitectura tecnológica, evaluación de los mecanismos de seguridad (incluyendo autenticación, control de acceso y protección cibernética), y la revisión de los procesos KYC/AML. También se analizó el cumplimiento de la plataforma con la LEAD y otras regulaciones relevantes.

6

La certificación se basó en la documentación e información proporcionada por el emisor - Desarrolladora Orizaba, S.A. de C.V. - y por el proveedor de servicios de activos digitales - MIO3, S.A de C.V. No se realizaron pruebas de penetración a gran escala de forma independiente para esta auditoría específica del Proyecto RENACER, sino que se tomaron como referencia los resultados de auditorías previas realizadas a la plataforma MIO3 y las verificaciones que se hicieron durante la fase de conocer la plataforma tecnológica.

Principales hallazgos y conclusiones

La plataforma tecnológica de MIO3, S.A. de C.V. utilizada para la emisión de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada, está construida sobre una base tecnológica robusta (AWS, microservicios, API-first) y emplea una arquitectura de seguridad sólida, alineada con estándares como ISO 27001. Los contratos inteligentes son estándares de la industria y han sido auditados, sin encontrar vulnerabilidades críticas.

Sobre la base de nuestra revisión se observa cumplimiento normativo, operando bajo la LEAD y manteniendo procesos KYC/AML efectivos a través de integraciones con herramientas como Comply Advantage y Chainalysis. Los mecanismos de gobernanza basados en roles (RBAC) y los procesos de emisión de tokens son claros y están bien definidos.

Conclusión: La propuesta de emisión presentada por Desarrolladora Orizaba, S.A de C.V. para fondear la construcción del Proyecto RENACER Condominio hasta por US\$19,500,000.00; es viable desde el punto de vista legal, tecnológico y financiero. No obstante que desde la perspectiva del certificador la emisión cumple con los aspectos requeridos por la Ley de Emisión de Activos Digitales y demás aspectos normativos, y que la plataforma tecnológica del PSAD – MIO3, S.A. de C.V. es una plataforma con garantías de ciberseguridad; los interesados en adquirir Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada deben tomar su decisión de invertir tomando en consideración los riesgos enunciados en el romano vi) Riesgos Inherentes a la inversión descritos en el presente informe.

Resumen de recomendaciones

- Implementar un sistema de gestión de riesgos que aborde los riesgos específicos de la tokenización, más allá de los riesgos generales de la plataforma.
- Mantener pruebas de penetración y auditorías de seguridad externas de forma regular, específicamente para los contratos inteligentes y la infraestructura relacionada con ambos Tokens.
- Mantener la infraestructura y aplicaciones actualizadas con los últimos parches de seguridad y monitorear continuamente las mejores prácticas en ciberseguridad.
- Mantener una documentación completa y actualizada de la arquitectura, contratos inteligentes y procesos operativos específicos del Proyecto RENACER Condominio.
- Considerar la obtención de certificaciones de seguridad reconocidas que sean directamente aplicables a la emisión de activos digitales.

Síntesis de la Emisión de Tokens de Deuda Garantizada e Ingreso.

Tabla No.1

Antecedentes	
Emisión privada de Tokens de Deuda Mezzanine según carta No. CNAD-CD-033-2025 de fecha 23 de enero de 2025.	
Fecha de primera emisión de Tokens de Deuda Mezzanine	14 de febrero de 2025.
Monto colocado a esta fecha	CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL dólares de los Estados Unidos de América (US\$4,675,000.00)
Condiciones aplicables	Tokens que representarán una obligación de pago del Emisor, con un plazo que vence el 30 de abril de 2026. Estos tokens devengan una tasa de interés nominal anual en un rango estimado entre 9.00% a 12.00%, cuyo interés final ha sido determinado por condiciones de mercado; pagaderos los intereses mensuales. La amortización del capital será al vencimiento, es decir el 30 de abril de 2026. Los titulares de los Tokens de Deuda Mezzanine tendrán la opción de recibir el pago del capital adeudado por parte del Emisor o ejecutar el evento de conversión, por el cual convertirán sus Tokens de Deuda Mezzanine en Tokens de Ingreso en las utilidades del Proyecto. La convertibilidad será ejercitable a opción del Inversionista Calificado, conforme a los términos previamente acordados con el Emisor y definidos con precisión antes de la emisión.
Estado actual de los inversionistas	10 (diez) inversionistas calificados que han invertido en Tokens de Deuda Mezzanine

En la revisión realizada se ha verificado que previo a la emisión pública de la cual trata el presente informe, Desarrolladora Orizaba, S.A. de C.V. desarrolló emisión de Tokens de Deuda Mezzanine, Tokens de Participación y Tokens de Deuda Garantizada, bajo modalidad de oferta privada, según carta No. CNAD-CD-033-2025 de fecha 23 de enero de 2025 y a la fecha de nuestro informe se ha colocado un total de US\$4,675,000.00 en tokens de Deuda Mezzanine.

Tabla No.2

Resumen de la Emisión de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada	
Emisor	Desarrolladora Orizaba, Sociedad Anónima de Capital Variable.
Domicilio del emisor	Distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, República de El Salvador.
Giro/ actividad económica	Explotación técnica y comercial de la arquitectura, ingeniería y construcciones en todas sus ramas.
Descripción de la emisión	▪ Tokens de Ingreso que serán una representación digital del derecho económico sobre los flujos netos provenientes de la comercialización de las unidades del proyecto. ▪ Tokens de Deuda Garantizada, que representarán digitalmente una obligación de pago del Emisor a favor de los titulares de los Tokens de Deuda Garantizada.
PSAD de la emisión	MIO3, S.A. de C.V., con asiento en el registro de Proveedores de Servicio de Activos Digitales bajo el número PSAD-0016
Monto de la emisión	Emisión total de hasta DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$19,500,000.00): - Tokens de Ingreso hasta SIETE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$7,000,000.00). Hasta 70,000 tokens de \$100 cada uno. - Tokens de Deuda Garantizada hasta DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,500,000.00), siendo colocados mediante uno o varios tramos. En ningún caso, la suma total del valor nominal de los tokens emitidos bajo la presente oferta pública podrá exceder el monto máximo debidamente autorizado.
Uso de los fondos	1. Los fondos generados por los Tokens de Ingreso serán utilizados para respaldar el endeudamiento inicial contraído, como capital de trabajo y para cumplir con las obligaciones financieras relacionadas con el Proyecto. 2. Los fondos generados por los Tokens de Deuda Garantizada servirán para financiar la construcción del Proyecto RENACER hasta su finalización.

Resumen de la Emisión de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada	
Etiqueta de cotización de los Tokens de la Emisión	Tokens de Ingreso: RNCrev Tokens de Deuda Garantizada: RNCRdebt
Contratos Inteligentes	Los Tokens de Deuda Garantizada y Tokens de Ingreso, todos están basados en el estándar abierto ERC-3643 (anteriormente T-REX). Este estándar permite la emisión de tokens con mecanismos de cumplimiento regulatorio integrados, asegurando que solo inversionistas autorizados y verificados puedan adquirir, poseer o transferir los activos digitales. Dirección identificativa única de los contratos inteligentes en ambiente de prueba: Ingreso: 0x52A25F8ce262D227068463334a0D722d6e8e5250 Deuda Garantizada: 0xFFA740bCB5806451d8B1DB6b365379a322f0AF70
Términos de los Tokens de Deuda Garantizada.	Deuda Garantizada: Los Tokens de Deuda Garantizada representarán una obligación de pago del Emisor, con un plazo de hasta veintiséis (26) meses, contados a partir de la fecha de inicio de los Tokens de Deuda Garantizada. Durante los primeros dieciséis (16) meses contados desde la Fecha de Inicio de Deuda Garantizada, el Emisor únicamente pagará intereses de forma mensual, vencida y sucesivamente estableciéndose dicho período como un período de gracia para el pago de capital. A partir del mes quince (15), se realizarán pagos mensuales, vencidos y sucesivos de capital más sus respectivos intereses hasta la finalización del plazo de la deuda garantizada. En caso de mora, el interés moratorio será del cinco por ciento (5%) anual sobre los saldos en mora. La tasa de interés anual podrá ser fija o variable y será establecida para cada tramo por el Emisor en la notificación de tramo de emisión de Tokens de Deuda Garantizada correspondiente, en un rango estimado entre el 8.50% al 9.00% anual, el cual será determinado por las condiciones de mercado. Constitución de Reservas para Pago de Deuda Tokenizada: El Emisor se obliga a mantener una reserva específica para el servicio de deuda destinada a garantizar el cumplimiento oportuno de las obligaciones de pago de capital e intereses de los Tokens de Deuda Garantizada. La reserva deberá de mantener, en todo momento, un saldo mínimo equivalente a una cuota mensual de pago de capital e intereses conforme a la tabla de amortización del financiamiento tokenizado.
Asiento en Registro de Emisores	[a determinarse]
URL del Emisor	https://renacercondominio.com o https://www.mio3.io/proyectos/renacer
URL del PSAD	https://www.mio3.io

Resumen de la Emisión de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada

Distribución de los Flujos Netos del Proyecto

Los Tokens de Ingreso otorgarán a sus titulares el derecho económico, en proporción a la cantidad de tokens que posean, sobre los flujos netos provenientes de la comercialización de las unidades del Proyecto, menos las cantidades consideradas como utilidad del Emisor, según se define a continuación, y en los casos en que ésta sea aplicable.

