

Documento de Información Relevante

Oferta Pública de Tokens Costa Dorada (ECDORP y ECDORD)

Proveedor de Servicios de Activos Digitales: BANCO ATLÁNTIDA EL SALVADOR, S.A. (PSAD-0035)
Emisor: DESARROLLADORA COSTA DORADA, S.A. DE C.V. San Salvador, San Salvador, El Salvador
Fecha: NOVIEMBRE 2025

Contenido

1)	RESUMEN	3
2)	GLOSARIO	23
3)	CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR.....	25
4)	DECLARACIÓN JURADA.....	28
5)	INFORME DEL CERTIFICADOR.....	29
6)	DESCRIPCIÓN DEL EMISOR	30
7)	CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA OFERTA PÚBLICA	38
8)	DESTINO DE LOS FONDOS.....	77
9)	FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN.....	85
10)	TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES	87
11)	RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN Y FORMA DE MITIGACIÓN	88
12)	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	91
13)	RESOLUCIÓN DE DISPUTAS	95
14)	TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.....	95
15)	RÉGIMEN TRIBUTARIO	95
16)	CANALES DE COMUNICACIÓN.....	97
17)	ANEXOS	97

1) RESUMEN

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. con número de registro de emisor de Activos Digitales No. EAD-0019, presenta este Documento de Información Relevante (DIR) con el objetivo de ofrecer a los inversionistas una descripción clara y detallada de la emisión de dos tipos de tokens digitales:

- ECDORP (Token de Ingresos) con número de registro No. AD-00022
- ECDORD (Token de Deuda) con número de registro No. AD-00023

Ambas emisiones están respaldadas por la comercialización de 196 lotes dentro del Proyecto Costa Dorada, de los cuales 194 son residenciales y 2 que serán de uso comercial, ubicados estratégicamente en Costa del Sol, El Salvador.

Este modelo innovador de inversión combina la tecnología blockchain para garantizar transparencia, seguridad y acceso global a los inversionistas, permitiéndoles participar en un desarrollo inmobiliario de alto nivel.

A. GENERALES DEL PROYECTO COSTA DORADA

Ubicación y Características del Proyecto

El Proyecto Costa Dorada se desarrollará sobre 27 manzanas de terreno, distribuidas en:

- 16 manzanas frente al océano Pacífico, con acceso directo a la playa.
- 11 manzanas colindantes al estero de Jaltepeque, conectadas a través de un paso a desnivel vehicular y peatonal.

Este diseño exclusivo permitirá la creación de un entorno residencial y turístico de primer nivel, con infraestructura de calidad, áreas comerciales y amenidades de lujo.

Desarrollo del Proyecto Costa Dorada:

- Comercialización de 194 lotes residenciales y 2 lote para uso comercial, adaptados a la demanda del mercado.
- Implementación de infraestructura básica para garantizar la habitabilidad inicial y el desarrollo del entorno.

B. OBJETIVOS ESTRATEGICOS DE LA EMISIÓN

Los fondos recaudados mediante la emisión de tokens ECDORP y ECDORD serán utilizados para:

- Financiar el desarrollo del proyecto, asegurando la ejecución de la infraestructura clave del mismo.
- Democratizar el acceso a inversiones inmobiliarias exclusivas, permitiendo la participación de inversionistas nacionales e internacionales mediante la tokenización.
- Maximizar la rentabilidad para los inversionistas a través de un modelo financiero sostenible.
- Garantizar transparencia y seguridad, utilizando tecnología blockchain para registrar y auditar todas las transacciones.

C. ESTRUCTURA DE LAS EMISIONES

1. Token de Ingresos (ECDORP)

- Respaldado por los flujos generados por la venta de los lotes residenciales y comerciales.
- No garantiza pagos periódicos, sino que permite a los inversionistas participar en las utilidades del proyecto.

- En caso de que el Emisor efectúe pagos adicionales de capital y/o intereses relacionados con el Token de Deuda, tales pagos producirán un efecto favorable en el rendimiento del Token de Ingresos, en la medida en que contribuyan a la reducción del costo financiero asumido por el Emisor.
- La distribución de beneficios, si los hubiere, se realizará una vez cubiertos todos los costos operativos y financieros, incluyendo el pago prioritario de los tokens de deuda (ECDORD).

2. Token de Deuda (ECDORD)

- Respaldo por un Contrato de Reconocimiento de Deuda, que establece la obligación del Emisor de generar intereses, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.
- Garantizado con una hipoteca constituida a favor del Administrador de la Emisión (Banco Atlántida El Salvador) quien representa a los tenedores de los tokens, proporcionando mayor seguridad a los inversionistas.
- Desarrolladora Costa Dorada declara que actualmente existe hipoteca abierta constituida a favor de Banco Atlántida El Salvador, S.A., la cual respalda el crédito otorgado a favor de la sociedad, y que recae sobre los inmuebles bajo las matrículas 55204061-00000 y 55203974-00000.
Desarrolladora Costa Dorada, se obliga a constituir segunda hipoteca sobre los inmuebles antes relacionados, a favor de los Tenedores del Token ECDORD, previa autorización del Banco Atlántida El Salvador, S.A., conforme lo establecido en el artículo 219 de la Ley de Bancos.
Esta segunda hipoteca tendrá como objeto garantizar las obligaciones del Emisor, derivadas de la emisión del token de deuda; asegurando con ello los derechos de los tenedores frente al incumplimiento de las obligaciones contraídas.
Para asegurar que se constituya la garantía hipotecaria a favor de los Tenedores de Token ECDORD, Desarrolladora Costa Dorada, al recibir los fondos provenientes de la emisión, pagará la totalidad del crédito otorgado por Banco Atlántida El Salvador, S.A. Este pago servirá para cancelar la hipoteca previamente constituida a favor de dicho Banco.
Asimismo, El Representante de los Tenedores de los Tokens tendrá la facultad, en representación de estos de realizar la cancelación total o parcial de la hipoteca que se constituya a favor de los mismos.
- Prelación absoluta sobre cualquier otra distribución de ingresos dentro del proyecto.

D. ACTIVOS SUBYACENTES

Token de Ingresos (ECDORP)

El activo subyacente de esta emisión está compuesto por la utilidad antes de impuestos generada a partir de la comercialización y venta de los 196 lotes, de los cuales 194 son residenciales y 2 serán para uso comercial. Asimismo, este cuenta con un contrato de cesión de flujos económicos con el Administrador de la emisión, el cual actuará en representación de los potenciales adquirentes y tenedores del mismo.

Prelación de pagos: Antes de cualquier distribución a los inversionistas de ECDORP, se deben cubrir las obligaciones de los tokens de deuda (ECDORD), garantizando el cumplimiento prioritario de los compromisos financieros del proyecto.

Token de Deuda (ECDORD)

El activo subyacente está compuesto por un Contrato de Reconocimiento de Deuda, que formaliza la obligación del Emisor de generar intereses, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.

Prelación absoluta: Los pagos de los tokens de deuda (ECDORD) tienen prioridad sobre cualquier otra distribución de ingresos dentro del proyecto.

E. GARANTÍAS

Token de Deuda (ECDORD)

La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens, así como el reconocimiento de la obligación de pago de capital e intereses.

Asimismo, Desarrolladora Costa Dorada declara que actualmente existe hipoteca abierta constituida a favor de Banco Atlántida El Salvador, S.A., la cual respalda el crédito otorgado a favor de la sociedad, y que recae sobre los inmuebles bajo las matrículas 55204061-00000 y 55203974-00000.

Desarrolladora Costa Dorada, se obliga a constituir segunda hipoteca sobre los inmuebles antes relacionados, a favor de los Tenedores del Token ECDORD, previa autorización del Banco Atlántida El Salvador, S.A., conforme lo establecido en el artículo 219 de la Ley de Bancos.

Esta segunda hipoteca tendrá como objeto garantizar las obligaciones del Emisor, derivadas de la emisión del token de deuda; asegurando con ello los derechos de los tenedores frente al incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Para asegurar que se constituya la garantía hipotecaria a favor de los Tenedores de Token ECDORD, Desarrolladora Costa Dorada, al recibir los fondos provenientes de la emisión, pagará la totalidad del crédito otorgado por Banco Atlántida El Salvador, S.A. Este pago servirá para cancelar la hipoteca previamente constituida a favor de dicho Banco.

Asimismo, El Representante de los Tenedores de los Tokens tendrá la facultad, en representación de estos de realizar la cancelación total o parcial de la hipoteca que se constituya a favor de los mismos.

F. DISTRIBUCIÓN DE PAGOS

Token de Ingresos (ECDORP)

- No hay una tasa de interés fija. Los ingresos, si los hubiere, dependerán del desempeño financiero del proyecto.
- Distribución prorata entre los inversionistas de ECDORP, una vez cubiertos los costos operativos y el pago de ECDORD.
- Eliminación de tokens (burn) una vez distribuidas las utilidades antes de impuestos.
- Los inversionistas no tienen un derecho garantizado de recibir pagos, ya que estos dependerán del éxito

en la comercialización de los lotes.

Token de Deuda (ECDORD)

- Generación de intereses el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.
- Dicho token tendrá una tasa de interés del 10% anual.
- Los inversionistas tendrán el derecho de ajustar la tasa de interés, si el Emisor no cumple con las condiciones establecidas en el presente Documento de Información Relevante, así como por motivos de fluctuación en el costo de los recursos.
- Devolución del capital al vencimiento de la emisión.
- Prelación absoluta sobre cualquier otra distribución dentro del proyecto.
- Los inversionistas de ECDORD tienen prioridad sobre cualquier otra distribución de ingresos, garantizando el cumplimiento de sus derechos financieros antes de cualquier otro pago.

G. MERCADO Y COMERCIALIZACIÓN

Los tokens ECDORD y ECDORP contarán con:

- Mercado primario disponible desde el inicio de la emisión.
- Mercado secundario, habilitado seis meses después, permitiendo la compraventa de tokens en la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A.

H. GESTIÓN TECNOLÓGICA Y SEGURIDAD

La emisión será gestionada mediante contratos inteligentes en Algorand (ASC1), automatizando la ejecución de pagos y garantizando trazabilidad. La custodia y seguridad de los tokens estarán bajo la responsabilidad de Banco Atlántida El Salvador, S.A., para la administración y ejecución de transacciones.

I. MARCO LEGAL

La emisión está respaldada legalmente por Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. y se rige bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales y otras normativas salvadoreñas aplicables, incluyendo:

- Código de Comercio
- Código Civil
- Código Tributario
- Ley del Impuesto sobre la Renta
- Ley del Registro de Comercio
- Ley del Registro de Garantías Mobiliarias
- Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones

CONCLUSIÓN

Los tokens ECDORD y ECDORP representan una alternativa innovadora de inversión dentro del Proyecto Costa

Dorada, combinando la solidez del sector inmobiliario con la eficiencia y transparencia de la tecnología blockchain. Cada tipo de token ofrece una propuesta de valor diferenciada, permitiendo a los inversionistas elegir la estrategia que mejor se adapte a su perfil de inversión y objetivos financieros.

El Proyecto Costa Dorada representa una oportunidad de inversión única en el mercado inmobiliario, combinando seguridad jurídica, respaldo de activos tangibles y tecnología blockchain para garantizar transparencia, trazabilidad y acceso global.

- Los inversionistas en ECDORD obtendrán flujo de efectivo predefinido y prioridad de pago, asegurando estabilidad y retornos periódicos dentro de una estructura regulada.
- Los inversionistas en ECDORP accederán a ingresos variables vinculados al desempeño del proyecto, con el potencial de obtener mayores rendimientos, aunque sujetos a condiciones de mercado.

Con este modelo, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. impulsa la modernización del sector inmobiliario en El Salvador, ofreciendo un esquema financiero sólido que democratiza el acceso a inversiones exclusivas a través de la tokenización.

Esta emisión ha sido aprobada e inscrita en el registro de emisiones de la CNAD con el siguiente número de registro: XXXX. Asimismo, este Documento de Información Relevante (DIR) ha sido redactado en febrero de 2025 y está disponible gratuitamente en el sitio web de Costa Dorada y a través de los canales oficiales de Banco Atlántida El Salvador, S.A.