En el evento que la Tasa Interna de Retorno (“TIR”) general del Proyecto sea mayor al quince por ciento (15%), los Flujos Distribuibles serán iguales a: (a) los Flujos Distribuibles determinados conforme al párrafo anterior; menos (b) la cifra que resulte de aplicar el veinte por ciento (20%) a la diferencia entre quince por ciento 15% y la TIR final general del proyecto, monto que constituirá la Utilidad del Emisor.

Garantías y mecanismos financieros definidos para la protección de los intereses de los inversionistas.

La obligación de pago del Emisor a favor de los titulares de los Tokens de Deuda Garantizada estará garantizada a través de:

- i) La constitución de una hipoteca sobre el inmueble general del Proyecto RENACER Condominio, a favor del agente de garantía, en beneficio de los titulares de los Tokens de Deuda Garantizada. Esta garantía real operará como respaldo complementario a la garantía mobiliaria sobre la billetera digital custodiada, sin sustituirla.

La obligación de pago del Emisor a favor de los titulares de los Tokens de Ingreso estará protegida a través de los siguientes mecanismos:

Los Titulares de los Tokens de Ingreso tendrán el derecho a exigir medidas correctivas o la aceleración del pago conforme a lo estipulado en este documento. La aceleración del pago se entenderá como la exigibilidad anticipada del capital y de los intereses por parte del Emisor, como si las obligaciones fueran de plazo vencido.

Condiciones Operacionales: El Emisor se obliga a cumplir con las siguientes condiciones operacionales:

- a) Distribución Exclusiva a los Titulares de Tokens de Ingreso
- b) Prohibición Absoluta de Distribución a Accionistas y Partes Relacionadas:
- c) Restricción Total y Única Excepción
- d) Antielusión
- e) Uso Exclusivo de Utilidades para el Proyecto
- f) Prohibición de Modificaciones sin Autorización
- g) Cambio de Composición Accionaria
- h) Prohibición de Cambios en la Estructura de Gestión sin Autorización

i) **Garantía de Continuidad del Proyecto:** El Emisor se compromete a seguir desarrollando el Proyecto de acuerdo con el plan inicial, al cronograma presentado y no podrá modificarlo sin la aprobación de los titulares de los Tokens de Ingreso, a través del Representante Común.

j) **Derechos de Auditoría y Control Financiero:** i) Auditoría obligatoria: Los titulares de Tokens de Ingreso tendrán derecho a solicitar auditorías externas anuales del Proyecto. ii) Acceso a información: El Emisor deberá proporcionar acceso a los estados financieros auditados, informes mensuales y cualquier otro documento necesario para verificar la exactitud de las utilidades reportadas.

Garantías y mecanismos financieros definidos para la protección de los intereses de los inversionistas.	k) Obligación de Informes Financieros Periódicos: El Emisor deberá proporcionar informes mensuales o trimestrales a los titulares de Tokens de Ingreso con la siguiente información: Estado de resultados, Balance general, Flujo de caja detallado, Cálculo de utilidades distribuibles. Estos informes deberán ser entregados dentro de los treinta días posteriores a la finalización de cada periodo. l) Mecanismo de Ejecución y Protección de Derechos: Los titulares de los Tokens de Ingreso tendrán el derecho al cumplimiento de las condiciones establecidas para la distribución de utilidades. En caso de que el Emisor no cumpla con dichas condiciones, los titulares podrán activar los mecanismos previstos en este Documento de Información Relevante para asegurar la correcta aplicación de los fondos antes de su distribución. m) Prohibición de Constitución de Nueva Garantía sobre los Activos del Emisor: el Emisor no podrá constituir nuevas garantías sobre los activos del Proyecto RENACER, además de las descritas en el Documento de Información Relevante, sin el consentimiento de los titulares de Tokens de Ingreso.
Condiciones para la Adquisición de los Tokens	Los inversionistas interesados en comprar Tokens de Deuda Garantizada y Tokens de Ingreso deberán de cumplir con las siguientes condiciones: (i) Abrir una billetera digital custodiada en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales de la emisión. (ii) Cumplir con las condiciones establecidas en este Documento de Información Relevante para la adquisición de cada tipo de Token. (iii) Cumplir con los requisitos establecidos por la ley aplicable, políticas y procedimientos AML y KYC, y en caso de no proporcionar toda la información y documentación requerida para cumplir con las regulaciones y procedimientos aplicables, el Emisor y la plataforma de MIO3 se reservarán el derecho la compra. (iv) Haber leído de forma detenida el Documento de Información Relevante de esta emisión, según procedimientos establecidos en LEAD y sus respectivos reglamentos. (v) Aceptar y dar su consentimiento por medios electrónicos a los términos y condiciones de la compra de los Tokens.
Plazo de los Tokens de Deuda Garantizada	Los Tokens de Deuda Garantizada representarán una obligación de pago del Emisor, con un plazo de hasta veintiséis (26) meses, contados a partir de la emisión de los Token de Deuda Garantizada.

Resumen de la Emisión de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada	
Plazo de la Oferta Pública de Tokens de Deuda Garantizada	La oferta pública de Tokens de Deuda Garantizada tendrá una duración de veintiséis (26) meses. El inicio del plazo de la emisión será notificado a los potenciales inversionistas o compradores de tokens a través del aviso de oferta pública de Tokens de Deuda Garantizada disponible en la página web del Emisor, la página web de MIO3, la plataforma de MIO3 y la página web de la CNAD.
Tramos de la Oferta Pública de Tokens de Deuda Garantizada	La presente emisión se podrá llevar a cabo en uno o varios tramos, cada tramo será instrumentado mediante la Autorización de Emisión (acto interno del Emisor) y su ejecución se comunicará por un Suplemento con las características del tramo correspondiente.
Mecanismos Para Salvaguardar los Fondos u Otros Activos Digitales	La arquitectura de contratos incluye los siguientes módulos: 1. Identity Registry: mantiene el registro de identidades verificadas de los titulares de los tokens, con base al estándar ONCHAINID. 2. Claim Topics y Trusted Issuers Registry: controla y valida qué emisores de confianza pueden validar atributos como KYC/AML. 3. Modular Compliance Contract: define y aplica las reglas de transferencia y tenencia de los Tokens de Propiedad, y cualquier condición necesaria para asegurar el cumplimiento regulatorio. 4. Token Contract: contrato ERC-20 con control de cumplimiento integrado, que representa los activos digitales de propiedad emitidos. Los contratos estarán desplegados en la red Polygon, y sus direcciones serán publicadas en los sitios web oficiales de la emisión. Esta infraestructura permite trazabilidad, gobernanza programable, y cumplimiento normativo automatizado según la Ley de Emisión de Activos Digitales de El Salvador.

Fuente: Elaboración propia – ACSER, con base en información del DIR (Anexo No.1)

ii) Análisis de proyecciones financieras – Proyecto RENACER Condominio

El Proyecto RENACER Condominio contempla el desarrollo de dos edificios de apartamentos que, en conjunto, comprenderán hasta 297 unidades de vivienda vertical. Estas unidades serán modernas, sostenibles y accesibles con áreas de 49 y 64 metros cuadrados, según el modelo de apartamento correspondiente, e incluirán amenidades áreas verdes, áreas comunes y plazas de estacionamiento.

El Proyecto se desarrollará sobre un inmueble situado sobre el camino vecinal que de la Carretera de Tonacatepeque conduce al Valle El Tránsito, Porción Uno, distrito de Soyapango, municipio de San Salvador Este, departamento de San Salvador, y contará con un área de construcción total de 27,300 metros cuadrados.

Hemos realizado las validaciones correspondientes a la estructuración financiera de cómo se espera financiar el proyecto RENACER Condominio, y tomando en consideración que habrá una adecuada promoción y comercialización de los Tokens de Deuda Garantizada (**RNCRdebt**) y Tokens de Ingreso (**RNCRrev**) y en su conjunto se espera levantar capital hasta por DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$19,500,000.00) monto con el cual se tiene programado finalizar el proceso de construcción de 297 apartamentos y 297 estacionamientos. Las proyecciones son razonables (Ver Anexo No. 2); sin embargo, los potenciales inversionistas o adquirentes de los diferentes tipos de tokens deberán tener presente los riesgos asociados a la compra de activos financieros vinculados a proyectos inmobiliarios. A continuación, se presenta una síntesis de los aspectos financieros del proyecto:

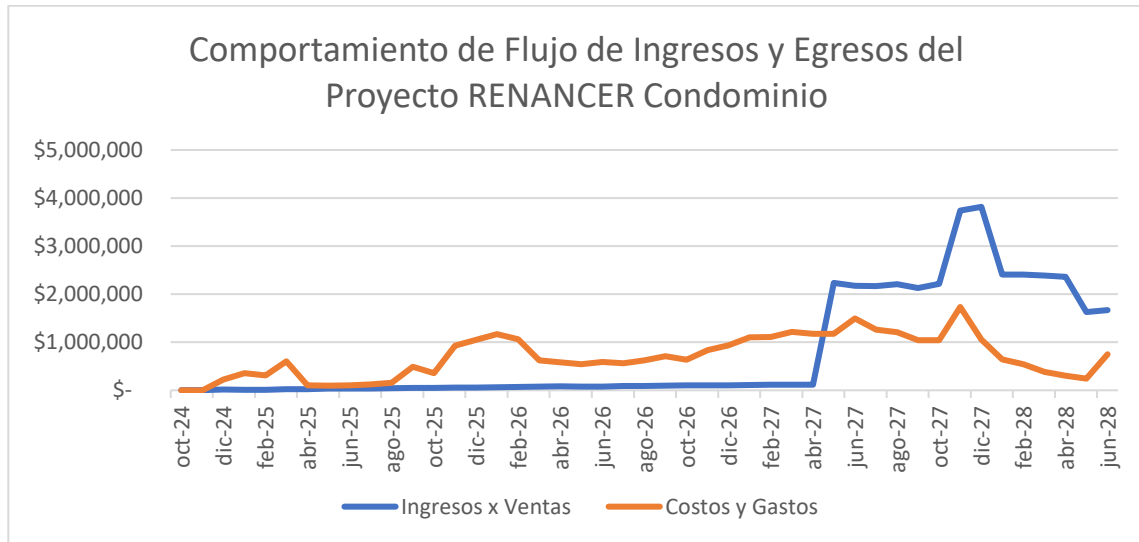
Tabla No. 3

P&L	Valores
Ingresos por venta de apartamentos	\$35,499,946
Compra de terreno	\$896,569
Construcción	\$22,468,870
Operaciones	\$3,041,418
Desarrollo & Innovación	\$22,600
Comercialización	\$2,507,184
Dirección del proyecto	\$1,575,290
Finanzas y contabilidad	\$665,509
Total costos	\$31,177,440
EBITDA	\$4,322,505
Gastos financieros crédito bancario	\$1,113,023
Gastos financieros crédito privado	\$480,580
EBT	\$2,728,902
Impuestos	\$0
Utilidad del proyecto	\$2,728,902

Fuente: Elaboración propia – ACSER, con datos del DIR y proyecciones del emisor

En la siguiente gráfica se muestran los flujos financieros referidos específicamente a las ventas proyectadas y el presupuesto de costos del proyecto, se espera que la operación en su conjunto genere flujos hasta US\$2,748,439.00 para los inversionistas.

Gráfico No.1



Fuente: Elaboración propia – ACSER.

Para los potenciales inversionistas en Tokens de Deuda Garantizada, lo fundamental es contar con la certeza de que, al finalizar el plazo de su inversión, existirán los recursos financieros necesarios para la devolución del capital y el pago de los intereses pactados. En cambio, los inversionistas en Tokens de Ingreso están motivados por el potencial de rentabilidad del proyecto, ya que sus retornos dependen directamente de los flujos generados. A continuación, se presenta una tabla que resume los ingresos proyectados y las obligaciones financieras del proyecto en su conjunto.

Tabla No.4

Ingresos por venta de tokens			\$ 35,499,946.00
Menos:			
OBLIGACIONES	REINTEGRO DEL CAPITAL	COSTOS FINANCIEROS Y UTILIDADES	TOTAL OBLIGACIONES
Deuda garantizada	\$ 12,500,000.00	\$ 1,113,023	\$ 13,613,023
Estimación de flujos netos a distribuir en Tokens de Ingreso	\$ 7,000,000.00	\$ 2,728,902	\$ 9,728,902

Fuente: Elaboración propia – ACSER, con base en datos del Emisor.

De cumplirse los tiempos establecidos para la colocación de los fondos y el cumplimiento de metas en la realización del proceso constructivo, los ingresos totales del proyecto proyectados son suficientes para atender con éxito las obligaciones para con los adquirentes de tokens.

iii) Datos relevantes sobre situación económica de El Salvador

1. El Salvador un país de oportunidades.

El Salvador ha mejorado significativamente su perspectiva económica y social, los diferentes ministerios y entidades gubernamentales reportan una dinámica de trabajo proactivo, mucho más ágil y enfocados en la búsqueda de la eficiencia administrativa y mejora en el servicio. Las personas naturales y jurídicas propietarios de pequeñas, medianas y grandes empresas son cada vez más apoyadas por las entidades del Estado para el logro de sus objetivos y esto está propiciando mejores resultados económicos para las empresas y las familias residentes en El Salvador.

De acuerdo a una investigación realizada por ACSER, S.A. DE C.V., el Ministerio de Economía implementa políticas, estrategias, programas y proyectos que buscan crear las condiciones para que las empresas puedan establecerse, operar y crecer en el país de forma ágil. Entre estas iniciativas, se encuentran aquellas enfocadas en facilitar el comercio y las inversiones que, a la fecha, han contribuido al buen rendimiento de la economía salvadoreña; de igual manera se está realizando una importante apuesta por impulsar la innovación y la competitividad.¹

En la siguiente tabla se detalla una lista de proyectos que el Ministerio de Economía ha desarrollado y otros que están en su fase de ejecución, todo encaminado para que las personas nacionales o extranjeros radicados en el país puedan ejercer con mayor rapidez sus operaciones de comercio, industria y servicios:

Tabla No.5

No.	Nombre y/o descripción del proyecto	Fecha de finalización
1	Creación de nueva Estrategia Centroamericana de Facilitación del Comercio. Consultores: BID y Banco Mundial.	Octubre 2023
2	Coordinación y apoyo a la Misión Permanente ante la Organización Mundial del Comercio (OMC) y la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI) en las diferentes actividades, iniciativas y negociaciones multilaterales que se llevan a cabo en estos foros.	Mayo 2023
3	Impulso de la agenda de la Unión Aduanera Centroamericana en temas como facilitación del comercio, movilidad y logística, digitalización de trámites y armonización de reglamentación técnica, armonización arancelaria, propiedad intelectual.	Mayo 2023

¹ Memoria de Labores del Ministerio de Economía (MINEC). . Junio 2022 – Mayo 2023.

No.	Nombre y/o descripción del proyecto	Fecha de finalización
4	Apoyo a los sectores productivos donde la experiencia y estudios han considerado determinantes para la internacionalización, la identificación de oportunidades comerciales, fortalecimiento de las capacidades de las empresas tengan acceso a los mercados.	Abril 2024
5	Implementación de los compromisos internacionales en materia de acceso a mercados y reglas de origen contenidos en los acuerdos comerciales. Gestión de contingencias arancelarias.	Permanente actualización.
6	Ferry Bicentenario. Ruta del Bicentenario una opción más eficiente para las exportaciones e importaciones de mercancías hacia el sur de Centroamérica y viceversa	Nov. 2022
7	Agilización de Trámites de la Dirección de Inversiones – SADI. Se promueve el acceso a todas las empresas clientes de la Dirección de Inversiones el acceso a los servicios con la Ley de Zonas Francas Industriales y de Comercialización, Ley de Servicios Internacionales y Ley de Inversiones, de manera 100% digital, incluyendo la emisión de acuerdos y resoluciones los cuales se dotan de validez a través de la firma electrónica certificada, ahorrando tiempo, costos y haciendo más ágiles, amigables y seguros. Esta herramienta es un sistema digital que facilitará los trámites de los inversionistas, y se suma al proyecto estratégico de simplificación y digitalización de trámites que impulsa el Gobierno.	Marzo 2023
8	Formación y certificación de jóvenes y profesionales en habilidades digitales, transformación digital, desarrollo tecnológico y otros requeridas por empresas de los sectores productivos y TICs, para promover la inserción laboral y la generación de nuevos empleos.	Junio 2023
9	Implementación de programa para exportación de servicios digitales a nuevos mercados "INNOVATRADE". Brindar apoyo profesional y especializado para facilitar la identificación, acercamiento y aprovechamiento de oportunidades comerciales en el mercado de Estados Unidos, por parte de empresas salvadoreñas de desarrollo de software a fin de contribuir a concretar y/o aumentar las exportaciones.	Junio 2023
10	Impulso de la innovación y cultura de emprendimiento en la población en general, así como al interior del sector empresarial, de tal modo de fomentar la creación de startups. Se pretende dinamizar el ecosistema de innovación y emprendimiento, enfocando esfuerzos en el desarrollo de las diferentes etapas del emprendimiento para concientizar su verdadero valor e impacto en el crecimiento económico.	Dic. 2022

Fuente: Elaboración propia – ACSER – con información del MINEC.

Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte, Colonia Escalón, complejo World Trade Center, Torre II, San Salvador, El Salvador

Teléfono (503) 2535 1841 www.actuarialconsultings.com

2. El sector inmobiliario en El Salvador

En 2024, el sector inmobiliario en El Salvador ha mostrado un crecimiento notable, impulsado por la demanda de vivienda y la inversión en proyectos de construcción, tanto habitacionales como comerciales. Se proyecta un crecimiento del 18% en el sector construcción, con una inversión privada de alrededor de US\$700,000,000. El mercado inmobiliario se caracteriza por un aumento en la demanda de vivienda vertical en zonas urbanas como San Salvador y Santa Tecla.

El mercado inmobiliario salvadoreño puede ser segmentado en al menos cuatro diferentes categorías que presentan comportamientos y características específicas.

1. Residencial:

Alta Gama: incluye propiedades de lujo, condominios y residencias en zonas exclusivas.

Media: viviendas en zonas urbanas con acceso a servicios y comodidades básicas.

Baja Gama: viviendas de interés social y propiedades en áreas menos desarrolladas.

2. Comercial:

Locales Comerciales: espacios para tiendas, restaurantes y negocios de servicios.

Oficinas: edificios y complejos de oficinas, particularmente en centros empresariales.

Centros Comerciales: grandes complejos con múltiples tiendas y servicios

3. Industrial:

Parques Industriales: áreas designadas para fábricas y plantas de producción.

Zonas Francas: áreas con incentivos fiscales para la exportación de bienes.