Esta oferta está sujeta a las regulaciones aplicables y no constituye una oferta en jurisdicciones donde su comercialización sea ilegal.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN (ECDORP & ECDORD)		
Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	OFERTA PÚBLICA DE INGRESOS	OFERTA PÚBLICA DE DEUDA
Emisor	DESARROLLADORA COSTA DORADA, S.A. DE C.V.	
Número de Registro de Emisor de Activos Digitales	No. EAD-0019	
Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	Oferta Pública de Ingresos	Oferta Pública de Deuda
Tipo de Activo Digital	Token de ingresos	Token de deuda

Denominación del token	ECDORP	ECDORD
Etiqueta de cotización del token	ECDORP	ECDORD
Número de Registro de Activo Digital	No. AD-00022	No. AD-00023
Importe total de la emisión	La emisión tiene un importe total máximo de USD \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), con una colocación mínima requerida de USD \$1,000,000.00. Este monto está dirigido a financiar el desarrollo y comercialización del Proyecto Costa Dorada, enfocado en la venta de lotes residenciales dentro de un entorno exclusivo en la Costa del Sol, El Salvador. El monto total de la emisión fue determinado estratégicamente con base en un análisis detallado de los ingresos proyectados y costos asociados, asegurando la viabilidad del proyecto y su alineación con las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Proyección de Ingresos y Gastos Operativos El estado de resultados proyectado del Proyecto Costa Dorada refleja los ingresos y costos estimados durante el primer año de la emisión, considerando la comercialización de 196 lotes. • Ingresos por ventas: Se proyecta que los ingresos por la comercialización de los lotes alcancen USD \$31,048,000.00 en los primeros 12 meses de la emisión, con precios determinados según la categoría y área promedio de cada lote. • Costos de venta: Asociados al desarrollo de infraestructura, servicios básicos y gastos de comercialización, estimados en USD \$21,035,879.00 durante el primer año de emisión. • Gastos administrativos y de tokenización: Incluyen costos de estructuración y emisión de los tokens, comisiones y servicios adicionales para garantizar la operación del proyecto, proyectados en USD \$1,380,963.66 para el primer año de emisión. • Otros gastos: Incluyen diversos costos operativos adicionales, así como gastos financieros asociados a la existencia del instrumento de deuda ECDORD, derivados del cumplimiento de las obligaciones de pago de intereses y la administración de la emisión dentro del Proyecto Costa Dorada. De estos flujos proyectados, se estima una utilidad neta acumulada de USD \$8,352,977.00 en los primeros 12 meses de emisión, lo que refleja los ingresos generados después de la deducción de costos y gastos.	La emisión tiene un importe total máximo de USD \$16,000,000.00 (DIECISÉIS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), con una colocación mínima inicial de USD \$12,000,000.00. Este monto está dirigido a financiar el desarrollo y comercialización del Proyecto Costa Dorada, enfocado en la venta de lotes residenciales dentro de un entorno exclusivo en la Costa del Sol, El Salvador. El monto total de la emisión fue determinado estratégicamente con base en un análisis detallado de los ingresos proyectados y costos asociados, asegurando la viabilidad del proyecto y su alineación con las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Proyección de Ingresos y Gastos Operativos El estado de resultados proyectado del Proyecto Costa Dorada refleja los ingresos y costos estimados durante el primer año de la emisión, considerando la comercialización de 196 lotes. • Ingresos por ventas: Se proyecta que los ingresos por la comercialización de los lotes alcancen USD \$31,048,000.00 en los primeros 12 meses de la emisión, con precios determinados según la categoría y área promedio de cada lote. • Costos de venta: Asociados al desarrollo de infraestructura, servicios básicos y gastos de comercialización, estimados en USD \$21,035,879.00 durante el primer año de emisión. • Gastos administrativos y de tokenización: Incluyen costos de estructuración y emisión de los tokens, comisiones y servicios adicionales para garantizar la operación del proyecto, proyectados en USD \$1,380,963.66 para el primer año de emisión. • Otros gastos: Incluyen diversos costos operativos adicionales, así como gastos financieros asociados a la existencia del instrumento de deuda ECDORD, derivados del cumplimiento de las obligaciones de pago de intereses y la administración de la emisión dentro del Proyecto Costa Dorada. De estos flujos proyectados, se estima una utilidad neta acumulada de USD \$8,352,977.00 en los primeros 12 meses de emisión, lo que refleja los ingresos generados después de la deducción de costos y gastos.

	Estimación del Monto de Emisión El cálculo del monto total de la emisión de USD \$1,000,000.00 se basa en los flujos netos proyectados de la comercialización de los lotes residenciales, considerando el cronograma de ventas estimado y la capacidad de generación de ingresos futuros del proyecto. Objetivo de la Emisión de Tokens de Ingresos (ECDORP) Los fondos captados mediante la emisión de tokens de ingresos (ECDORP) serán utilizados para el desarrollo del Proyecto Costa Dorada, enfocándose en: • Ejecución de la fase inicial del proyecto: Desarrollo y urbanización del terreno correspondiente a esta etapa, asegurando su disponibilidad y atractivo comercial. • Optimización de la infraestructura: Implementación de obras esenciales para mejorar la accesibilidad y calidad del entorno dentro de esta fase. • Estrategias de comercialización: Promoción y venta de los lotes residenciales y comerciales, con campañas dirigidas a compradores e inversionistas. Según nuestro modelo financiero, incluido en el Anexo "V", los montos de colocación mínima son los suficientes para poder ejecutar el Proyecto. De no alcanzar dicho importe, el Emisor se compromete a buscar otras fuentes de financiamiento, para poder concluir el Proyecto, asegurando así la continuidad de éste y la seguridad de los tokenholders.	Estimación del Monto de Emisión El cálculo del monto total de la emisión de USD \$16,000,000.00 se basa en los flujos netos proyectados de la comercialización de los lotes residenciales, considerando el cronograma de ventas estimado y la capacidad de generación de ingresos futuros del proyecto. Objetivo de la Emisión de Tokens de Deuda (ECDORD) Los fondos captados mediante la emisión de tokens de deuda (ECDORD) serán utilizados para financiar la ejecución de la primera fase del Proyecto Costa Dorada, con un enfoque en: • Ejecución de la fase inicial del proyecto: Desarrollo y urbanización del terreno correspondiente a esta etapa, asegurando su disponibilidad y atractivo comercial. • Optimización de la infraestructura: Implementación de obras esenciales para mejorar la accesibilidad y calidad del entorno dentro de esta fase. • Estrategias de comercialización: Promoción y venta de los lotes residenciales y comerciales, incluidos en la primera etapa del desarrollo, con campañas dirigidas a compradores e inversionistas. Esta emisión tiene como finalidad aportar liquidez inmediata al proyecto, permitiendo su desarrollo en los tiempos previstos y asegurando la correcta ejecución del Proyecto Costa Dorada. Según nuestro modelo financiero, incluido en el Anexo "V", los montos de colocación mínima son los suficientes para poder ejecutar el Proyecto. De no alcanzar dicho importe, el Emisor se compromete a buscar otras fuentes de financiamiento, para poder concluir el Proyecto, asegurando así la continuidad de éste y la seguridad de los tokenholders.
Plazo de la emisión	Hasta 60 meses (5 años)	Hasta 60 meses (5 años)
Precio del token	USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)	USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)
Moneda de negociación	Dólares de los Estados Unidos de América.	Dólares de los Estados Unidos de América.
Cantidad de tokens a emitir	1,000,000 tokens	16,000,000 tokens
Unidad de token	Cada token ECDORP representa derechos sobre los beneficios económicos (utilidades antes de impuestos), si los hubiere, en la comercialización y desarrollo de los lotes residenciales del proyecto	Cada token ECDORD representa un derecho económico sobre los pagos de intereses y la devolución del capital invertido, conforme a los términos establecidos en la emisión.

	Costa Dorada. Los inversionistas que adquieran tokens ECDORP participarán en la distribución de los beneficios económicos, si los hubiere, generados por el proyecto, con rendimientos alineados a su desempeño financiero. Además, la emisión está respaldada por un marco de transparencia y trazabilidad mediante tecnología blockchain, asegurando seguridad y eficiencia en la gestión de los derechos económicos. Durante el plazo de la emisión, la utilidad antes de impuestos generada y no pagada será resguardada mediante una cuenta que será gestionada por el Administrador de la Emisión. Como responsable de dichas cuentas, se garantiza el manejo diligente, transparente y seguro de los fondos, con la finalidad de asegurar el cumplimiento íntegro de las obligaciones al vencimiento de la emisión. Por lo que el resguardo se realizará en condiciones de seguridad y trazabilidad suficientes, garantizando que los fondos se conserven íntegros y disponibles para su aplicación exclusiva a los pagos, conforme a los términos establecidos. Para estos efectos, se firmará entre el Emisor y el Administrador un Contrato de Administración de Cuentas que regulará la administración y custodia de los fondos.	Los inversionistas que adquieran tokens ECDORD tendrán derecho a recibir intereses generados, cuyo pago se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes. La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión, proporcionando mayor seguridad a los inversionistas y asegurando un esquema de pago previsible. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles. Además, el proceso se gestiona bajo un marco de transparencia y trazabilidad mediante tecnología blockchain (Algorand), garantizando eficiencia y seguridad en la administración de los derechos financieros. Durante el plazo de la emisión, el capital y los intereses generados y no pagados serán resguardados mediante una cuenta que será gestionada por el Administrador de la Emisión. Como responsable de dichas cuentas, se garantiza el manejo diligente, transparente y seguro de los fondos, con la finalidad de asegurar el cumplimiento íntegro de las obligaciones al vencimiento de la emisión. Por lo que el resguardo se realizará en condiciones de seguridad y trazabilidad suficientes, garantizando que los fondos se conserven íntegros y disponibles para su aplicación exclusiva al pago del capital e intereses, conforme a los términos establecidos. Para estos efectos, se firmará entre el Emisor y el Administrador un Contrato de Administración de Cuentas que regulará la administración, custodia de los fondos.
--	--	---

Activos subyacentes	El activo subyacente de la emisión de tokens de ingresos (ECDORP) está compuesto por los flujos netos generados por la comercialización de los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada. Estos flujos corresponden a los ingresos obtenidos por la venta de los 196 lotes, luego de descontar costos operativos, gastos administrativos y cualquier otra obligación financiera prioritaria del proyecto, incluyendo el pago de los compromisos asociados a la emisión de tokens de deuda (ECDORD). Dado que el token está vinculado a las utilidades antes de impuestos, los rendimientos para los inversionistas dependerán del éxito en la comercialización de los lotes y las condiciones del mercado inmobiliario. Además, la distribución de ingresos solo podrá realizarse una vez cumplidas las obligaciones de pago de los tokens de deuda (ECDORD), garantizando que la prelación de pagos sea respetada conforme a lo estipulado en la emisión. Asimismo, este cuenta con un contrato de cesión de flujos económicos con el Administrador de la emisión, el cual actuará en representación de los potenciales adquirentes y tenedores del mismo.	El activo subyacente de la emisión del token ECDORD está compuesto por un Contrato de Reconocimiento de Deuda celebrado por Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., como emisor, mediante el cual se formaliza y establece su obligación financiera frente a los tenedores de los tokens ECDORD. Este contrato reconoce explícitamente la deuda del emisor, proporcionando una base clara y legal que sustenta los derechos económicos de los inversionistas, generando confianza en el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Para reforzar la solidez del activo subyacente, el contrato incluye una estructura financiera detallada que respalda la capacidad del emisor para cumplir con sus compromisos. Esta estructura actúa como una validación del flujo de ingresos esperado, brindando a los inversionistas un nivel adicional de seguridad y transparencia, al garantizar que el emisor cuenta con los recursos y la estabilidad necesarios para honrar los términos del contrato. Adicionalmente, el Contrato de Reconocimiento de Deuda establece que los pagos de los tokens de deuda (ECDORD) tienen prelación sobre cualquier otra distribución de ingresos dentro del proyecto, asegurando que los compromisos financieros con los tenedores de estos tokens sean cumplidos antes de cualquier otra asignación de fondos, incluyendo distribuciones a los tokens de ingresos (ECDORP). En conjunto, el Contrato de Reconocimiento de Deuda configura un activo subyacente robusto que respalda la emisión, asegurando a los tenedores de los tokens ECDORD la protección de sus derechos económicos y el cumplimiento confiable de las condiciones pactadas. Los contratos y las estimaciones que sustentan el desarrollo del proyecto están detallados en el Anexo VI - Contratos Relevantes de Costa Dorada, proporcionando transparencia y respaldo adicional a esta emisión.
Garantías del token	Los inversionistas participan en la distribución de las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales, los cuales constituyen la fuente principal de retorno de esta emisión.	La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens. Esta garantía otorga a los tenedores de tokens un derecho preferente sobre los bienes inmuebles del emisor, asegurando que, en caso de incumplimiento en los pagos de intereses o en la devolución del capital, los activos hipotecados puedan ser utilizados como respaldo para cubrir las obligaciones financieras de la emisión. Desarrolladora Costa Dorada declara que actualmente existe hipoteca abierta constituida a favor de Banco Atlántida El Salvador, S.A., la cual respalda el crédito otorgado a favor de la sociedad, y que recae sobre los inmuebles bajo las matrículas 55204061-00000 y 55203974-00000. Desarrolladora Costa Dorada, se obliga a constituir segunda hipoteca sobre los inmuebles antes relacionados, a favor de los Tenedores del Token ECDORD, previa autorización del Banco Atlántida El Salvador, S.A., conforme lo establecido en el artículo 219 de la Ley de Bancos. Esta segunda hipoteca tendrá como objeto garantizar las obligaciones del Emisor, derivadas de la emisión