4. Turístico:

Hoteles y Resorts: propiedades ubicadas en destinos turísticos clave, especialmente se observa un mayor auge de desarrollo en las zonas costeras del país.

Propiedades Vacacionales: casas y apartamentos en zonas costeras y de interés turístico.

De acuerdo a la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) el sector de la construcción está en crecimiento por proyectos de inversión pública y privada lo cual contribuye a dinamizar la economía de El Salvador generando empleos directos e indirectos; se estima que para el año 2025 el sector podría crecer entre 8.5% y 10% y la mayoría de proyectos son verticales, se contabilizan más de 120 proyectos habitacionales.



Fuente: Nota de prensa del día 11 de mayo de 2025. Imagen utilizada con fines ilustrativos; no representa el proyecto RENACER.

Según las publicaciones del Banco Central de Reserva al cierre del año 2023 el PIB construcción experimentó un crecimiento sobre precios corrientes del 18.53% respecto al cierre del año 2022; en términos monetarios esto significa un crecimiento de alrededor de US\$2,300,000 de dólares únicamente en el sector de la construcción.

Según datos de la **Superintendencia del Sistema Financiero (SSF)** el financiamiento para construir casas pasó de US\$201.4 millones en el primer trimestre de 2024 a US\$184.3 millones en el mismo periodo 2025. Mientras que los créditos para adquirir una vivienda aumentaron pues de enero a marzo de 2024 se otorgaron US\$106.3 millones mientras en la misma fecha de 2025 estos suman US\$108.1 millones.

Sin embargo, la construcción de viviendas, ya sea casas o apartamentos, está ofreciendo precios por arriba de los US\$100,000, un valor que el presidente de CASALCO ha reconocido que no es accesible para toda la población, pero que asegura que sí tiene demanda y la suficiente rentabilidad para las empresas.

“Tenemos que aprovechar a nuestros hermanos que vienen de Estados Unidos”, afirma. Estos son, desde hace unos dos años, el grupo poblacional que más está comprando propiedades

Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte, Colonia Escalón, complejo World Trade Center, Torre II, San Salvador, El Salvador

Teléfono (503) 2535 1841 www.actuarialconsultings.com

en el país, tras la sensación de seguridad que se percibe en gran parte del país, tras la aplicación del régimen de excepción.

El proyecto RENACER Condominio es una iniciativa privada que de alguna manera aporta a la oferta habitacional que registra El Salvador. Según la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) de El Salvador, se estima que un 50.7% de los hogares salvadoreños presentan un déficit habitacional cualitativo. Esto significa que sus viviendas tienen condiciones físicas y estructurales inadecuadas; además, se ha estimado que el déficit habitacional total en El Salvador, considerando también el déficit cuantitativo (falta de viviendas), alcanza las 477,908 unidades, de las cuales 416,648 son cualitativas y 61,260 son cuantitativas²



Fuente: <https://renacercondominio.com>

² EHPM 2023

iv) Análisis de las plataformas tecnológicas a utilizar por MIO3, S.A de C.V

En la auditoría realizada se observó que la plataforma tecnológica de MIO3 está diseñada para ser robusta, escalable y segura, utilizando una combinación de tecnologías modernas para ofrecer una solución de tokenización de activos eficiente y confiable.

21

1. Objetivos de la Auditoría

Los objetivos de esta auditoría son:

- **Seguridad:** Evaluar la robustez de la plataforma y los contratos inteligentes para proteger los activos digitales de los usuarios, incluyendo la prevención de fraudes y ataques cibernéticos.
- **Cumplimiento Normativo:** Verificar la adhesión a la Ley de Emisión de Activos Digitales de El Salvador y otras normativas relevantes en materia financiera, de datos (KYC/AML) y de protección al consumidor.
- **Eficiencia Operativa:** Analizar la eficacia de los procesos de emisión, gestión y transferencia de tokens, así como la escalabilidad de la plataforma para soportar el crecimiento del proyecto.
- **Transparencia:** Confirmar la disponibilidad y claridad de la información relevante para los inversionistas y la visibilidad de las operaciones en la blockchain.

2. Alcance de la Auditoría

La auditoría se centró en los siguientes componentes y procesos relacionados con el Proyecto RENACER Condominio:

- **Infraestructura Tecnológica:** Evaluación de la arquitectura de la plataforma MIO3 (AWS, microservicios, bases de datos, APIs) y sus medidas de ciberseguridad (firewalls, WAF, VPN, MFA, cifrado de datos).
- **Mecanismos de Seguridad:** Revisión de los controles de acceso (RBAC), gestión de claves, y protocolos de seguridad de cadena cruzada.
- **Cumplimiento Regulatorio:** Verificación de los procesos KYC/AML y la conformidad con la Ley de Emisión de Activos Digitales de El Salvador.
- **Procesos Operativos:** Análisis del proceso de solicitud y aprobación de tokenización, emisión (minting), distribución y gestión de tokens.
- **Gobernanza:** Evaluación de los roles de usuario (inversionista, emisor, agente, administrador) y los mecanismos de decisión en la plataforma y la asociación de condominio.

3. Metodología de Auditoría

La auditoría se llevó a cabo utilizando un enfoque combinado de:

- **Revisión Documental:** Análisis exhaustivo del "Documento de Información Relevante", y Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte, Colonia Escalón, complejo World Trade Center, Torre II, San Salvador, El Salvador

durante las reuniones sostenidas durante el proceso de certificación.

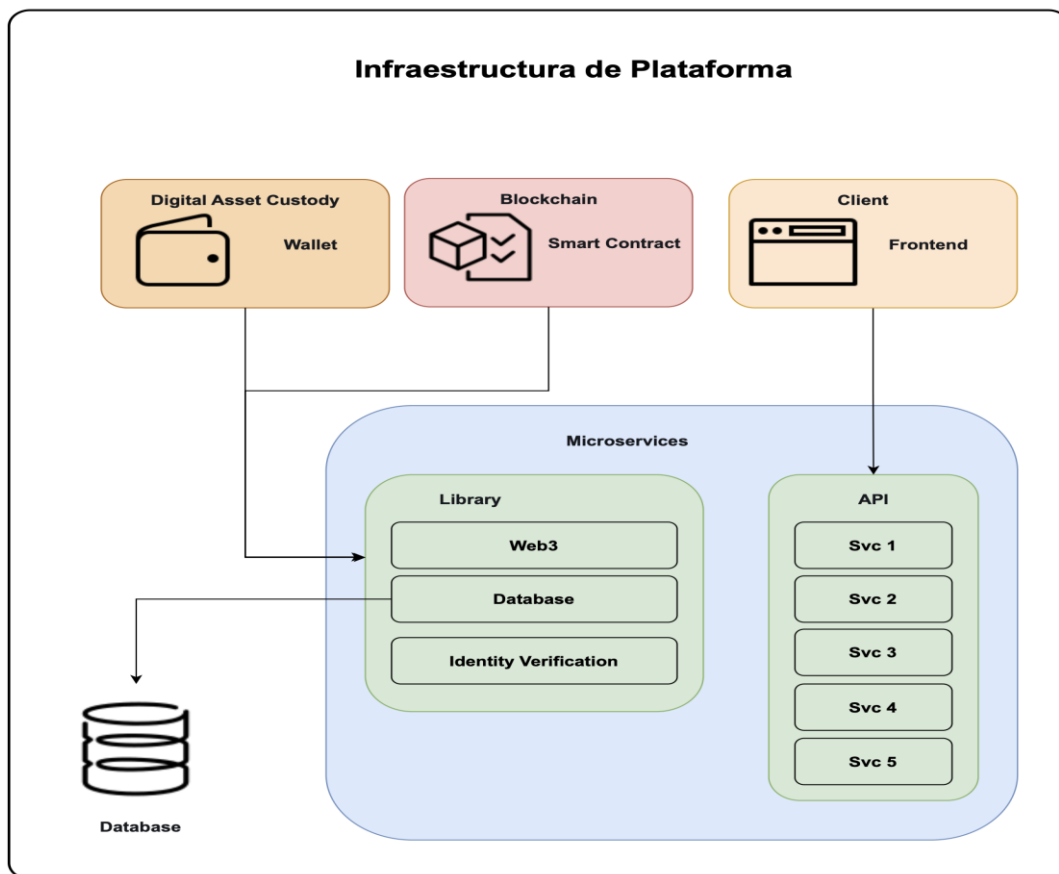
- **Análisis de Arquitectura:** Evaluación de los diagramas de infraestructura y descripciones tecnológicas de MIO3.
- **Análisis de Código (Lógico):** Revisión conceptual de la implementación de los contratos inteligentes ERC-3643 y sus funcionalidades (emisión, identidad/permisos, transferencias controladas, consultas de propiedad). Se consideró la mención de auditorías previas realizadas por terceros.
- **Revisión de Procesos:** Examen de los flujos de operación para la emisión de tokens, custodia de fondos (cuentas bancarias específicas) y la interacción de los diferentes roles de usuario.
- **Evaluación de Cumplimiento:** Cotejo de las prácticas declaradas con los requisitos de la Ley de Emisión de Activos Digitales y las normativas AML/KYC.

4. Herramientas y Recursos Utilizados

- **Estándares de la Industria:** Conocimiento de los estándares ERC-3643, así como mejores prácticas de ciberseguridad (ISO 27001).
- **Herramientas de Terceros (referenciadas por MIO3):** Chainalysis y Comply Advantage para procesos KYC/AML.
- **Infraestructura Cloud:** Amazon Web Services (AWS) como base de la plataforma MIO3.