		del token de deuda; asegurando con ello los derechos de los tenedores frente al incumplimiento de las obligaciones contraídas. Para asegurar que se constituya la garantía hipotecaria a favor de los Tenedores de Token ECDORD, Desarrolladora Costa Dorada, al recibir los fondos provenientes de la emisión, pagará la totalidad del crédito otorgado por Banco Atlántida El Salvador, S.A. Este pago servirá para cancelar la hipoteca previamente constituida a favor de dicho Banco. Asimismo, El Representante de los Tenedores de los Tokens tendrá la facultad, en representación de estos de realizar la cancelación total o parcial de la hipoteca que se constituya a favor de los mismos. La garantía hipotecaria fortalece la estabilidad de la estructura de la emisión, ya que los inversionistas cuentan con un colateral tangible que respalda su inversión. Adicionalmente, la emisión está formalizada mediante un Contrato de Obligación de Pago de Capital e Intereses, el cual establece de manera clara y transparente los términos bajo los cuales se realizarán los pagos a los tenedores de tokens. Este esquema de seguridad refuerza la confianza en la emisión, garantizando que los compromisos financieros del emisor estén debidamente respaldados por activos inmobiliarios concretos.
Montos Mínimos y Máximos de negociación	El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens ECDORD es de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalente a la adquisición de un solo token. El monto total de la emisión está establecido en un máximo de USD \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), mientras que el monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión es el mismo que el monto total de la emisión, es decir, USD \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). La emisión cuenta con un período no mayor a seis meses para alcanzar este monto mínimo. En caso de no alcanzarlo dentro del plazo establecido, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará a los inversionistas la recuperación del capital invertido. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa. El procedimiento del reembolso se desarrollará de la siguiente manera: Notificación del Administrador: - El Administrador notificará formalmente al Emisor de la emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado. - Esta notificación deberá realizarse dentro del plazo estipulado de seis meses desde la habilitación de la oferta pública. Notificación a los Tenedores de Tokens: - El administrador de la emisión informará a los tenedores de tokens, a través de la plataforma de comercialización, sobre el incumplimiento del monto mínimo de	El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens ECDORD es de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalente a la adquisición de un solo token. El monto total de la emisión está establecido en un máximo de USD \$16,000,000.00 (DIECISÉIS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), mientras que el monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión es de USD \$12,000,000.00 (DOCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). La emisión cuenta con un período no mayor a seis meses para alcanzar este monto mínimo. En caso de no alcanzarlo dentro del plazo establecido, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará a los inversionistas la recuperación del capital invertido. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa. El procedimiento del reembolso se desarrollará de la siguiente manera: Notificación del Administrador: - El Administrador notificará formalmente al administrador de la emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado. - Esta notificación deberá realizarse dentro del plazo estipulado de seis meses desde la habilitación de la oferta pública. Notificación a los Tenedores de Tokens: - El administrador de la emisión informará a los tenedores de tokens, a través de la plataforma de comercialización, sobre el incumplimiento del monto mínimo de

	comercialización, sobre el incumplimiento del monto mínimo de colocación. - La notificación incluirá detalles del proceso de reembolso y el cronograma correspondiente. 3. Transferencia de Fondos: - El Administrador transferirá los fondos necesarios a la plataforma para reembolsar el 100% del capital invertido por cada tenedor de tokens. - No se incluirán ingresos generados, ya que no se habrán materializado flujos durante esta etapa inicial. - Esta transferencia se realizará en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la notificación a los tenedores de tokens. 4. Confirmación del Reembolso: - El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), en este caso Banco Atlántida El Salvador, S.A., será responsable de confirmar al Emisor de la emisión que el proceso de reembolso ha sido completado en su totalidad. - Adicionalmente, los tenedores de tokens recibirán un comprobante detallado a través de la plataforma, que incluirá los montos devueltos y las fechas correspondientes. 5. Garantía de Transparencia: - Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable que refuerza la confianza de los inversionistas. - Se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso. En caso de que no se alcance el monto mínimo de USD \$1,000,000.00 dentro del período estipulado, el Emisor podrá recurrir a fuentes de financiamiento tradicional para continuar con el desarrollo del Proyecto Costa Dorada, garantizando la ejecución del plan estratégico sin depender exclusivamente de la colocación de los tokens ECDORP, en cuyo caso el plazo máximo de ampliación para lograr el financiamiento adicional no podrá superar 6 meses. Con esta estructura, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. fortalece la confianza de los inversionistas al ofrecer un mecanismo de protección del capital, asegurando la viabilidad financiera del desarrollo y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la emisión.	colocación. - La notificación incluirá detalles del proceso de reembolso y el cronograma correspondiente. 3. Transferencia de Fondos: - El Administrador transferirá los fondos necesarios a la plataforma para reembolsar el 100% del capital invertido por cada tenedor de tokens, más los intereses correspondientes a la fecha de notificación. - Esta transferencia se realizará en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la notificación a los tenedores de tokens. 4. Confirmación del Reembolso: - El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), en este Banco Atlántida El Salvador, S.A., será responsable de confirmar al Emisor de la emisión que el proceso de reembolso ha sido completado en su totalidad. - Adicionalmente, los tenedores de tokens recibirán un comprobante detallado a través de la plataforma, que incluirá los montos devueltos y las fechas correspondientes. 5. Garantía de Transparencia: - Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable que refuerza la confianza de los inversionistas. - Se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso. En caso de que no se alcance el monto mínimo de USD \$12,000,000.00 dentro del período estipulado, el Emisor podrá recurrir a fuentes de financiamiento tradicional para continuar con el desarrollo del Proyecto Costa Dorada, garantizando la ejecución del plan estratégico sin depender exclusivamente de la colocación de los tokens ECDORD en cuyo caso el plazo máximo de ampliación para lograr el financiamiento adicional no podrá superar 6 meses. Con esta estructura, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. fortalece la confianza de los inversionistas al ofrecer un mecanismo de protección del capital, asegurando la viabilidad financiera del desarrollo y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la emisión.
Derechos del propietario del token	Los tenedores de tokens ECDORP podrán participar en la distribución de las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada, a partir de la adquisición de tokens con un valor nominal de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por token. Estructura de Distribución de Ingresos Esta emisión no contempla el pago de una tasa	Los tenedores de tokens ECDORD tendrán derechos económicos sobre los pagos de intereses y la devolución del capital invertido, conforme a los términos establecidos en la emisión. Cada token ECDORD tiene un valor nominal de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por token y otorga a los inversionistas acceso a un esquema de retorno predefinido respaldado por garantías específicas. Estructura de Pago y Obligaciones del Emisor Pago de intereses dentro de un período máximo de

	de interés fija ni garantiza una rentabilidad predefinida. - Los tenedores de tokens tendrán derecho a recibir el 100% de las utilidades antes de impuestos disponibles, definidas como el total de los ingresos obtenidos por la venta de los lotes, menos los costos de comercialización, gastos operativos y cualquier otra obligación prioritaria del proyecto. - Dentro de estas obligaciones prioritarias, el pago de los intereses y la devolución del capital de los tokens de deuda (ECDORD) tienen prelación sobre cualquier distribución a los tenedores de tokens ECDORP. Condiciones de Participación y Garantía - Los beneficios económicos, si los hubiere, serán distribuidos de manera prorata entre los tenedores de tokens, en función de la cantidad de tokens adquiridos por cada inversionista. Consideraciones en Caso de Cancelación o Exclusión - En caso de cancelación del registro del emisor, exclusión de los tokens ECDORP o falta de cumplimiento de colocación del mínimo de la emisión, se reembolsará a los tenedores un importe equivalente al capital invertido, sin garantía de generación de beneficios adicionales. - Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, el administrador de la emisión será el tercero de confianza encargado de supervisar y gestionar el proceso hasta la liquidación total de los tokens ECDORP, asegurando transparencia y cumplimiento de los derechos de los inversionistas.	60 meses: Los intereses se generarán de manera mensual, y el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes. - Dicho token tendrá una tasa de interés del 10% anual. - Los inversionistas tendrán el derecho de ajustar la tasa de interés, si el Emisor no cumple con las condiciones establecidas en el presente Documento de Información Relevante, así como por motivos de fluctuación en el costo de los recursos. - Devolución del capital al vencimiento: Una vez finalizado el plazo de la emisión, el Emisor deberá reembolsar el capital invertido a los tenedores de tokens. - Contrato de Reconocimiento de Deuda: Esta emisión está estructurada bajo un contrato formal que define los términos y condiciones de pago, asegurando claridad y cumplimiento. - Prelación de pago: Los pagos de los tokens de deuda (ECDORD) tienen prioridad sobre cualquier otra distribución de ingresos en el proyecto, asegurando que los compromisos financieros con los tenedores de estos tokens sean cumplidos antes de cualquier asignación de fondos a otras obligaciones, incluyendo los pagos a los tokens de ingresos (ECDORP). Garantía y Seguridad de la Inversión - La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens. - En caso de impago, los tenedores de tokens tendrán un derecho preferente sobre el activo hipotecado, lo que brinda un esquema de seguridad estructurado. Condiciones de Participación y Flexibilidad - Los tenedores de tokens ECDORD podrán negociar sus tokens en el mercado secundario, sujeto a las condiciones de liquidez disponibles. - En caso de nuevas emisiones de deuda, los inversionistas podrán evaluar la posibilidad de reinvertir en oportunidades dentro del Proyecto Costa Dorada. Consideraciones en Caso de Cancelación o Incumplimiento - En caso de cancelación del registro del emisor, exclusión de los tokens ECDORD o falta de cumplimiento de colocación del mínimo de la emisión, se reembolsará a los tenedores un importe equivalente al capital invertido, más los intereses generados hasta la fecha de cancelación, asegurando que los inversionistas reciban el retorno correspondiente por el período en el que mantuvieron su inversión. - Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, el Administrador de la emisión será el tercero de confianza encargado de supervisar y
--	--	---

		gestionar el proceso hasta la liquidación total de los tokens ECDORD, asegurando transparencia y cumplimiento de los derechos de los inversionistas.
Representante Común de los propietarios de los tokens	Los inversionistas a través del presente Documento de Información Relevante son completamente conocedores, que al invertir en esta emisión, aceptan y designan como su representante en común, ya sea para la cesión de derechos económicos o para la eventual ejecución de la garantía de la emisión, al Administrador de la Emisión.	Los inversionistas a través del presente Documento de Información Relevante son completamente conocedores, que al invertir en esta emisión, aceptan y designan como su representante en común, ya sea para la cesión de derechos económicos o para la eventual ejecución de la garantía de la emisión, al Administrador de la Emisión.
Distribución de ingresos para los propietarios de los tokens ECDORP y ECDORD	Los tenedores de tokens ECDORP tendrán derecho a participar en la distribución de las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada. 1. Esquema de Distribución - Las utilidades antes de impuestos a distribuir se calcularán como el total de los ingresos obtenidos por la venta de los lotes, menos los costos operativos, administrativos y cualquier otra obligación prioritaria del proyecto. - La distribución de utilidades solo se realizará después del pago de la deuda vinculada al proyecto, asegurando que las obligaciones del token de deuda (ECDORD) sean cumplidas antes de cualquier distribución a los tenedores de tokens de ingresos. - El 100% de las utilidades antes de impuestos disponibles, después del pago de la deuda, será distribuido entre los inversionistas de tokens de ingresos, asegurando que su rentabilidad esté alineada con el desempeño financiero del proyecto. 2. Periodicidad de Pagos - La distribución de ingresos no se realizará de manera periódica; en su lugar, se efectuará al final del periodo de la emisión, una vez que el proyecto haya cumplido con todas sus obligaciones financieras. - No hay obligación contractual de distribuir beneficios en fechas fijas, ya que la distribución dependerá de la existencia de utilidades antes de impuestos disponibles al finalizar la ejecución del proyecto. 3. Extinción del Token y Liquidación de Beneficios - Al finalizar el periodo de la emisión, los tokens de ingresos (ECDORP) serán extinguidos una vez que se haya completado la distribución de las utilidades antes de impuestos. - La distribución se realizará de manera prorratea, en función del número de tokens adquiridos por cada inversionista. - No existe un compromiso de reembolso de capital, ya que el esquema de inversión está basado en la participación en los ingresos generados, no en una estructura de deuda.	Los tenedores de tokens ECDORD tendrán derecho a recibir pagos de intereses dentro de un periodo máximo de 60 meses y la devolución del capital invertido al vencimiento de la emisión, conforme a los términos establecidos. 1. Esquema de Pagos - Los intereses se generarán de manera mensual, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes. - Al vencimiento del token, el emisor realizará la devolución del capital invertido, asegurando el cumplimiento de la obligación de pago conforme al Contrato de Obligación de Pago de Capital e Intereses. 2. Prioridad en la Distribución - Los pagos de los tokens de deuda (ECDORD) tienen prioridad sobre cualquier otra distribución de ingresos en el proyecto. - Antes de que se realice cualquier pago a los tenedores de tokens de ingresos (ECDORP), se deben haber cumplido en su totalidad las obligaciones de pago de intereses y reembolso de capital de los tokens de deuda. 3. Periodicidad de Pagos - El pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes. - El capital será reembolsado al vencimiento de la emisión, asegurando que los inversionistas recuperen su inversión inicial conforme a los términos acordados. 4. Garantía y Seguridad de la Inversión - La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens. - En caso de incumplimiento el Administrador se encargará de la liquidación del inmueble, permitiendo la ejecución de la garantía para recuperar el capital invertido.

	Todo el proceso de distribución será gestionado mediante tecnología blockchain en Algorand, garantizando transparencia, trazabilidad y eficiencia en la ejecución de los pagos.	5. Transparencia y Gestión de Pagos • Todos los pagos de intereses y devolución de capital se ejecutarán mediante tecnología blockchain en Algorand, asegurando trazabilidad y transparencia en cada transacción. • El Administrador de la emisión será el tercero de confianza encargado de supervisar la correcta administración de los pagos y garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la emisión.
Opción de recompra	La emisión de tokens ECDORP incluye una opción de recompra (call) por parte de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., que le permite adquirir los tokens emitidos, parcial o totalmente, antes de la finalización del plazo de la oferta. Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados (burn) de forma definitiva. Esta opción brinda al Emisor la flexibilidad para adaptarse a cambios en las condiciones del mercado, ajustar su estructura financiera, optimizar la gestión de pasivos y consolidar el control sobre los derechos económicos del proyecto. El Emisor notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) las fechas, cantidad de tokens y precios de recompra con al menos 10 días de anticipación, asegurando transparencia en el proceso. Criterios para definir si el emisor usará la call: • Si las condiciones de mercado son favorables para el ejercicio de la opción por parte del emisor • Mejora en el perfil financiero o de flujo de caja que permita pagar anticipadamente. • Planes de refinanciamiento a menor costo. • Estrategias corporativas (reestructuración, fusiones, optimización de deuda). Se otorgará a los inversionistas un premio sobre el valor de recompra, el cual será negociado entre el Emisor y el Inversionista en el momento de realizar la operación de recompra según condiciones de mercado. Este porcentaje será asumido en su totalidad por el Emisor, asegurando que los tenedores de tokens de deuda no se vean afectados por la opción de recompra ejercida por el Emisor. La recompra se ejecutará a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., en línea con las mejores prácticas del mercado, fortaleciendo la confianza y seguridad de los inversionistas.	La emisión de tokens de deuda (ECDORD) incluye una opción de recompra (call) por parte de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., que le permite adquirir los tokens emitidos, parcial o totalmente, antes de la finalización del plazo de la oferta. Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados (burn) de forma definitiva. Esta opción brinda al Emisor la flexibilidad para optimizar la gestión de su estructura financiera, reducir compromisos de pago de intereses y mejorar la administración de sus obligaciones de deuda, alineándose con la evolución del proyecto y las condiciones del mercado. El Emisor notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) las fechas, cantidad de tokens y precios de recompra con al menos 10 días de anticipación, asegurando transparencia en el proceso y garantizando que los inversionistas tengan información suficiente para tomar decisiones sobre su inversión. Criterios para definir si el emisor usará la call: • Si las condiciones de mercado son favorables para el ejercicio de la opción por parte del emisor • Mejora en el perfil financiero o de flujo de caja que permita pagar anticipadamente. • Planes de refinanciamiento a menor costo. • Estrategias corporativas (reestructuración, fusiones, optimización de deuda). Se otorgará a los inversionistas un premio sobre el valor de recompra, el cual será negociado entre el Emisor y el Inversionista en el momento de realizar la operación de recompra según condiciones de mercado. Este porcentaje será asumido en su totalidad por el Emisor, asegurando que los tenedores de tokens de deuda no se vean afectados por la opción de recompra ejercida por el Emisor. La recompra se ejecutará a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., en línea con las mejores prácticas del mercado, fortaleciendo la confianza y seguridad de los inversionistas y garantizando una ejecución eficiente del proceso.
¿Se utilizan libros mayores descentralizados y contratos inteligentes o equivalentes?	El Proyecto Costa Dorada utilizará la blockchain Algorand, una red escalable y eficiente con tiempos de procesamiento inferiores a 3 segundos por bloque y costos reducidos. Los contratos inteligentes basados en Algorand Smart Contracts (ASC1) gestionarán la emisión, transferencia y comercialización de los tokens, automatizando la distribución de ingresos y garantizando transparencia. La custodia y administración de los tokens estará a cargo de Banco Atlántida El Salvador, S.A., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado. Para garantizar seguridad y confiabilidad, Banco Atlántida El Salvador, S.A. implementa:	El Proyecto Costa Dorada utilizará la blockchain Algorand, una red escalable y eficiente con tiempos de procesamiento inferiores a 3 segundos por bloque y costos reducidos. Los contratos inteligentes basados en Algorand Smart Contracts (ASC1) gestionarán la emisión, transferencia y comercialización de los tokens, automatizando la distribución de ingresos y garantizando transparencia. La custodia y administración de los tokens estará a cargo de Banco Atlántida El Salvador, S.A., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado. Para garantizar seguridad y confiabilidad, Banco Atlántida El Salvador, S.A. implementa:

	- Autenticación multifactorial (MFA) y cifrado AES-256 para proteger accesos y datos. - Monitoreo continuo y detección de amenazas para prevenir accesos no autorizados. - Custodia de claves privadas con Computación Multipartita Segura (MPC), eliminando riesgos de pérdida o hackeo. Además, la arquitectura modular de los contratos inteligentes permite actualizaciones sin afectar la operatividad del token, asegurando liquidez y escalabilidad en mercados secundarios. Este modelo tecnológico proporciona seguridad, transparencia y eficiencia, garantizando confianza a los inversionistas en la comercialización de los lotes residenciales.	- Autenticación multifactorial (MFA) y cifrado AES-256 para proteger accesos y datos. - Monitoreo continuo y detección de amenazas para prevenir accesos no autorizados. - Custodia de claves privadas con Computación Multipartita Segura (MPC), eliminando riesgos de pérdida o hackeo. Además, la arquitectura modular de los contratos inteligentes permite actualizaciones sin afectar la operatividad del token, asegurando liquidez y escalabilidad en mercados secundarios. Este modelo tecnológico proporciona seguridad, transparencia y eficiencia, garantizando confianza a los inversionistas en la comercialización de los lotes residenciales.
Comerciabilidad y mercado secundario	El token ECDORP contará con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión y un mercado secundario, que se habilitará seis meses después del inicio de la emisión. Ambos mercados serán desarrollados y gestionados en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Banco Atlántida El Salvador, S.A., garantizando transparencia, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas.	El token ECDORD contará con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión y un mercado secundario, que se habilitará seis meses después del inicio de la emisión. Ambos mercados serán desarrollados y gestionados en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Banco Atlántida El Salvador, S.A., garantizando transparencia, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas.
Listado	El token ECDORP se listará de inmediato y estará disponible para su negociación en la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A.,	El token ECDORD se listará de inmediato y estará disponible para su negociación en la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A.,
Liquidación	Los derechos económicos resultantes de las liquidaciones relativas al token ECDORP podrán obtenerse a través de la plataforma principal de negociación, gestionada por Banco Atlántida El Salvador, S.A. Los cuáles serán liquidados en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.	Los derechos económicos resultantes de las liquidaciones relativas al token ECDORD podrán obtenerse a través de la plataforma principal de negociación, gestionada por Banco Atlántida El Salvador, S.A. Los cuáles serán liquidados en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
Restricciones de venta	El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.	El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.
Estructurador de la Emisión	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantia.sv	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantia.sv
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantia.sv Banco Atlántida El Salvador, S.A. actúa como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado, asegurando la correcta gestión y custodia de los tokens emitidos bajo la presente oferta.	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantia.sv Banco Atlántida El Salvador, S.A. actúa como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado, asegurando la correcta gestión y custodia de los tokens emitidos bajo la presente oferta.
Certificador de Activos Digitales	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD - CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD - CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres

	Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net	Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net
Custodio de Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. PSAD-0035 Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token ECDORP. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables.	Banco Atlántida El Salvador, S.A. PSAD-0035 Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token ECDORD. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables.
Leyes aplicables	La presente emisión se encuentra regulada y respaldada por el marco normativo aplicable en El Salvador, incluyendo, pero no limitado a, las siguientes disposiciones legales: - 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 - Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones	La presente emisión se encuentra regulada y respaldada por el marco normativo aplicable en El Salvador, incluyendo, pero no limitado a, las siguientes disposiciones legales: - 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 - Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones

PARTICIPANTES EN LA EMISION DE ECDORD Y ECDORP

Emisor	Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. Avenida Víctor Manuel Mejía Lara, Colonia Campestre, 24, Distrito De San Salvador, Municipio De San Salvador Centro, Departamento De San Salvador. Sitio web: https://www.costadorada.sv Número de registro CNAD: Persona designada de contacto: Sandra Jeannette Rivas Córdova Teléfono de contacto: +503 7885-9850 Correo electrónico de contacto: info@costadorada.sv
Estructurador de la Emisión	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de Registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 Número de Registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv

	Banco Atlántida El Salvador, S.A. actúa como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado, asegurando la correcta gestión y custodia de los tokens emitidos bajo la presente oferta.
Certificador de Activos Digitales	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD: CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net
Asesor Legal	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantida.com.sv
Auditor Externo	Cocar Romano y compañía Calle Escalón Escorial Norte 31-B, San Salvador, El Salvador www.cocaraudidores.com Persona designada de contacto: Carlos Cocar Romano Teléfonos de contacto: +503 2299 – 3400 Correo electrónico de contacto: recepcion@cocaraudidores.com

Experiencia y Funciones de los Sujetos Intervinientes en las emisiones de los Tokens ECDORD y ECDORP

En el marco de la emisión de los tokens ECDORD y ECDORP, se ha contado con la participación de actores clave con experiencia en los ámbitos de activos digitales, tecnología blockchain y finanzas, quienes han asumido roles específicos para garantizar la transparencia, seguridad y éxito de la emisión.

1. Emisor: Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V.

- **Dirección:** Avenida Víctor Manuel Mejía Lara, Colonia Campestre, 24, Distrito De San Salvador, Municipio De San Salvador Centro, Departamento De San Salvador.
- **Sitio web:** <https://www.costadorada.sv>
- **Persona designada de contacto:** Sandra Jeannette Rivas Córdova
- **Teléfono de contacto:** +503 7885-9850
- **Correo electrónico de contacto:** info@costadorada.sv

Experiencia:

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. es una empresa constituida con el propósito de desarrollar y comercializar proyectos inmobiliarios innovadores, adoptando la tokenización de activos digitales como una alternativa moderna y eficiente de financiamiento. Respaldada por la trayectoria y experiencia de sus accionistas y directivos en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la empresa incorpora estrategias avanzadas de planificación y comercialización para maximizar el valor de sus desarrollos. Su enfoque está orientado a la creación de proyectos sostenibles y de alto impacto, combinando innovación y solidez en la ejecución.

Funciones específicas:

- Emisor de los activos digitales vinculados al proyecto Costa Dorada.
- Responsable del desarrollo, comercialización y operación del proyecto.
- Garantizar el cumplimiento de los términos establecidos en la emisión, asegurando alineación entre los intereses del emisor y los inversionistas.

2. Estructurador de la Emisión: Banco Atlántida El Salvador, S.A.

- Dirección: 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón, San Salvador, CP 1101.
- Sitio web: <https://www.bancoatlantida.com.sv/>
- Número de registro CNAD: PSAD-0035
- Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo)
- Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411
- Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv

Experiencia:

Banco Atlántida El Salvador, S.A. es una institución financiera con experiencia en estructuración y gestión de activos digitales, brindando soluciones para la tokenización de proyectos de inversión. Su expertise en banca y finanzas corporativas le permite ofrecer seguridad y cumplimiento normativo en la estructuración de emisiones de activos digitales.

Funciones específicas:

- Diseño y estructuración de la emisión, asegurando alineación con las regulaciones aplicables.
- Preparación y revisión de la documentación clave, incluyendo el Documento de Información Relevante (DIR).
- Supervisión del cumplimiento legal y regulatorio, en coordinación con autoridades pertinentes.

3. Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD): Banco Atlántida El Salvador, S.A.

- Dirección: 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón, San Salvador, CP 1101, El Salvador
- Sitio web: <https://www.bancoatlantida.com.sv/>
- Número de registro CNAD: PSAD-0035
- Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo)
- Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411
- Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv

Experiencia:

Banco Atlántida El Salvador, S.A. es un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) especializado en la administración de plataformas de tokenización y comercialización de activos digitales mediante tecnología blockchain. Para la operación y ejecución de la emisión, Banco Atlántida El Salvador, S.A. hace su plataforma tecnológica, asegurando una infraestructura robusta y eficiente para la gestión de los tokens.

Funciones específicas:

- Administración de los tokens ECDORD y ECDORP y de la plataforma de comercialización.
- Gestión de la trazabilidad y seguridad de las transacciones realizadas por los tenedores de tokens.
- Automatización de la distribución de ingresos a través de contratos inteligentes desarrollados bajo el

protocolo Algorand.

4. Certificador de Activos Digitales: TR Capital, S.A. de C.V.

- **Dirección:** Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador.
- **Sitio web:** <https://www.trcapital.net/>
- **Número de registro CNAD:** CERT-0003
- **Persona designada de contacto:** Héctor Ramón Torres Córdova
- **Teléfono de contacto:** +503 2538-6360
- **Correo electrónico de contacto:** info@trcapital.net

Experiencia:

TR Capital es una firma líder en la certificación y estructuración de emisiones de activos digitales en El Salvador. Ha participado en más del 85% de las emisiones aprobadas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), tanto en el sector público como en el privado. Su amplio portafolio incluye la certificación de proyectos complejos en diversos sectores económicos, consolidándose como un referente en el mercado de activos digitales.

Funciones específicas:

- Certificación de la emisión de los tokens **ECDORD** y **ECDORP**, asegurando su conformidad con las regulaciones aplicables.
- Evaluación de la viabilidad financiera del modelo de tokenización.
- Validación del Documento de Información Relevante (DIR) y de los derechos económicos de los tenedores de tokens.

5. Asesor Legal: Banco Atlántida El Salvador, S.A.

- **Dirección:** 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón, San Salvador, CP 1101.
- **Sitio web:** <https://www.bancoatlantida.com.sv/>
- **Número de registro CNAD:** PSAD-0035
- **Persona designada de contacto:** Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo)
- **Teléfono de contacto:** +503 2267-4250 y +503 2267-4411
- **Correo electrónico de contacto:** info@bancatlan.sv

Experiencia:

El departamento legal de Banco Atlántida El Salvador, S.A. posee un sólido conocimiento en el marco normativo de activos digitales en El Salvador, brindando asesoría especializada en cumplimiento regulatorio, estructura legal de emisiones y contratos financieros.

Banco Atlántida El Salvador, S.A. dentro de su rol como Asesor Legal, se limita exclusivamente a la estructuración jurídica de la operación de emisión de los activos digitales descritos en este Documento de Información Relevante. Dicha asesoría no comprende ni debe interpretarse como una recomendación, análisis de conveniencia, asesoría fiscal, financiera, contable, regulatoria o de inversión para los potenciales inversionistas, ya que estos últimos, son responsables de obtener su propia asesoría independiente en relación con cualquier aspecto distinto a la estructuración legal de la emisión.