5. Arquitectura de Plataforma MIO3

- **Microservicios:** MIO3 utiliza una arquitectura de microservicios, lo que permite dividir la plataforma en componentes independientes y escalables. Esto facilita el desarrollo, la implementación y el mantenimiento de la plataforma.
- **API-first:** La plataforma se basa en un enfoque API-first, lo que significa que todas las funcionalidades se exponen a través de APIs. Esto permite una fácil integración con otras plataformas y sistemas.
- **Cloud-native:** MIO3 está desplegada en la nube, lo que proporciona flexibilidad, escalabilidad y alta disponibilidad.



Fuente: Elaboración propia ACSER

6. Contratos Inteligentes

- Un contrato inteligente es un programa informático que se ejecuta automáticamente cuando se cumplen ciertas condiciones predeterminadas, automatizando acuerdos y ofreciendo certeza sin intermediarios.
- Pueden ser autoejecutables, ejecutados judicialmente o una combinación de ambos.
- La plataforma MIO3 utiliza un módulo dentro de su plataforma llamado "Factory" (una fábrica de tokens) que es un contrato inteligente utilizado como plantilla para desplegar nuevos contratos. Esto significa que todos los contratos de las tokenizaciones son copias, utilizando el mismo código, y solo varían en sus parámetros (como el suministro, precio unitario, máximos de tenencia, o listas de restricción).

7. Estándares a utilizarse para los Tokens

Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada : Utilizan el estándar **ERC-3643**.

- Los Tokens de Deuda Garantizada y Tokens de Ingreso serán emitidos conforme al estándar ERC-3643, una arquitectura versátil que permite representar simultáneamente activos fungibles y no fungibles dentro de un mismo contrato inteligente
- El estándar ERC-3643 incorpora funcionalidades avanzadas orientadas al cumplimiento normativo, entre ellas, la integración de listas blancas que permiten restringir la transferencia de tokens exclusivamente a participantes que hayan completado satisfactoriamente procesos KYC/AML. Adicionalmente, incluye capacidades administrativas como la congelación y descongelación de tokens, habilitando mecanismos de intervención en casos de disputas legales, medidas cautelares o incumplimientos regulatorios, lo cual refuerza la gobernanza y control sobre los derechos representados.

8. Procesos de Emisión y Respaldo de Tokens

El proceso de emisión de tokens por parte de MIO3 es un proceso eficiente y meticuloso se divide en varias etapas para garantizar la seguridad, la transparencia y el cumplimiento normativo.

A continuación, se describe el proceso paso a paso:

1. **Solicitud de Tokenización:** El emisor inicia el proceso presentando una solicitud de tokenización a través de la plataforma MIO3. Esta solicitud incluye información detallada sobre el activo que se va a tokenizar, como su descripción, valoración y documentación legal.
2. **Revisión y Aprobación:** El equipo de MIO3 revisa la solicitud y la documentación del emisor. Se realizan verificaciones para asegurar que el activo cumple con los requisitos legales y regulatorios. Si la solicitud es aprobada, se procede a la siguiente etapa.
3. **Estructuración del Token:** En esta etapa, se definen las características del token, como el tipo de token (security token, utility token, etc.), el estándar del token (ERC-3643, etc.) y el blockchain en el que se emitirá (actualmente Polygon).
4. **Creación del Contrato Inteligente:** Se crea un contrato inteligente para el token. Este contrato define las reglas y la lógica para la emisión, transferencia y gestión del token. Los contratos inteligentes de MIO3 son auditados para garantizar su seguridad y funcionalidad.

5. **Despliegue del Contrato:** El contrato inteligente se despliega en el blockchain seleccionado. Esto significa que el contrato se registra en la cadena de bloques y se vuelve inmutable.
6. **Emisión de Tokens (Minting):** Los tokens se crean o "acuñan" (mint) en el momento en que se reciben los fondos de los inversores.
7. **Distribución de Tokens:** Los tokens se distribuyen a los inversores a través de sus billeteras digitales en la plataforma MIO3.
8. **Gestión y Custodia:** MIO3 ofrece servicios de custodia para los tokens, lo que garantiza su seguridad. La plataforma también proporciona herramientas para la gestión de los tokens, como la visualización del historial de transacciones y la gestión de billeteras.

Beneficios del Proceso:

- **Seguridad:** Las verificaciones de KYC/AML, la revisión de la información y la aprobación del agente garantizan la seguridad de la emisión.
- **Transparencia:** El uso de la blockchain de Polygon proporciona un registro inmutable y transparente de la emisión.
- **Cumplimiento Normativo:** El proceso cumple con la Ley de Activos Digitales de El Salvador y los Reglamentos aplicables.

Es importante destacar que MIO3 actúa como agente y PSAD en el proceso de emisión, lo que significa que supervisa y aprueba las transacciones para garantizar la integridad del proceso. Además, la plataforma cumple con las regulaciones KYC (Conozca a su Cliente) y AML (Antilavado de Dinero) para prevenir el fraude y el lavado de dinero.

9. Marketplace MIO3 y proceso de compra de token por parte de los inversionistas.

El Marketplace de MIO3 es donde los emisores y los inversionistas se conectan para la tokenización y el comercio de activos digitales.

Para los inversionistas, el Marketplace ofrece:

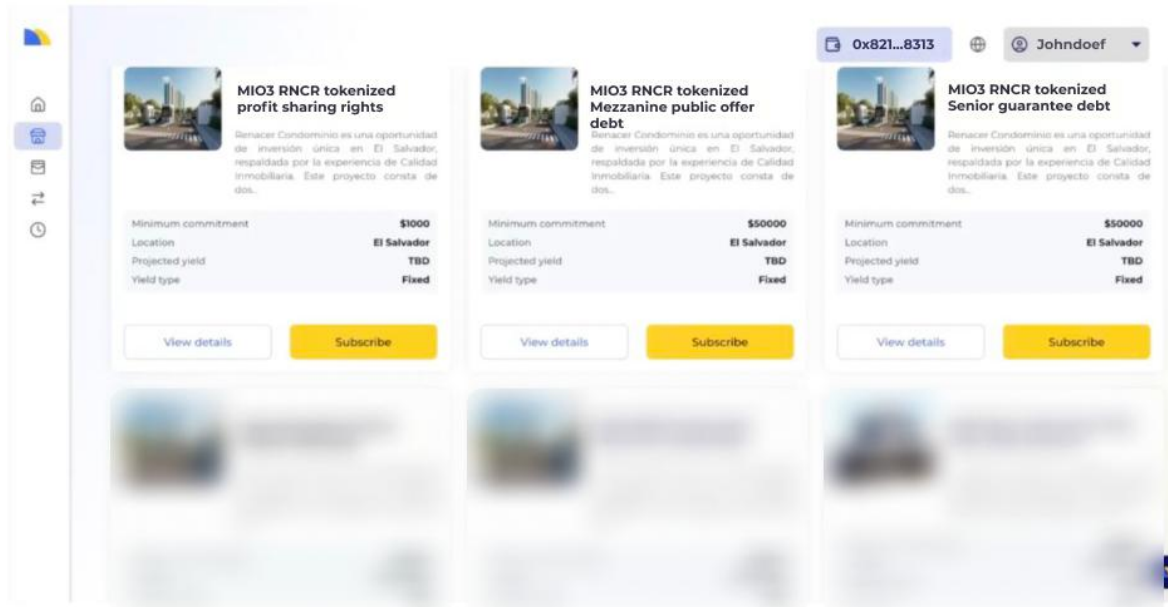
- **Descubrimiento de ofertas:** Los inversionistas pueden explorar las ofertas de tokens disponibles.
- **Información detallada:** Cada oferta incluye información clave sobre el activo subyacente, la estructura de la inversión y los documentos legales relevantes.
- **Suscripción a ofertas:** Los inversionistas pueden suscribirse a las ofertas que les interesen y participar en la compra de tokens.

Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte, Colonia Escalón, complejo World Trade Center, Torre II, San Salvador, El Salvador

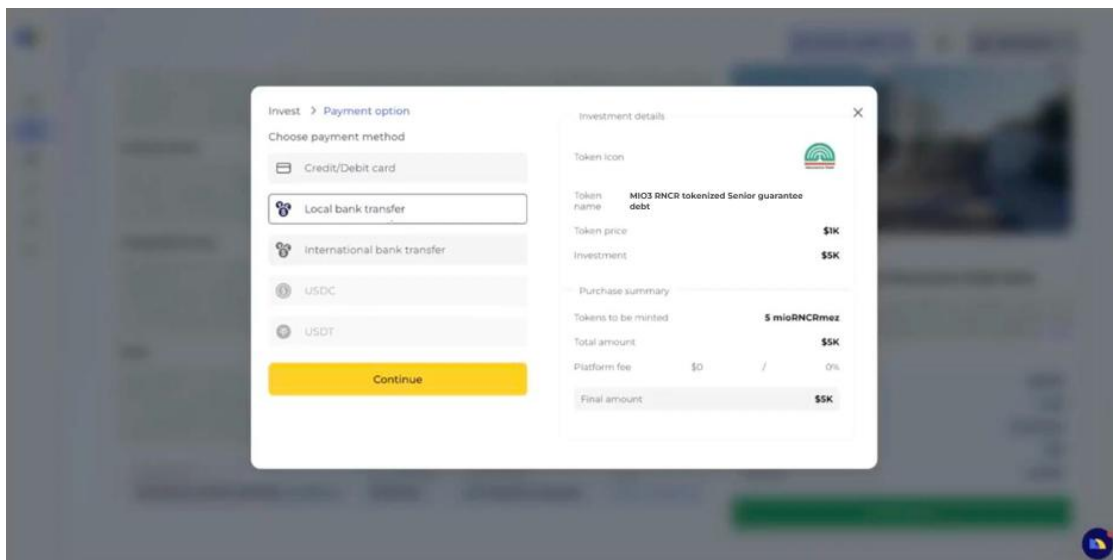
Teléfono (503) 2535 1841 www.actuarialconsultings.com

- **Gestión de inversiones:** A través de sus billeteras digitales, los inversionistas pueden gestionar sus tokens y realizar un seguimiento de sus inversiones.