Funciones específicas:

- Supervisión del cumplimiento de las disposiciones legales aplicables a la emisión.
- Interfaz con las autoridades reguladoras, asegurando el registro y aprobación de la emisión.
- Garantizar la integridad y alineación del proceso con las normativas locales e internacionales.

6. Auditor Externo: Cocar Romano y Compañía

- **Dirección:** Calle Escalón Escorial Norte 31-B, San Salvador, El Salvador
- **Persona de contacto:** Carlos Cocar Romano
- **Teléfono:** +503 2299-3400
- **Correo electrónico:** recepcion@cocaraudidores.com

Experiencia:

COCAR Auditores es una firma con más de 20 años de experiencia, especializada en auditoría, consultoría fiscal y planeación financiera. Su equipo de profesionales altamente capacitados ofrece soluciones personalizadas que garantizan confianza y seguridad a sus clientes. Como miembro de EuraAudit International, COCAR Auditores mantiene un compromiso con la excelencia y la confidencialidad, consolidándose como un referente en el sector para El Salvador y Centroamérica.

Funciones específicas:

- Auditoría periódica de los flujos generados por el proyecto y de la administración de los fondos recaudados.
- Emisión de informes semestrales y anuales que aseguren la transparencia y cumplimiento financiero.

Para obtener más detalle, se puede consultar el **Anexo VI – Contratos Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V.**

2) 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 **ECDORD y ECDORP**. 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. **Emisor:** Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., responsable de la emisión de los tokens ECDORD y ECDORP y de la ejecución del Proyecto Costa Dorada.
3. **Token:** Representación digital de los derechos económicos sobre el Proyecto Costa Dorada.
 - **Token de Ingresos (ECDORP):** Representa derechos económicos sobre las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada. Su rentabilidad depende del desempeño financiero del proyecto y solo se distribuyen beneficios, si los hubiere, una vez cubiertas todas las obligaciones financieras, incluyendo los pagos de los tokens de deuda (ECDORD).
 - **Token de Deuda (ECDORD):** Representa una obligación financiera del emisor frente a los tenedores de tokens, formalizada a través de un Contrato de Reconocimiento de Deuda. Los inversionistas de ECDORD tendrán derecho a la generación periódica de intereses, cuyo pago será realizado al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes previo a realizar el pago, así como a la devolución del capital al vencimiento de la emisión. Además, cuentan con prelación absoluta sobre cualquier otra distribución de ingresos dentro del proyecto, asegurando el cumplimiento prioritario de sus derechos financieros. Se podrán recibir pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor.
4. **Contrato Inteligente:** Programa que se ejecuta automáticamente al cumplirse condiciones predefinidas, garantizando transparencia y seguridad en las transacciones blockchain.
5. **Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD):** Entidades autorizadas para proporcionar servicios relacionados con activos digitales, como la custodia y el intercambio.
6. **KYC (Know Your Customer):** Proceso de identificación y verificación de clientes, esencial para prevenir el fraude y el lavado de dinero.
7. **Auditor Externo:** Entidad independiente que revisa y verifica los controles internos y estados financieros de un proyecto.
8. **Mercado Secundario:** Plataforma habilitada para la compra y venta de tokens ECDORD y ECDORP tras finalizar la oferta primaria.
9. **Custodio:** Institución financiera responsable de la custodia y gestión de los activos subyacentes que respaldan los tokens.
10. **Libro Mayor Descentralizado:** Registro inmutable de transacciones distribuidas en una red blockchain, sin intermediarios centralizados.
11. **Valoración de Tokens:** Cálculo del valor de mercado de un token basado en variables económicas y rendimiento subyacente.
12. **Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD):** Autoridad reguladora en El Salvador que supervisa la emisión y gestión de activos digitales.
13. **Oferta Pública de Activos Digitales:** Propuesta técnica o comercial de activos digitales al público para su venta.
14. **Ventana de Venta:** Período definido para la colocación de los tokens ECDORD y ECDORP en el mercado primario.
15. **Utilidades antes de impuestos:** Resultado final de los ingresos totales tras deducir costos directos, gastos administrativos, financieros y asociados.

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

1. **Active Digital Representation** (ADRep): A digital representation of a physical asset that is used to track the asset's location and status.
2. **Blockchain**: A distributed ledger technology that allows for secure and transparent transactions.
3. **Token**: A digital asset that represents a claim on an underlying asset or service.
4. **Token Issuance**: The process of creating and distributing tokens.
5. **Token Redemption**: The process of converting tokens back into physical assets or services.
6. **Token Transfer**: The process of moving tokens from one owner to another.
7. **Token Transaction**: Any transaction involving tokens, including issuance, redemption, and transfer.
8. **Token Wallet**: A digital wallet used to store and manage tokens.
9. **Token Exchange**: A platform where tokens can be bought and sold.
10. **Token Issuer**: The entity responsible for creating and distributing tokens.
11. **Token Holder**: The entity that owns and holds tokens.
12. **Token Redemption Rate**: The ratio of tokens redeemed to the total number of tokens issued.
13. **Token Transfer Fee**: A fee charged for transferring tokens.
14. **Token Transaction Fee**: A fee charged for any transaction involving tokens.
15. **Token Transaction History**: A record of all transactions involving tokens.

3) CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR

Estimados inversionistas,

Espero que esta carta le encuentre en excelente estado y encaminado/a hacia el cumplimiento de sus objetivos financieros. En nombre de **Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V.** (en adelante, Desarrolladora Costa Dorada), con número de registro de emisor de Activos Digitales No. **EAD-0019**, me complace presentarle una oportunidad única de inversión en el Proyecto Costa Dorada, ubicado en una de las zonas más exclusivas y con mayor potencial turístico de la Costa del Sol, El Salvador, en el departamento de La Paz.

La trayectoria y experiencia de nuestros accionistas y directivos en la ejecución de proyectos inmobiliarios de alto impacto han llevado a Desarrolladora Costa Dorada a adoptar la emisión de activos digitales como una alternativa moderna y eficiente de financiamiento.

El foco del proyecto es la venta de 196 lotes, de los cuales 194 son residenciales y 2 es para uso comercial, diseñados para combinar lujo y funcionalidad en una ubicación privilegiada que incluye 16 manzanas frente a la playa y 11 manzanas colindantes con el estero de Jaltepeque, unidas por un paso a desnivel vehicular y peatonal.

La emisión de tokens ECDORD y ECDORP le permitirá participar directamente en el Proyecto Costa Dorada, otorgándole oportunidades de inversión adaptadas a diferentes perfiles de inversionistas, con derechos económicos vinculados a la comercialización de los lotes residenciales.

- **Token de Deuda (ECDORD) con número de registro No. AD-00023:** Inversionistas que buscan proyectos que generen un retorno de capital con menor exposición al riesgo. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes. Esta emisión, respaldada por una garantía hipotecaria, ofrece un esquema de retorno predefinido y prioridad absoluta de pago sobre cualquier otra distribución dentro del proyecto.
- **Token de Ingresos (ECDORP) con número de registro No. AD-00022:** Dirigido a inversionistas que desean participar en las utilidades antes de impuestos generados por la venta de los lotes residenciales. Los rendimientos dependen del desempeño financiero del proyecto y solo se distribuyen una vez cumplidas las obligaciones de los tokens de deuda.

Característica	Token de Deuda (ECDORD)	Token de Ingresos (ECDORP)
Perfil del Inversionista	Inversionistas que buscan proyectos que generen un retorno de capital con menor exposición al riesgo.	Inversionistas que desean participar en las utilidades antes de impuestos del proyecto con posibilidad de mayores retornos variables.
Fuente de Retorno	El pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de	Distribución de utilidades antes de impuestos generadas por la venta de los lotes residenciales.

	vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.	
Garantía	Garantía hipotecaria sobre inmueble objeto del proyecto.	
Prelación de Pago	Tiene prioridad sobre cualquier otra distribución dentro del proyecto.	Se pagan solo después de cubrir las obligaciones de los tokens de deuda (ECDORD).
Liquidez	Mercado secundario habilitado tras 6 meses de emisión.	Mercado secundario habilitado tras 6 meses de emisión.
Riesgo Asociado	Riesgo moderado: retorno fijo y garantía hipotecaria.	Riesgo variable: retorno sujeto al desempeño financiero del proyecto.

Ventajas Clave de la Emisión de Tokens ECDORD y ECDORP

La emisión de tokens ECDORD (deuda) y ECDORP (ingresos) ofrece múltiples beneficios para los inversionistas, permitiéndoles elegir la opción que mejor se adapte a su perfil de inversión y expectativas de retorno.

Beneficios del Token de Deuda (ECDORD)

1. **Pagos dentro de un período máximo de 60 meses y retorno predefinido:** El pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.
2. **Seguridad y respaldo financiero:** La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens.
3. **Transparencia y trazabilidad:** La tecnología blockchain garantiza registro inmutable, trazabilidad y audibilidad de todas las transacciones, brindando confianza y eficiencia en la gestión del token.
4. **Liquidez y acceso a mercados secundarios:** Los tokens podrán negociarse en mercados secundarios, permitiendo a los inversionistas vender su participación antes del vencimiento.
5. **Prioridad de pago sobre otras distribuciones:** Los pagos de intereses y la devolución del capital tienen prelación sobre cualquier otra distribución dentro del proyecto, asegurando que los tenedores de tokens de deuda sean los primeros en recibir sus beneficios.

Beneficios del Token de Ingresos (ECDORP)

1. **Participación en las utilidades antes de impuestos del proyecto:** Los inversionistas recibirán las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales, después de descontar costos operativos y cumplir con las obligaciones de los tokens de deuda (ECDORD).
2. **Seguridad y respaldo financiero:** La emisión está respaldada por un mecanismo adicional de seguridad para los inversionistas en caso de incumplimiento.

3. **Transparencia y trazabilidad:** La tecnología blockchain garantiza registro inmutable, trazabilidad y audibilidad de todas las transacciones, asegurando confiabilidad en la distribución de ingresos.
4. **Liquidez y acceso a mercados secundarios:** Los tokens podrán negociarse en mercados secundarios, permitiendo a los inversionistas vender su participación y brindando flexibilidad en la inversión.
5. **Potencial de rendimientos variables y alineación con el éxito del proyecto:** La rentabilidad del token de ingresos dependerá del desempeño financiero del proyecto, permitiendo a los inversionistas beneficiarse directamente del crecimiento y éxito de la comercialización de los lotes.

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. reafirma su compromiso de operar bajo los más altos estándares de ética, transparencia e integridad. Nuestra misión es desarrollar soluciones habitacionales de alta calidad, impulsadas por innovación y excelencia en el sector inmobiliario.

Le invitamos a revisar detenidamente la información contenida en este Documento de Información Relevante (DIR), donde encontrará todos los detalles necesarios para tomar una decisión informada sobre esta exclusiva oportunidad de inversión.

Estamos seguros de que Costa Dorada representa una opción excepcional para diversificar su portafolio, participar en un mercado dinámico y beneficiarse de un modelo de inversión de vanguardia respaldado por tecnología blockchain.

Quedamos a su disposición para brindarle asesoría y responder cualquier consulta que pueda tener.

Atentamente,


**DESARROLLADORA
COSTA DORADA, S.A. DE C.V.**
Sandra Jeannette Rivas Córdova
Representante Legal
Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V.

4) DECLARACIÓN JURADA

A nuestro leal saber y entender y de acuerdo con la información disponible hasta la fecha, la información contenida en el Documento Informativo 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. DESARROLLADORA COSTA DORADA 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 I - Declaración Jurada.**

DESARROLLADORA
COSTA DORADA, S.A. DE C.V.

5) 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, constituida el 13 de mayo de 2017, ante los oficios notariales del licenciado Alfredo Alejandro Muñoz Rodas. 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 de los tokens ECDORD y ECDORP. **Anexo II- Informe del Certificador.**

6) DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

Perfil corporativo

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. es una empresa salvadoreña constituida formalmente el 28 de enero de 2025, registrada en el Registro de Comercio, con NIT 0623-100225-110-1. Su domicilio legal está ubicado en Avenida Víctor Manuel Mejía Lara, Colonia Campestre, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

La empresa es responsable del desarrollo y comercialización del Proyecto Costa Dorada, ubicado en el kilómetro 76 del Boulevard Costa del Sol, El Salvador, con el objetivo de crear complejos residenciales y turísticos de alto nivel, integrando características naturales y amenidades exclusivas para atraer tanto a inversionistas nacionales como internacionales.

Entre las principales facilidades que ofrecerá el Proyecto Costa Dorada se incluyen:

- Acceso exclusivo a la playa y el estero de Jaltepeque
- Marina privada con servicios premium
- Siete casas club y siete piscinas distribuidas en el complejo
- Centro de bienestar y áreas deportivas
- Centro de negocios y espacios de coworking
- Club de playa con amenidades exclusivas

Visión y propósito

El propósito de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. es convertirse en un referente en el desarrollo inmobiliario de alto nivel en El Salvador, ofreciendo proyectos innovadores, sostenibles y con un diseño excepcional.

Su visión es consolidar la Costa del Sol como un destino turístico y residencial de clase mundial, creando espacios que generen valor para inversionistas, residentes y el sector inmobiliario en general. Para ello, adopta una estrategia de desarrollo sostenible y planificación inteligente, asegurando un impacto positivo en la economía del país.

Situación actual y estrategia financiera

Con el objetivo de diversificar sus fuentes de financiamiento, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. ha incorporado la tokenización de activos como una estrategia clave para captar inversión tanto a nivel nacional como internacional.

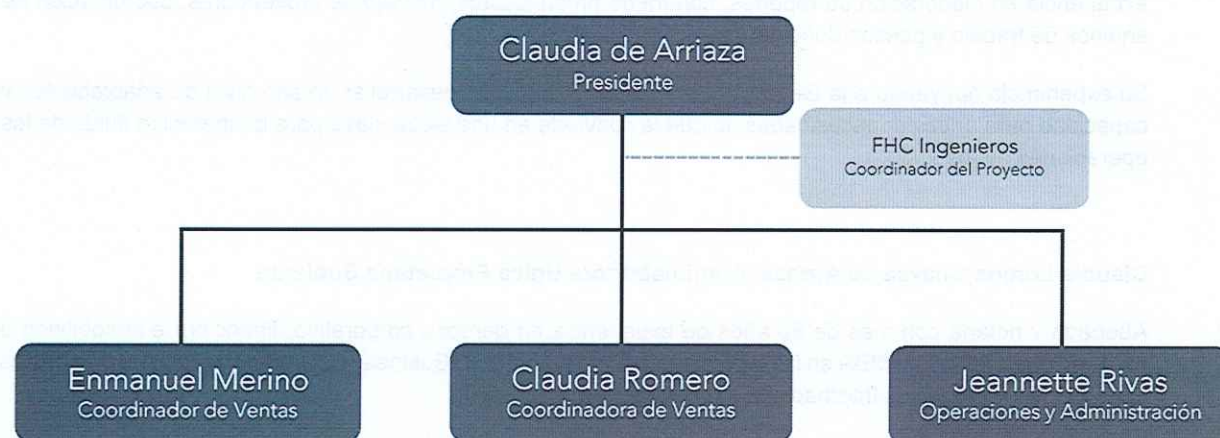
Este modelo de financiamiento, basado en la emisión de tokens **ECDORD** y **ECDORP**, permite:

- Reducir costos de intermediación, ofreciendo acceso directo a inversionistas.
- Garantizar transparencia y seguridad, mediante el uso de tecnología blockchain.
- Asegurar liquidez, facilitando la negociación de tokens en mercados secundarios habilitados.

A diferencia de los métodos tradicionales, la tokenización de activos permite que los inversionistas participen en la comercialización del proyecto a través de una estructura eficiente, segura y alineada con la modernización del sector inmobiliario

Emisor	DESARROLLADORA COSTA DORADA, S.A. DE C.V.
Nombre comercial	DESARROLLADORA COSTA DORADA
Número de Identificación Tributaria	0623-100225-110-1
Dirección	Avenida Víctor Manuel Mejía Lara, Colonia Campestre, 24, Distrito De San Salvador, Municipio De San Salvador Centro, Departamento De San Salvador.
Representante Legal	Sandra Jeannette Rivas Córdova
Teléfono	+503 7885-9850
Correo electrónico	info@costadorada.sv
Página Web	https://www.costadorada.sv

Organigrama



- Descripción del Equipo Directivo y sus Funciones

La gobernanza corporativa de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. está estructurada en varios niveles de dirección, los cuales desempeñan un papel fundamental en la toma de decisiones y el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la empresa. A continuación, se detallan los perfiles de los Administradores de la sociedad:

- **Junta General de Accionistas:**

La Junta General de Accionistas es el órgano principal de la empresa. Sus principales funciones incluyen la aprobación de estados financieros, la elección de los administradores y la definición de las estrategias corporativas de largo plazo.

La estructura de gobierno corporativo de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. garantiza una toma de decisiones eficiente y alineada con las mejores prácticas del inmobiliario, promoviendo la transparencia, la seguridad y el crecimiento sostenible de la empresa.

- **Funciones de la Junta General de Accionistas:**

- La aprobación de la Memoria de Labores de la Junta Directiva
- La aprobación de los Estados Financieros como el Balance General, Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio
- La aprobación del Informe del Auditor Externo
- El Nombramiento y la remoción de los directores, del Auditor Externo y del Auditor Fiscal
- Los emolumentos correspondientes a los directores, al Auditor Externo y al Auditor Fiscal
- La aprobación de la aplicación de los resultados
- Todos los asuntos de la Junta Directiva someten a su conocimiento y que la Ley no exija que se sometan a la Junta General Extraordinaria.

- **Administradores de la Sociedad:**

Sandra Jeannette Rivas Córdova: Administradora Única Propietaria

Profesional con amplia trayectoria profesional, especializada en la gestión integral de áreas administrativas y en la asistencia directa a la alta dirección. A lo largo de su carrera ha demostrado una sólida capacidad para coordinar procesos internos, optimizar recursos, y asegurar el cumplimiento eficiente de objetivos organizacionales. Cuenta con una visión estratégica para apoyar la toma de decisiones, respaldada por su experiencia en elaboración de reportes, control de presupuestos, manejo de proveedores, coordinación de equipos de trabajo y gestión documental.

Su experiencia apoyando a la Gerencia General le ha permitido desarrollar un alto nivel de adaptabilidad y capacidad para anticipar necesidades, lo que la convierte en una pieza clave para la operación fluida de las operaciones del negocio.

Claudia Lorena Chávez de Arriaza: Administradora Única Propietaria Suplente

Abogada y notaria con más de 20 años de experiencia en derecho corporativo, financiero e inmobiliario a nivel regional. Posee un MBA en Negocios Internacionales (EUDE Business School) y un Máster en Aspectos Legales de los Negocios Internacionales (Georgetown e INCAE).

Especialista en planificación patrimonial, contrataciones y resolución de conflictos. Desde 2017, asesora legal Inmobiliaria, aportando con sus conocimientos en áreas de cumplimiento normativo y mitigación de riesgos.

- **Cumplimiento:**

Kathya Marcela Flores: Oficial de Cumplimiento Titular

Licenciada en Ciencias Jurídicas. Posee experiencia sólida en derecho notarial, corporativo, civil, laboral y de familia, tanto en instituciones públicas como en el ejercicio privado. Ha trabajado en juzgados, oficinas jurídicas y como abogada independiente, desempeñando funciones que incluyen redacción de contratos, demandas, constitución de sociedades, trámites en instituciones públicas y manejo de protocolo notarial.

Además de su formación académica, ha complementado su perfil con cursos y diplomados especializados en derecho civil, función notarial y prevención de lavado de dinero. Tiene habilidades avanzadas en interpretación de leyes y normativas, así como en el manejo de herramientas informáticas. Su trayectoria refleja un enfoque integral en la práctica jurídica, con una orientación práctica y técnica en la resolución de casos legales y la gestión de documentación jurídica.

- **Descripción del Equipo Ejecutivo:**

Claudia de Arriaza: Presidente

Abogada y notaria con más de 20 años de experiencia en derecho corporativo, financiero e inmobiliario a nivel regional. Posee un MBA en Negocios Internacionales (EUDE Business School) y un Máster en Aspectos Legales de los Negocios Internacionales (Georgetown e INCAE).

Especialista en planificación patrimonial, contrataciones y resolución de conflictos. Desde 2017, asesora legal de Inmobiliaria, aportando con sus conocimientos en áreas de cumplimiento normativo y mitigación de riesgos.

Emmanuel Merino: Coordinador de Ventas

Corredor de Bienes Raíces Internacional con más de 13 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente, es Director Ejecutivo de Inmoamericas, con sede en El Salvador. Especializado en la promoción, venta, alquiler y administración de propiedades residenciales, comerciales, de playa y de montaña. Su enfoque estratégico y conocimiento del mercado le permiten ofrecer soluciones personalizadas a clientes nacionales e internacionales, optimizando el valor de cada inversión inmobiliaria.

Claudia Romero: Coordinador de Ventas

Profesional en bienes raíces con más de seis años de experiencia en el asesoramiento y representación en la compra, venta y alquiler de inmuebles en zonas exclusivas y de alta demanda tanto en el mercado nacional como internacional.

Es miembro de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR) y de la Unión de Profesionales Inmobiliarios. Ha cursado diversos diplomados, entre ellos el Diplomado en Profesionalización Inmobiliaria de la Universidad José Matías Delgado y el Diplomado en Marketing Inmobiliario.

Su servicio se distingue por un acompañamiento personalizado en cada etapa del proceso de comercialización, brindando asesoría integral para garantizar las mejores opciones alineadas a las necesidades de sus clientes. Su enfoque se centra en lograr resultados en el menor tiempo posible, optimizando la rentabilidad y minimizando riesgos, dentro de un ambiente de confianza y seguridad.

Carlos Zúñiga: FHC Ingenieros

Ingeniero Civil e Industrial con más de 20 años de experiencia en la industria de la construcción. Desde 2010, se desempeña como Gerente Técnico en FHC Ingenieros, liderando proyectos de diseño, supervisión y construcción, y ofreciendo soluciones innovadoras en encofrados y acabados.

Posee un Máster en Dirección y Organización de Proyectos por la Universidad Nebrija (2021). Su experiencia también incluye roles en áreas de ventas y producción, destacándose en planificación estratégica y negociación.

Manuel Portillo: FHC Ingenieros

Ingeniero civil con más de 10 años de experiencia en proyectos inmobiliarios y de construcción de gran escala, liderando obras con presupuestos de hasta \$7.5 millones. Experto en diseño estructural, planificación financiera y supervisión de obras. Combina innovación y eficiencia en la gestión de recursos. Como Gerente de Operaciones en FHC Ingenieros, destaca por su liderazgo, enfoque estratégico y dominio de herramientas avanzadas de diseño y análisis de estructuras.

Política de Contratación para la Ejecución del Proyecto

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

Asimismo, se han suscrito contratos formales con cada uno de los sujetos intervinientes en la emisión, los cuales detallan las obligaciones asumidas por ellos. Entre estas obligaciones se encuentran:

- La estructuración y diseño del instrumento financiero, incluyendo la validación de los términos y condiciones de la emisión.
- La colocación de los tokens mediante mecanismos aprobados por la normativa salvadoreña.
- La administración transparente y eficiente de los recursos asociados a la emisión.
- La implementación de medidas tecnológicas avanzadas para garantizar la trazabilidad, seguridad y distribución de los beneficios generados por la comercialización de los lotes residenciales.

Dicha política tiene como propósito establecer los lineamientos comerciales para la contratación, administración, y control de proveedores, contratistas y subcontratista, que suministren bienes, servicios o mano de obra dentro del Proyecto Desarrolladora Costa Dorada S.A. de C.V. Estas buscan garantizar relaciones comerciales, clara, responsables, y eficientes que contribuyan al desarrollo ordenado del proyecto y al cumplimiento de los estándares de calidad, seguridad y ética empresarial.

Estas políticas de contratación en general serán aplicables a cualquier persona natural o jurídicas, que tengan participación directa o indirecta sobre la ejecución total del proyecto, así como cualquier persona de interés, que tenga a su cargo el correcto manejo de los fondos destinados según presupuesto de las etapas del proyecto.

Para obtener más detalles sobre las políticas aplicables, los contratos suscritos, así como sobre las responsabilidades específicas de cada sujeto interviniente, por favor consultar el **Anexo III – Políticas de Contratación, Administración y Control de Proveedores, Contratistas y Subcontratistas**.

Estados Financieros

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. se constituyó el veintiocho de enero de dos mil veinticinco, con un capital inicial de USD \$100,000.00 (CIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); tal como consta del **Anexo IV – Balance Inicial del Emisor**.

Dado que la sociedad se encuentra en sus etapas iniciales y aún no ha comenzado operaciones, no cuenta con estados financieros auditados, pero cualquier información financiera relevante será proporcionada a los inversionistas a medida que el proyecto avance.

Motivo de la oferta pública y objetivo de la emisión

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. presenta una Oferta Pública Digital compuesta por dos emisiones de tokens:

1. **Token de Ingresos (ECDORP):** Compuesto por los flujos netos derivados de la comercialización de los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada, ubicado en el kilómetro 76 del Boulevard Costa del Sol, El Salvador.
2. **Token de Deuda (ECDORD):** Basado en un Contrato de Reconocimiento de Deuda, que formaliza la obligación del Emisor de generar intereses periódicamente, cuyo pago el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.

La emisión de tokens ECDORP ofrece a los inversionistas la oportunidad de participar en las utilidades antes de impuestos generadas por la venta de los 196 lotes del proyecto. Los rendimientos de estos tokens están sujetos al desempeño financiero del desarrollo inmobiliario y se distribuirán solo después de cubrir las obligaciones de los tokens de deuda (ECDORD).

Por su parte, la emisión de tokens ECDORD permite a los inversionistas acceder a intereses generados periódicamente, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.

Este modelo innovador de inversión combina transparencia, accesibilidad y seguridad financiera, permitiendo a los inversionistas participar en el crecimiento de un desarrollo inmobiliario exclusivo en una de las zonas de mayor atractivo turístico del país, mientras el proyecto optimiza su financiamiento mediante la tokenización de activos digitales.

Información del Terreno y Características Clave

El Proyecto Costa Dorada se desarrolla sobre un terreno estratégicamente ubicado en la Costa del Sol, una de las áreas con mayor demanda y proyección inmobiliaria en El Salvador.

- Transformación de 27 manzanas en un exclusivo desarrollo residencial, con infraestructura de alto nivel.
- Ubicación privilegiada con acceso a playa y estero, ofreciendo una experiencia única para residentes e inversionistas.
- Desarrollo de amenidades de primer nivel, incluyendo marina privada, casas club, piscinas, centro de bienestar y áreas comerciales.
- Alta valorización del terreno, dada su ubicación en un destino turístico consolidado y en crecimiento.

El diseño del Proyecto Costa Dorada permite maximizar el valor del terreno y la rentabilidad del proyecto, garantizando atractivo y exclusividad para inversionistas que buscan proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Estrategia de Financiamiento y Tokenización

Como parte de su visión de innovación y modernización, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. ha optado por la tokenización de activos digitales como mecanismo para financiar la ejecución y comercialización del proyecto.