MIO3 EXCHANGE/MARKETPLACE

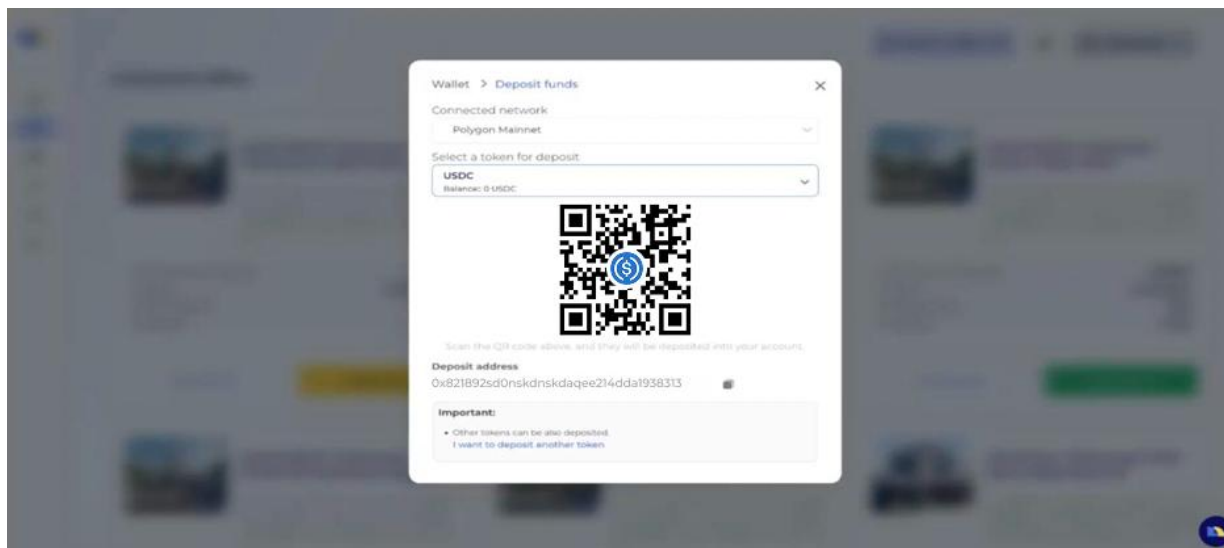


PROCESO DE COMPRA PARA LOS TOKENS



DEPÓSITO DE FONDOS A BILLETERA DE INVERSIONISTAS EN PLATAFORMA MIO3

27



Fuente: <https://www.mio3.io>, Imágenes con fines ilustrativos.

10. Seguridad y Control en la Plataforma MIO3

- La plataforma de MIO3 incorpora los documentos de la emisión y los parámetros comerciales (como la descripción, nombre del emisor, enlaces web, tipo de activo, etc.) directamente como metadatos dentro del token. Esto permite que la información esencial esté accesible a través de un escáner público de blockchain.
- La plataforma también implementa un control de "lock period" (periodo de bloqueo) que define cuántos días deben transcurrir antes de poder transferir o revender un token.
- Permite definir el máximo de tenencias por inversionista, útil para tokens de equity para evitar que una persona adquiera más de un cierto porcentaje.
- A nivel de contrato inteligente, la plataforma hace cumplir las regulaciones de Conoce Tu Cliente (KYC) identificando la procedencia geográfica de las billeteras digitales. Si una billetera no cumple con los requisitos del país permitido para un token, la transferencia se restringe.

Todos los contratos inteligentes han sido desarrollados conforme a estándares auditados y buenas prácticas de codificación para mitigar riesgos. Además, se limita la interacción con redes externas mediante puentes (bridges) reconocidos que cumplen con los estándares de la industria para evitar problemas de interoperabilidad.

11. Evaluación de la Ciberseguridad

MIO3 ha implementado un conjunto robusto de medidas de ciberseguridad, alineadas con ISO 27001.

- **Control de Acceso y Autenticación:** Se utiliza Control de Acceso Basado en Roles (RBAC) y Autenticación Multifactor (MFA) para todos los usuarios.
- **Seguridad de la Red:** Incluye firewalls, segmentación de red, WAF y VPN.
- **Seguridad de Aplicaciones:** Prácticas de codificación seguras, revisiones de código, CI/CD con controles de seguridad y gestión automatizada de cambios.
- **Gestión de Datos:** Cifrado de datos en reposo y en tránsito, uso de administradores de secretos y enmascaramiento/tokenización de datos.
- **Seguridad Específica de Blockchain:** Billeteras Multi-Party Compute (MPC) con Fireblocks para custodia segura y gestión de claves privadas mediante Hardware Security Modules (HSM).
- **Monitoreo:** Monitoreo continuo de contratos inteligentes para detectar actividades inusuales.
- **Hallazgo Positivo:** La implementación de estas medidas demuestra un enfoque proactivo y de alto nivel en la protección de la plataforma y los activos digitales.
- **Observación:** MIO3 realiza pruebas de penetración tanto en su auditoría externa anual como para pruebas internas periódicas y nuestra recomendación es mantener estas prácticas de forma regular para garantizar la protección de la infraestructura.

12. Pruebas de Penetración

La auditoría no incluyó pruebas de penetración realizadas por ACSER. No obstante, MIO3 realiza pruebas de penetración tanto en auditoría externa anual como para pruebas internas periódicas.

- **Hallazgo:** MIO3 realiza pruebas de penetración tanto en su auditoría externa anual como para pruebas internas periódicas.
- **Recomendación:** Esta práctica deberá de continuar de forma periódica para la infraestructura del Proyecto RENACER.

13. Evaluación de Integridad de Datos

La integridad de los datos se garantiza mediante la inmutabilidad de la blockchain de Polygon y el uso de firmas digitales para autenticar transacciones. Los metadatos de los tokens ERC-3643, que incluyen la descripción y los parámetros, se integran directamente en el token, lo que facilita la auditoría y la trazabilidad.

Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte, Colonia Escalón, complejo World Trade Center, Torre II, San Salvador, El Salvador

Teléfono (503) 2535 1841 www.actuarialconsultings.com

- **Hallazgo Positivo:** El diseño de los tokens ERC-3643 y el uso de Polygon aseguran una alta integridad de los datos y una representación 1:1 verificable entre el token

14. Protección de Datos y Privacidad

MIO3 afirma cumplir con las regulaciones de protección de datos aplicables, incluyendo la Ley de Protección de Datos Personales de El Salvador. Se limita el almacenamiento de datos personales en la blockchain, utilizando soluciones off-chain y cifrado con eliminación de claves para garantizar el "derecho al olvido".

- **Hallazgo Positivo:** La plataforma demuestra consciencia sobre los desafíos de privacidad en blockchain y aplica medidas para mitigarlos.
- **Observación:** .MIO3 ha realizado auditoría externa anual y pruebas internas periódicas en materia de protección de privacidad de datos, por lo que se mantienen al día con la evolución de dichas normativas y nuestra recomendación es que se mantengan dichas prácticas.

15. Cumplimiento AML y KYC

MIO3 ha implementado un proceso KYC robusto y automatizado a través de integraciones con Comply Advantage y Chainalysis, incluyendo verificación de identidad, comparación con listas de vigilancia y sanción, y monitoreo de transacciones.

- **Hallazgo Positivo:** El compromiso con el cumplimiento de la "Travel Rule" del GAFI y los procedimientos KYC/AML sólidos son esenciales para prevenir el lavado de dinero y asegurar la trazabilidad de las transacciones. El Agente juega un rol clave en la aprobación de inversionistas en la lista blanca.
- **Observación:** La verificación de la identidad y la procedencia de los fondos es crítica, especialmente en un mercado transfronterizo. Las restricciones técnicas que impiden el acceso desde jurisdicciones prohibidas o por parte de personas sujetas a sanciones son un mecanismo de mitigación efectivo.

16. Transparencia y Accesibilidad

El Documento de Información Relevante es el principal vehículo para la divulgación de información. Se incluyen detalles sobre los participantes, la descripción de la emisión, los activos digitales, el destino de fondos, y los factores de riesgo.

- **Hallazgo Positivo:** La plataforma busca la transparencia a través de la publicación de documentación detallada. La integración de los documentos (estados financieros auditados, constitución de la sociedad) dentro de los metadatos del token es un mecanismo
- Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte, Colonia Escalón, complejo World Trade Center, Torre II, San Salvador, El Salvador

innovador para asegurar la accesibilidad de la información.

- **Observación:** Se debe asegurar que cualquier actualización significativa del proyecto o de la emisión sea comunicada de forma proactiva y clara a los inversionistas, según lo establecido en el DIR.