Esta estrategia permite captar inversión local e internacional, asegurando un acceso más eficiente y transparente a oportunidades en el sector inmobiliario.

La emisión de tokens ECDORD y ECDORP ofrece múltiples ventajas, entre ellas:

- **Democratización de la inversión:** Permite la participación de una base más amplia de inversionistas, desde grandes fondos hasta pequeños inversionistas que, tradicionalmente, no tendrían acceso a este tipo de proyectos.
- **Mayor liquidez:** La posibilidad de negociar los tokens en mercados secundarios habilitados facilita la entrada y salida de inversionistas sin necesidad de esperar largos periodos de maduración.
- **Reducción de costos y tiempos:** Al utilizar tecnología blockchain, se eliminan intermediarios innecesarios, optimizando procesos administrativos y reduciendo costos.
- **Transparencia y seguridad:** El registro de todas las transacciones en una blockchain inmutable proporciona confianza y trazabilidad durante toda la vida del proyecto.
- **Entorno normativo favorable:** La emisión opera bajo el marco regulatorio de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, permitiendo costos de financiamiento más bajos y mayor atracción de inversión extranjera.

La tokenización de activos inmobiliarios en el Proyecto Costa Dorada no solo representa una oportunidad para los inversionistas, sino que también contribuye al desarrollo económico del país, fortaleciendo el turismo y dinamizando la economía local.

Beneficios para los Inversionistas

Beneficios del Token de Deuda (ECDORD)

- **Pagos dentro de un período máximo de 60 meses y retorno garantizado:** Inversión con intereses generados periódicamente, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.
- **Seguridad financiera:** Garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, otorgando prioridad de pago a los inversionistas de deuda.
- **Prelación de pago:** Antes de cualquier distribución de ingresos a los tenedores de tokens de ingresos (ECDORP), se deben cubrir los pagos de intereses y capital de los tokens de deuda (ECDORD).
- **Liquidez:** Posibilidad de negociar los tokens en mercados secundarios, permitiendo flexibilidad en la inversión.
- **Cumplimiento normativo y transparencia:** La emisión está respaldada por un Contrato de Reconocimiento de Deuda y un marco legal claro, asegurando confianza en el cumplimiento de las obligaciones.

Beneficios del Token de Ingresos (ECDORP)

- **Participación en las utilidades antes de impuestos del proyecto:** Derechos económicos sobre las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales, una vez cubiertas las obligaciones de los tokens de deuda (ECDORD).
- **Potencial de valorización:** La alta demanda en la zona incrementa la plusvalía del proyecto a largo plazo, impactando positivamente los ingresos generados.
- **Liquidez:** Posibilidad de negociar los tokens en mercados secundarios, brindando flexibilidad en la inversión.
- **Transparencia y trazabilidad:** Uso de blockchain y contratos inteligentes (ASC1) para garantizar una distribución justa y auditable de las utilidades antes de impuestos.

Impacto Esperado

Con esta emisión, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. busca impulsar la inversión en el sector inmobiliario a través de tecnología blockchain, brindando una alternativa moderna y accesible para inversionistas de todos los niveles.

El desarrollo de Costa Dorada fortalecerá el crecimiento del turismo y la economía local, promoviendo un modelo sostenible que genera beneficios tanto para los inversionistas como para el desarrollo inmobiliario en El Salvador.

Conflicto de Interés

Para garantizar la transparencia y la integridad en nuestras operaciones, declaramos que:

- No se han identificado conflictos de interés entre los miembros de nuestros órganos de dirección, socios, empleados y miembros de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) en relación con la emisión de tokens.

- No se han identificado conflictos de interés entre los miembros de nuestros órganos de dirección, socios, empleados y los participantes de la emisión, entre estos, el Certificador de la emisión, y el Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD).
- No se han realizado operaciones entre personas relacionadas que puedan comprometer la imparcialidad de nuestras actividades.
- Afirmamos que no existen conflictos de interés en nuestra organización respecto a esta emisión.

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. reafirma su compromiso con la ética y la transparencia, asegurando que esta emisión se lleve a cabo bajo estándares de integridad y buenas prácticas financieras.

7) CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA OFERTA PÚBLICA

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN (ECDORP & ECDORD)		
Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	OFERTA PÚBLICA DE INGRESOS	OFERTA PÚBLICA DE DEUDA
Emisor	DESARROLLADORA COSTA DORADA, S.A. DE C.V.	
Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	Oferta Pública de Ingresos	Oferta Pública de Deuda
Tipo de Activo Digital	Token de ingresos	Token de deuda
Denominación del token	ECDORP	ECDORD
Etiqueta de cotización del token	ECDORP	ECDORD
Importe total de la emisión	La emisión tiene un importe total máximo de USD \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), con una colocación mínima requerida de USD \$1,000,000.00. Este monto está dirigido a financiar el desarrollo y comercialización del Proyecto	La emisión tiene un importe total máximo de USD \$16,000,000.00 (DIECISÉIS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), con una colocación mínima inicial de USD \$12,000,000.00. Este monto está dirigido a financiar el desarrollo y comercialización

Costa Dorada, enfocado en la venta de lotes residenciales dentro de un entorno exclusivo en la Costa del Sol, El Salvador.

El monto total de la emisión fue determinado estratégicamente con base en un análisis detallado de los ingresos proyectados y costos asociados, asegurando la viabilidad del proyecto y su alineación con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Proyección de Ingresos y Gastos Operativos

El estado de resultados proyectado del Proyecto Costa Dorada refleja los ingresos y costos estimados durante el primer año de la emisión, considerando la comercialización de 196 lotes.

- **Ingresos por ventas:** Se proyecta que los ingresos por la comercialización de los lotes alcancen USD \$31,048,000.00 en los primeros 12 meses de la emisión, con precios determinados según la categoría y área promedio de cada lote.
- **Costos de venta:** Asociados al desarrollo de infraestructura, servicios básicos y gastos de comercialización, estimados en USD \$21,035,879.00 durante el primer año de emisión.
- **Gastos administrativos y de tokenización:** Incluyen costos de estructuración y emisión de los tokens, comisiones y servicios adicionales para garantizar la operación del proyecto, proyectados en USD \$1,380,963.66 para el primer año de emisión.
- **Otros gastos:** Incluyen diversos costos operativos adicionales, así como gastos financieros asociados a la existencia del instrumento de deuda ECDORD, derivados del cumplimiento de las obligaciones de pago de intereses y la administración de la emisión dentro del Proyecto Costa Dorada.

De estos flujos proyectados, se estima

del Proyecto Costa Dorada, enfocado en la venta de lotes residenciales dentro de un entorno exclusivo en la Costa del Sol, El Salvador.

El monto total de la emisión fue determinado estratégicamente con base en un análisis detallado de los ingresos proyectados y costos asociados, asegurando la viabilidad del proyecto y su alineación con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Proyección de Ingresos y Gastos Operativos

El estado de resultados proyectado del Proyecto Costa Dorada refleja los ingresos y costos estimados durante el primer año de la emisión, considerando la comercialización de 196 lotes.

- **Ingresos por ventas:** Se proyecta que los ingresos por la comercialización de los lotes alcancen USD \$31,048,000.00 en los primeros 12 meses de la emisión, con precios determinados según la categoría y área promedio de cada lote.
- **Costos de venta:** Asociados al desarrollo de infraestructura, servicios básicos y gastos de comercialización, estimados en USD \$21,035,879.00 durante el primer año de emisión.
- **Gastos administrativos y de tokenización:** Incluyen costos de estructuración y emisión de los tokens, comisiones y servicios adicionales para garantizar la operación del proyecto, proyectados en USD \$1,380,963.66 para el primer año de emisión.
- **Otros gastos:** Incluyen diversos costos operativos adicionales, así como gastos financieros asociados a la existencia del instrumento de deuda ECDORD, derivados del cumplimiento de las obligaciones de pago de intereses y la administración de la emisión dentro del Proyecto Costa Dorada.

	una utilidad neta acumulada de USD \$8,352,977.00 en los primeros 12 meses de emisión, lo que refleja los ingresos generados después de la deducción de costos y gastos. Estimación del Monto de Emisión El cálculo del monto total de la emisión de USD \$1,000,000.00 se basa en los flujos netos proyectados de la comercialización de los lotes residenciales, considerando el cronograma de ventas estimado y la capacidad de generación de ingresos futuros del proyecto. Objetivo de la Emisión de Tokens de Ingresos (ECDORP) Los fondos captados mediante la emisión de tokens de ingresos (ECDORP) serán utilizados exclusivamente para el desarrollo del Proyecto Costa Dorada, enfocándose en: • Ejecución de la fase inicial del proyecto: Desarrollo y urbanización del terreno correspondiente a esta etapa, asegurando su disponibilidad y atractivo comercial. • Optimización de la infraestructura: Implementación de obras esenciales para mejorar la accesibilidad y calidad del entorno dentro de esta fase. • Estrategias de comercialización: Promoción y venta de los lotes residenciales y comerciales, incluidos en la primera etapa del desarrollo, con campañas dirigidas a compradores e inversionistas. Según nuestro modelo financiero, incluido en el Anexo "V", los montos de colocación mínima son los suficientes para poder ejecutar el Proyecto Costa Dorada. De no alcanzar dicho importe, el Emisor se compromete a buscar otras fuentes de financiamiento, para poder concluir el Proyecto, asegurando así la continuidad de este y la seguridad de los tokenholders.	De estos flujos proyectados, se estima una utilidad neta acumulada de USD \$8,352,977.00 en los primeros 12 meses de emisión, lo que refleja los ingresos generados después de la deducción de costos y gastos. Estimación del Monto de Emisión El cálculo del monto total de la emisión de USD \$16,000,000.00 se basa en los flujos netos proyectados de la comercialización de los lotes residenciales, considerando el cronograma de ventas estimado y la capacidad de generación de ingresos futuros del proyecto. Objetivo de la Emisión de Tokens de Deuda (ECDORD) Los fondos captados mediante la emisión de tokens de deuda (ECDORD) serán utilizados para financiar la ejecución del Proyecto Costa Dorada, con un enfoque en: • Ejecución de la fase inicial del proyecto: Desarrollo y urbanización del terreno correspondiente a esta etapa, asegurando su disponibilidad y atractivo comercial. • Optimización de la infraestructura: Implementación de obras esenciales para mejorar la accesibilidad y calidad del entorno dentro de esta fase. • Estrategias de comercialización: Promoción y venta de los lotes residenciales y comerciales, incluidos en la primera etapa del desarrollo, con campañas dirigidas a compradores e inversionistas. Esta emisión tiene como finalidad aportar liquidez inmediata al proyecto, permitiendo su desarrollo en los tiempos previstos y asegurando la correcta ejecución del Proyecto Costa Dorada. Según nuestro modelo financiero, incluido en el Anexo "V", los montos de colocación mínima son los suficientes para poder ejecutar el Proyecto Costa Dorada. De no alcanzar dicho importe, el Emisor se compromete a buscar otras fuentes de financiamiento externo, para poder
--	--	--

		concluir el Proyecto, asegurando así la continuidad de este y la seguridad de los tokenholders.
Plazo de la emisión	Hasta 60 meses (5 años)	Hasta 60 meses (5 años)
Precio del token	USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)	USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)
Moneda de negociación	Dólares de los Estados Unidos de América.	Dólares de los Estados Unidos de América.
Cantidad de tokens a emitir	1,000,000 tokens	16,000,000 tokens
Unidad de token	Cada token ECDORP representa derechos sobre los beneficios económicos (utilidades antes de impuestos), si los hubiere, en la comercialización y desarrollo de los lotes residenciales del proyecto Costa Dorada. Los inversionistas que adquieran tokens ECDORP participarán en la distribución de los beneficios económicos, si los hubiere, generados por el proyecto, con rendimientos alineados a su desempeño financiero. Además, la emisión está respaldada por un marco de transparencia y trazabilidad mediante tecnología blockchain, asegurando seguridad y eficiencia en la gestión de los derechos económicos. Durante el plazo de la emisión, las utilidades antes de impuestos generadas y no pagadas serán resguardadas mediante una cuenta que será gestionada por el Administrador de la Emisión. Como responsable de dichas cuentas, se garantiza el manejo diligente, transparente y seguro de los fondos, con la finalidad de asegurar el cumplimiento íntegro de las obligaciones al vencimiento de la emisión. Por lo que el resguardo se	Cada token ECDORD representa un derecho económico sobre los pagos de intereses y la devolución del capital invertido, conforme a los términos establecidos en la emisión. Los inversionistas que adquieran tokens ECDORD tendrán derecho a recibir intereses generados de manera periódica, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes. Esta emisión está respaldada por una garantía hipotecaria el inmueble objeto del proyecto, proporcionando mayor seguridad a los inversionistas y asegurando un esquema de pago previsible. Además, el proceso se gestiona bajo un marco de transparencia y trazabilidad mediante tecnología blockchain (Algorand), garantizando eficiencia y seguridad en la administración