17. Resultados y Hallazgos

- **Seguridad del Código (Contratos Inteligentes):** Los contratos se basan en estándares conocidos (ERC-3643) y son generados por un módulo dentro de su plataforma llamado "Factory" común, simplificando la seguridad. Se indica que han sido auditados, aunque no se dispone del informe detallado de estas auditorías en esta revisión.
- **Ciberseguridad de la Plataforma:** MIO3 implementa medidas robustas (RBAC, MFA, cifrado, Fireblocks MPC, HSMs), alineadas con ISO 27001. No se identificaron fallas críticas en la arquitectura o medidas de seguridad proporcionadas.
- **Pruebas de Penetración:** Existe una oportunidad de mejora significativa en la realización de pruebas de penetración a gran escala, regulares y específicas para el despliegue del Proyecto RENACER.
- **Cumplimiento Normativo:** Fuerte alineación con la Ley de Emisión de Activos Digitales de El Salvador y procesos KYC/AML bien definidos y automatizados (Comply Advantage, Chainalysis). La jurisdicción y el marco tributario son claros.
- **Gestión de Riesgos:** Aunque se mencionan riesgos y mitigaciones, la implementación de un sistema de gestión de riesgos más formal y continuo, específico para los riesgos inherentes de la tokenización inmobiliaria, podría fortalecer la postura del proyecto.
- **Transparencia:** La documentación es exhaustiva, y la inclusión de metadatos y documentos directamente en el token es una práctica excelente para la transparencia a largo plazo.

18. Clasificación de Hallazgos

- **Altos:** No se encontraron hallazgos de alto riesgo que pongan en peligro la viabilidad inmediata o la seguridad fundamental del proyecto, basándose en la información proporcionada.
 - **Medios:**
 - **Gestión de Riesgos Específicos del Proyecto:** Si bien se abordan riesgos generales, la formalización de un marco de gestión de riesgos que monitoree y evalúe continuamente los factores de riesgo específicos del Proyecto RENACER (inmobiliarios, tecnológicos de tokenización) es importante.
 - **Bajos:**
 - **Documentación Operacional Detallada:** Oportunidades para mejorar la Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte, Colonia Escalón, complejo World Trade Center, Torre II, San Salvador, El Salvador
- Teléfono (503) 2535 1841 www.actuarialconsultings.com

documentación de procedimientos operativos internos específicos de la emisión y post-emisión de los Tokens de Deuda Garantizada y Tokens de Ingreso RENACER.

- **Claridad en la Gobernanza (Ejecución):** Asegurar que los mecanismos de votación para la asociación del condominio sean claros y accesibles para todos los tenedores de tokens, con guías detalladas sobre cómo ejercer su derecho a voto.

19. Recomendaciones

Recomendaciones Técnicas y de Seguridad

1. Pruebas de Penetración y Auditorías Externas Continuas: Mantener las pruebas de penetración exhaustivas y auditorías de código específicas para los contratos inteligentes de los Tokens de Deuda Garantizada y Tokens de Ingreso del Proyecto RENACER y la infraestructura que los soporta de forma periódica, como se han venido realizando por MIO3. Los hallazgos siempre deberán de ser priorizados y remediados de forma ágil.
2. Monitoreo Proactivo de Vulnerabilidades: Mantener actualizado y en funcionamiento el sistema de gestión de vulnerabilidades continuo que incluya escaneos automatizados y manuales de la infraestructura, aplicaciones y contratos inteligentes, asegurando que los últimos parches de seguridad y actualizaciones se apliquen de manera oportuna, como se han venido realizando por MIO3.
3. Auditoría de Claves y Acceso: Mantener la política de auditorías periódicas de la gestión de claves privadas, especialmente aquellas que controlan los contratos inteligentes y las billeteras, asegurando que se adhieran estrictamente a las mejores prácticas de HSM y MFA de acuerdo a las mejores prácticas y políticas internas de MIO3.

Recomendaciones para el Cumplimiento Normativo

1. Actualización Constante del Marco Regulatorio: Mantener monitoreo activo en los cambios de la Ley de Emisión de Activos Digitales y otras regulaciones financieras y de privacidad, tanto a nivel nacional como internacional, para anticipar y adaptarse a nuevas exigencias.
2. Certificaciones de Seguridad Específicas: Considerar la obtención de certificaciones de seguridad reconocidas (más allá de ISO 27001, si existen estándares específicos para activos digitales) que refuercen la confianza y el cumplimiento en el ámbito de la tokenización.

Recomendaciones Operacionales

1. Sistema de Gestión de Riesgos Integral: MIO3 desarrolló e implementó un sistema de gestión de riesgos formal y documentado que identifica, evalúa, mitigue y monitorea los riesgos específicos de la tokenización.
2. Procedimiento Operacional Detallado: Cumplir con los procedimientos operativos estándar (SOPs) ya establecidos para la emisión, gestión post-emisión, resolución de disputas, y la interacción entre MIO3, Desarrolladora Orizaba, y los tenedores de tokens.
3. Comunicación con Titulares de Tokens: MIO3 cuenta con un canal de comunicación claro y regular con los titulares de los Tokens de Deuda Garantizada y Tokens de Ingreso para informarles sobre el avance del proyecto, cambios operativos, y detalles de la gobernanza del condominio, fomentando su participación activa. Se recomienda que este sistema se automatice o que exista el suficiente personal para atenderlo.

v) Aspectos legales de la emisión de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada

1. Antecedentes

33

La emisión de activos digitales en El Salvador posee su marco legal y regulatorio, la presente emisión del Token de Deuda Garantizada (**RNCRdebt**) y Token de Ingreso (**RNCRrev**) ha sido analizada desde dicha perspectiva legal y para ello se revisó los siguientes documentos:

- a) Ley de Emisión de Activos Digitales
- b) Reglamentos de la Ley de Emisión de Activos Digitales
- c) Documento de Información Relevante – Emisión de Tokens de Deuda Garantizada y Tokens de Ingreso;
- d) Escritura de compraventa del inmueble donde se desarrolla el proyecto RENACER Condominio;
- e) Documentos emitidos por dependencias del Estado sobre permisos para la ejecución de las obras de construcción y factibilidad de utilidades y servicios básicos;
- f) Hemos verificado que MIO3, S.A. de C.V. ha sido autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales.

En ese orden de ideas, de acuerdo con la documentación revisada y a efecto de verificar el debido proceso de la emisión de los activos digitales Token de Deuda Garantizada (**RNCRdebt**) y Token de Ingreso (**RNCRrev**), en los siguientes numerales se amplían detalles.

2. Desarrolladora Orizaba, S.A de C.V.

Hemos verificado que la sociedad DESARROLLADORA ORIZABA, S.A. DE C.V., aparece inscrita en el Registro de Comercio al número 135 del Libro 4902 del Registro de Sociedades y su registro es de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinticuatro.

Por tanto, se comprueba con lo anterior la existencia legal de la antes referida sociedad, cuya finalidad es Explotación técnica y comercial de la arquitectura, ingeniería y construcciones en todas sus ramas. La dirección del emisor es la siguiente: avenida las magnolias, local 15-08, colonia San Benito, Edificio Insigne, distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

3. MIO3, S.A. de C.V.

Como parte de la revisión de aspectos legales de la emisión, pudimos apreciar que, en el sitio web de la Comisión Nacional de Activos Digitales se encuentra MIO3, S.A. DE C.V. como proveedor de activos digitales.

Y, de acuerdo a lo previsto en la LEAD, los proveedores de servicios digitales pueden realizar las siguientes funciones:

- a) Intercambio de activos digitales por dinero fiduciario o equivalente por otros activos digitales, ya sea utilizando capital propio o de un tercero.
- b) Operar una plataforma de intercambio o comercialización de activos digitales o activos digitales derivados.

Las siguientes actividades cuando son realizadas en nombre y a favor de terceros:

- c) Transferir activos digitales o los medios de accesorios o controlarlos, entre personas naturales o jurídicas o entre diferentes adquirentes, billeteras electrónicas o cuentas de activos digitales
- d) Resguardar, custodiar o administrar activos digitales o los medios para accederlos o controlarlos
- e) Ejecutar órdenes de compra o venta de activos digitales derivados.”

No omitimos mencionar que de acuerdo con el Capítulo IV, Registro de Proveedores de Servicios de Activos Digitales, Art. 18, el cual literalmente establece: “Se crea el Registro de Proveedores de Servicios de Activos Digitales, en adelante denominado el Registro, que será administrado por la Comisión Nacional de Activos Digitales. “...a) Los Proveedores de Servicios de Activos Digitales, regulados por esta Ley, solamente podrán ofrecer y prestar servicios de activos digitales si están registrados en la Comisión Nacional de Activos Digitales de El Salvador”.

En virtud de los aspectos antes mencionados, dado que el presente informe ha de ser presentado ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) para su respectiva revisión y eventual aprobación, será dicha institución reguladora la que determinará el estatus de MIO3, S.A. DE C.V. y validará el estatus como proveedor de servicios digitales al momento de la emisión.

vi) Riesgos inherentes a la inversión en Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada.

Sobre la base de nuestra revisión documental y participación en diversas reuniones con representantes de Desarrolladora Orizaba, S.A de C.V. y ejecutivos de MIO3, S.A. de C.V., hemos identificado los siguientes riesgos:

35

1. Riesgos asociados al emisor de los activos digitales

- 1.1 Riesgo de crédito: El Emisor cuenta con el respaldo de Calidad Inmobiliaria en calidad de subcontratista, además de su cuerpo ejecutivo. Esta firma posee una sólida trayectoria en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, con presencia activa en varios países y una participación relevante en la región, como se detalla en el Documento de Información Relevante (DIR). Su historial comprobado en la ejecución de desarrollos exitosos, tanto a nivel local como regional, constituye en sí mismo un factor de mitigación frente a los riesgos operativos y técnicos inherentes a este tipo de proyectos. La experiencia acumulada por Calidad Inmobiliaria y el equipo ejecutivo responsable de RENACER como se detalla ampliamente en el DIR. aporta un nivel adicional de confianza sobre la viabilidad y calidad del desarrollo.
- 1.2 Riesgo de liquidez: Desarrolladora Orizaba, S.A. de C.V. puede enfrentar dificultades para generar efectivo suficiente para construir en tiempo y forma las torres de apartamentos descritas en el Documento de Información Relevante.
- 1.3 Riesgo de operación: Desarrolladora Orizaba, S.A. de C.V. puede enfrentar problemas operativos que afecten su capacidad de construir en tiempo y forma las torres de apartamentos que proyecta construir.
- 1.4 Riesgo de insolvencia: Desarrolladora Orizaba, S.A. de C.V. puede enfrentar problemas de insolvencia para el pago oportuno de capital e intereses.

2. Riesgos asociados a la oferta de activos digitales

- 2.1 Riesgo de ciberseguridad: La plataforma de MIO3 ha sido desarrollada con altos estándares de seguridad informática y cuenta con protocolos de prevención, monitoreo y respuesta; todo entorno digital con conexión a internet conlleva un riesgo residual de intentos de acceso no autorizado. Dicho riesgo es bajo y es debidamente mitigado mediante infraestructura tecnológica y controles específicos.
- 2.2 Riesgo de oferta fallida: Si el emisor no alcanza el límite mínimo de la emisión será necesario proceder con la devolución de los montos invertidos, menos los costos relativos a las transferencias realizadas.

3. Riesgos asociados a los activos digitales

- 3.1 Riesgo tecnológico: MIO3 cuenta con una tecnología que cumple con los estándares de seguridad reconocidos en la industria. Sin embargo, el uso de tecnologías novedosas puede implicar riesgos residuales propios de su adopción temprana. Estos riesgos son conocidos, de baja probabilidad, y se gestionan mediante controles específicos, monitoreo continuo y medidas de prevención adecuadas, sobre los cuales MIO3 tiene implementado dichos sistemas.
- 3.2 Riesgo de regulación: La regulación de los tokens digitales aún está en desarrollo. Existe el riesgo de que se adopten nuevas regulaciones que afecten el valor de los tokens digitales.
- 3.3 Riesgo de mercado: Los tokens de deuda pueden volverse poco atractivos porque surjan nuevos proyectos con mejores condiciones económicas.
- 3.4 Riesgo de contagio: MIO3 opera en un entorno digital que interactúa con diversas plataformas y sistemas externos. Esta interconexión puede conllevar un riesgo residual de contagio derivado de vulnerabilidades en terceros. No obstante, dicho riesgo es bajo y se mitiga mediante mecanismos de segmentación, monitoreo continuo y protocolos de respuesta ante incidentes.

4. Riesgos asociados a la ejecución del proyecto

- 4.1 Riesgo de costos: El proyecto puede ser más costoso de lo previsto.
- 4.2 Riesgo de retrasos: El proyecto puede retrasarse por lo burocrático de los permisos medioambientales y demás requeridos para ejecutar obras de esta magnitud.
- 4.3 Riesgo de cambios en las condiciones del mercado: Las condiciones del mercado inmobiliario pueden cambiar, lo que puede incidir en las proyecciones financieras del proyecto.
- 4.4 Los riesgos de mercado que se pueden nombrar y que los adquirentes deben tener en cuenta son el valor de los materiales de construcción.
- 4.5 Riesgos asociados a la naturaleza: El proyecto podría presentar atrasos por razones de fuerza mayor tales como lluvias, terremotos, y similares.

5. Riesgos asociados a la tecnología utilizada

- 5.1 Riesgo de obsolescencia: MIO3 utiliza tecnología actualizada conforme a los estándares de la industria. No obstante, como toda solución tecnológica, existe un riesgo residual de obsolescencia a medida que evolucionan los avances del sector. Este riesgo es gestionado mediante procesos de actualización continua, monitoreo del entorno tecnológico y planes de mejora escalables.

- 5.2 Riesgo de fallas: MIO3 opera con tecnología alineada a los estándares de la industria y diseñada para asegurar la continuidad operativa. Sin embargo, como en todo entorno digital, existe un riesgo residual de fallos técnicos que podrían generar interrupciones o retrasos en las operaciones. Este riesgo es bajo y se gestiona mediante mecanismos de redundancia, planes de contingencia y monitoreo continuo.
- 5.3 En todo proyecto tecnológico siempre existe el riesgo de vulnerabilidad de la plataforma informática del proveedor de servicios digitales.
- 5.4 Las medidas de seguridad de la información no siempre son suficientes de manera que hay cierto riesgo de pérdida de información de los inversores.

vii) Conclusiones específicas y Conclusión General

Conclusiones específicas:

1. El Salvador se ha convertido en un país de oportunidades y existen condiciones favorables para la inversión en diversos sectores de la economía; esta coyuntura aunada a la existencia de un marco legal y normativo en materia de activos digitales y el déficit habitacional en la zona metropolitana de San Salvador, hace previsible que el Proyecto RENACER) será comercializados con éxito.
2. El Documento de Información Relevante (DIR) que ha elaborado Desarrolladora Orizaba, S.A. de C.V. cumple con los requisitos esenciales establecidos en la Ley de Emisiones de Activos Digitales y su Reglamento.
3. Los supuestos y las proyecciones financieras utilizados para la emisión los Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada (**RNCRdebt / RNCRrev**), son razonables. Sin embargo, existen riesgos inherentes a todo proceso de construcción que pueden modificar los tiempos de entrega y finalización del proyecto y esto de origen a diferencias en las proyecciones financieras específicamente en los costos financieros; asimismo, podría suceder que la Tasa Interna de Retorno originalmente considerada no se logre y esto genere menos ingresos distribuibles a las originalmente determinados.
4. La auditoría realizada a la plataforma tecnológica de MIO3, S.A. de C.V. para la emisión de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada del Proyecto RENACER Condominio revela que dicha plataforma cumple con los requerimientos normativos y está equipada con excelentes características que la convierten en una infraestructura sólida, confiable y adecuada para la emisión, custodia de los activos digitales identificados como **RNCRdebt / RNCRrev**.
5. La elección de la blockchain de Polygon y los estándares ERC-3643, junto con los robustos procesos KYC/AML de MIO3, S.A. de C.V., aportan una importante base de confianza para los inversionistas.
6. Sobre la base de los supuestos costos y gastos de la emisión de los Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada (**RNCRdebt / RNCRrev**), al final de la operación se reporta un resultado favorable equivalente a US\$2,748,439.00 y una tasa interna de retorno (TIR) 25.84% que es atractiva para los inversionistas.

Conclusión General

Con base en la revisión de: Documento de Información Relevante preparado por DESARROLLADORA ORIZABA, S.A. de C.V. en su calidad de emisor, documentos legales del emisor, la Ley de Emisión de Activos Digitales y su respectivo reglamento, la normativa aplicable a la emisión de activos digitales y el análisis de las Proyecciones Financieras en torno al proyecto RENACER Condominio, certificamos:

Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte, Colonia Escalón, complejo World Trade Center, Torre II, San Salvador, El Salvador

Teléfono (503) 2535 1841 www.actuarialconsultings.com

Que la emisión de Tokens de Ingreso y Tokens de Deuda Garantizada hasta por un monto DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$19,500,000.00) identificados como **RNCRdebt / RNCRrev** respectivamente; desde nuestra perspectiva es una emisión favorable y viable desde el punto de vista legal, tecnológico y financiero. No obstante, es indispensable que toda persona natural o jurídica interesada en comprar tokens para financiar el Proyecto RENACER Condominio, lea y comprenda cada uno de los riesgos descritos en el romano vi) Riesgos inherentes a la inversión detallados en el presente informe.

Nota importante:

El presente documento se proporciona exclusivamente con fines informativos y es el resultado del análisis de los diferentes documentos recibidos de parte del emisor y no constituye, ni debe interpretarse como, una oferta, invitación, solicitud o recomendación para invertir y/o adquirir tokens.

San Salvador, 11 de marzo de 2026.

Atentamente,

Representante Legal

Detalle de Anexos:

40

Anexo No.1. Documento de información relevante

Anexo No. 2. Modelo financiero (En Excel)

Anexo No.3 Estados Financieros del Emisor.

Anexo No.4 Escritura de Constitución del Emisor

Anexo No.5 Copia de autorización de MIO3, S.A. de C.V. como proveedor de servicios digitales.

Páginas web revisadas:

https://www.uif.gob.sv/wp-content/uploads/2024/07/informe_bienes_raices.pdf

<https://comercioynegocios.org/destacado/el-sector-inmobiliario-de-el-salvador-alcanza-cifras-record-en-2024/>

https://informes.ratingspcr.com/Files/notas/el_salvador/1716585966/nota_de_prensa-sector_inmobiliario-202312.pdf

<https://www.colliers.com/es-sv/art%C3%ADculos/tendencias-inmobiliarias-para-el-salvador-en-2025>

<https://www.elsalvador.com/noticias/negocios/agrisal-invertira-30-millones-en-apartamentos-soyapango/1162230/2024/>