	realizará en condiciones de seguridad y trazabilidad suficientes, garantizando que los fondos se conserven íntegros y disponibles para su aplicación exclusiva al pago del capital e intereses, conforme a los términos establecidos. Para estos efectos, se firmará entre el Emisor y el Administrador un Contrato de Administración de Cuentas que regulará la administración, custodia de los fondos.	de los derechos financieros. Durante el plazo de la emisión, el capital y los intereses generados y no pagados serán resguardados mediante una cuenta que será gestionada por el Administrador de la Emisión. Como responsable de dichas cuentas, se garantiza el manejo diligente, transparente y seguro de los fondos, con la finalidad de asegurar el cumplimiento íntegro de las obligaciones al vencimiento de la emisión. Por lo que el resguardo se realizará en condiciones de seguridad y trazabilidad suficientes, garantizando que los fondos se conserven íntegros y disponibles para su aplicación exclusiva al pago del capital e intereses, conforme a los términos establecidos.
Activos subyacentes	El activo subyacente de la emisión de tokens de ingresos (ECDORP) está compuesto por los flujos netos generados por la comercialización de los lotes residenciales en el Proyecto Costa Dorada. Estos flujos corresponden a los ingresos obtenidos por la venta de los 196 lotes, luego de descontar costos operativos, gastos administrativos y cualquier otra obligación financiera prioritaria del proyecto, incluyendo el pago de los compromisos asociados a la emisión de tokens de deuda (ECDORD). Dado que el token está vinculado a las utilidades antes de impuestos, los rendimientos para los inversionistas dependerán del éxito en la comercialización de los lotes y las condiciones del mercado inmobiliario. Además, la distribución de ingresos solo podrá realizarse una vez cumplidas las obligaciones de pago de los tokens de deuda (ECDORD), garantizando que la prelación de pagos sea respetada conforme a lo estipulado en la emisión. Asimismo, este cuenta con un contrato de cesión de flujos económicos con el Administrador de la emisión, el cual actuará en representación de los potenciales adquirentes y tenedores del mismo.	El activo subyacente de la emisión del token ECDORD está compuesto por un Contrato de Reconocimiento de Deuda celebrado por Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., como emisor, mediante el cual se formaliza y establece su obligación financiera frente a los tenedores de los tokens ECDORD. Este contrato reconoce explícitamente la deuda del emisor, proporcionando una base clara y legal que sustenta los derechos económicos de los inversionistas, generando confianza en el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Para reforzar la solidez del activo subyacente, el contrato incluye una estructura financiera detallada que respalda la capacidad del emisor para cumplir con sus compromisos. Esta estructura actúa como una validación del flujo de ingresos esperado, brindando a los inversionistas un nivel adicional de seguridad y transparencia, al garantizar que el emisor cuenta con los recursos y la estabilidad necesarios para honrar los términos del contrato. Adicionalmente, el Contrato de Reconocimiento de Deuda establece que los pagos de los tokens de deuda (ECDORD) tienen prelación sobre cualquier otra distribución de ingresos dentro del proyecto, asegurando que los compromisos financieros con los tenedores de estos tokens sean cumplidos antes de cualquier otra asignación de fondos, incluyendo distribuciones a los tokens de ingresos (ECDORP). En conjunto, el Contrato de

		Reconocimiento de Deuda configura un activo subyacente robusto que respalda la emisión, asegurando a los tenedores de los tokens ECDORD la protección de sus derechos económicos y el cumplimiento confiable de las condiciones pactadas. Los contratos y las estimaciones que sustentan el desarrollo del proyecto están detallados en el Anexo VI - Contratos Relevantes de Costa Dorada, proporcionando transparencia y respaldo adicional a esta emisión.
Garantías del token	Los inversionistas participan en la distribución de las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales, los cuales constituyen la fuente principal de retorno de esta emisión.	La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens. Desarrolladora Costa Dorada declara que actualmente existe hipoteca abierta constituida a favor de Banco Atlántida El Salvador, S.A., la cual respalda el crédito otorgado a favor de la sociedad, y que recae sobre los inmuebles bajo las matrículas 55204061-00000 y 55203974-00000. Desarrolladora Costa Dorada, se obliga a constituir segunda hipoteca sobre los inmuebles antes relacionados, a favor de los Tenedores del Token ECDORD, previa autorización del Banco Atlántida El Salvador, S.A., conforme lo establecido en el artículo 219 de la Ley de Bancos.

		Esta segunda hipoteca tendrá como objeto garantizar las obligaciones del Emisor, derivadas de la emisión del token de deuda; asegurando con ello los derechos de los tenedores frente al incumplimiento de las obligaciones contraídas. Para asegurar que se constituya la garantía hipotecaria a favor de los Tenedores de Token ECDORD, Desarrolladora Costa Dorada, al recibir los fondos provenientes de la emisión, pagará la totalidad del crédito otorgado por Banco Atlántida El Salvador, S.A. Este pago servirá para cancelar la hipoteca previamente constituida a favor de dicho Banco. Asimismo, El Representante de los Tenedores de los Tokens tendrá la facultad, en representación de estos de realizar la cancelación total o parcial de la hipoteca que se constituya a favor de los mismos. La garantía hipotecaria fortalece la estabilidad de la estructura de la emisión, ya que los inversionistas cuentan con un colateral tangible que respalda su inversión. Adicionalmente, la emisión está formalizada mediante un Contrato de Obligación de Pago de Capital e Intereses, el cual establece de manera clara y transparente los términos bajo los cuales se realizarán los pagos a los tenedores de tokens. Este esquema de seguridad refuerza la confianza en la emisión, garantizando que los compromisos financieros del emisor estén debidamente respaldados por activos inmobiliarios concretos.
Montos Mínimos y Máximos de negociación	El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens ECDORP es de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalente a la adquisición de un solo token. El monto total de la emisión está establecido en un máximo de USD \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), mientras que el monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión es el mismo que el monto total de la emisión, es decir, USD \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS	El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens ECDORD es de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalente a la adquisición de un solo token. El monto total de la emisión está establecido en un máximo de USD \$16,000,000.00 (DIECISÉIS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), mientras que el monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión es de USD \$12,000,000.00 (DOCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

DE AMÉRICA).

La emisión cuenta con un período no mayor a seis meses para alcanzar este monto mínimo. En caso de no alcanzarlo dentro del plazo establecido, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará a los inversionistas la recuperación del capital invertido. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa.

El procedimiento del reembolso se desarrollará de la siguiente manera:

6. Notificación del Administrador:

- El Administrador notificará formalmente al administrador de la emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado.
- Esta notificación deberá realizarse dentro del plazo estipulado de seis meses desde la habilitación de la oferta pública.

7. Notificación a los Tenedores de Tokens:

- El administrador de la emisión informará a los tenedores de tokens, a través de la plataforma de comercialización, sobre el incumplimiento del monto mínimo de colocación.
- La notificación incluirá detalles del proceso de reembolso y el cronograma correspondiente.

8. Transferencia de Fondos:

- El Administrador transferirá los fondos necesarios a la plataforma para reembolsar el 100% del capital invertido por cada tenedor de tokens.
- No se incluirán ingresos generados, ya que no se habrán materializado flujos durante esta etapa inicial.
- Esta transferencia se realizará en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la notificación a los tenedores

La emisión cuenta con un período no mayor a seis meses para alcanzar este monto mínimo. En caso de no alcanzarlo dentro del plazo establecido, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará a los inversionistas la recuperación del capital invertido. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa.

El procedimiento del reembolso se desarrollará de la siguiente manera:

6. Notificación del Administrador:

- El Administrador notificará formalmente al administrador de la emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado.
- Esta notificación deberá realizarse dentro del plazo estipulado de seis meses desde la habilitación de la oferta pública.

7. Notificación a los Tenedores de Tokens:

- El administrador de la emisión informará a los tenedores de tokens, a través de la plataforma de comercialización, sobre el incumplimiento del monto mínimo de colocación.
- La notificación incluirá detalles del proceso de reembolso y el cronograma correspondiente.

8. Transferencia de Fondos:

- El Administrador transferirá los fondos necesarios a la plataforma para reembolsar el 100% del capital invertido por cada tenedor de tokens, más los intereses correspondientes a la fecha de notificación.
- Esta transferencia se realizará en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la notificación a los tenedores de tokens.

9. Confirmación del Reembolso:

- El Proveedor de Servicios de

	de tokens. 9. Confirmación del Reembolso: - El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), en este caso Banco Atlántida El Salvador, S.A., será responsable de confirmar al Emisor de la emisión que el proceso de reembolso ha sido completado en su totalidad. - Adicionalmente, los tenedores de tokens recibirán un comprobante detallado a través de la plataforma, que incluirá los montos devueltos y las fechas correspondientes. 10. Garantía de Transparencia: - Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable que refuerza la confianza de los inversionistas. - Se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso. En caso de que no se alcance el monto mínimo de USD \$1,000,000.00 dentro del período estipulado, el Emisor podrá recurrir a fuentes de financiamiento tradicional para continuar con el desarrollo del Proyecto Costa Dorada, garantizando la ejecución del plan estratégico sin depender exclusivamente de la colocación de los tokens ECDORP, en cuyo caso el plazo máximo de ampliación para lograr el financiamiento adicional no podrá superar 6 meses. Con esta estructura, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. fortalece la confianza de los inversionistas al ofrecer un mecanismo de protección del capital, asegurando la viabilidad financiera del desarrollo y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la emisión.	Activos Digitales (PSAD), en este Banco Atlántida El Salvador, S.A., será responsable de confirmar tal Emisor de la emisión que el proceso de reembolso ha sido completado en su totalidad. - Adicionalmente, los tenedores de tokens recibirán un comprobante detallado a través de la plataforma, que incluirá los montos devueltos y las fechas correspondientes. 10. Garantía de Transparencia: - Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable que refuerza la confianza de los inversionistas. - Se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso. En caso de que no se alcance el monto mínimo de USD \$12,000,000.00 dentro del período estipulado, el Emisor podrá recurrir a fuentes de financiamiento tradicional para continuar con el desarrollo del Proyecto Costa Dorada, garantizando la ejecución del plan estratégico sin depender exclusivamente de la colocación de los tokens ECDORD en cuyo caso el plazo máximo de ampliación para lograr el financiamiento adicional no podrá superar 6 meses. Con esta estructura, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. fortalece la confianza de los inversionistas al ofrecer un mecanismo de protección del capital, asegurando la viabilidad financiera del desarrollo y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la emisión.
Derechos	Los tenedores de tokens ECDORP podrán participar en la distribución de las	Los tenedores de tokens ECDORD tendrán derechos económicos sobre los

**del
propietario
del token**

utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada, a partir de la adquisición de tokens con un valor nominal de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por token.

Estructura de Distribución de Ingresos

- Esta emisión no contempla el pago de una tasa de interés fija ni garantiza una rentabilidad predefinida.
- Los tenedores de tokens tendrán derecho a recibir el 100% de las utilidades antes de impuestos disponibles, definidas como el total de los ingresos obtenidos por la venta de los lotes, menos los costos de comercialización, gastos operativos y cualquier otra obligación prioritaria del proyecto.
- Dentro de estas obligaciones prioritarias, el pago de los intereses y la devolución del capital de los tokens de deuda (ECDORD) tienen prelación sobre cualquier distribución a los tenedores de tokens ECDORP.

Condiciones de Participación y Garantía

- Los beneficios económicos, si los hubiere, serán distribuidos de manera prorratea entre los tenedores de tokens, en función de la cantidad de tokens adquiridos por cada inversionista.

Consideraciones en Caso de Cancelación o Exclusión

- En caso de cancelación del registro del emisor, exclusión de los tokens ECDORP o falta de cumplimiento de colocación del mínimo de la emisión, se reembolsará a los tenedores un importe equivalente al capital invertido, sin garantía de generación de beneficios adicionales.
- Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, el administrador de la emisión será el tercero de confianza encargado de supervisar y gestionar el proceso hasta la liquidación total de los tokens ECDORP, asegurando transparencia

pagos de intereses y la devolución del capital invertido, conforme a los términos establecidos en la emisión. Cada token ECDORD tiene un valor nominal de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por token y otorga a los inversionistas acceso a un esquema de retorno predefinido respaldado por garantías específicas.

- Dicho token tendrá una tasa de interés variable del 10% anual.

Los inversionistas tendrán el derecho de ajustar la tasa de interés, si el Emisor no cumple con las condiciones establecidas en el presente Documento de Información Relevante, así como por motivos de fluctuación en el costo de los recursos.

Estructura de Pago y Obligaciones del Emisor

- El pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes previo a realizar el pago.
- Devolución del capital al vencimiento: Una vez finalizado el plazo de la emisión, el Emisor deberá reembolsar el capital invertido a los tenedores de tokens.
- Contrato de Reconocimiento de Deuda: Esta emisión está estructurada bajo un contrato formal que define los términos y condiciones de pago, asegurando claridad y cumplimiento.
- Prelación de pago: Los pagos de los tokens de deuda (ECDORD) tienen prioridad sobre cualquier otra distribución de ingresos en el proyecto, asegurando que los compromisos financieros con los tenedores de estos tokens sean cumplidos antes de cualquier asignación de fondos a otras obligaciones, incluyendo los pagos a los tokens de ingresos (ECDORP).

Garantía y Seguridad de la Inversión

- La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens.
- En caso de impago, el Administrador se encargará de la liquidación del inmueble, para el pago a los tenedores brindando un esquema de seguridad

	y cumplimiento de los derechos de los inversionistas.	estructurado. Condiciones de Participación y Flexibilidad - Los tenedores de tokens ECDORD podrán negociar sus tokens en el mercado secundario, sujeto a las condiciones de liquidez disponibles. - En caso de nuevas emisiones de deuda, los inversionistas podrán evaluar la posibilidad de reinvertir en oportunidades dentro del Proyecto Costa Dorada. Consideraciones en Caso de Cancelación o Incumplimiento - En caso de cancelación del registro del emisor, exclusión de los tokens ECDORD o falta de cumplimiento de colocación del mínimo de la emisión, se reembolsará a los tenedores un importe equivalente al capital invertido, más los intereses generados hasta la fecha de cancelación, asegurando que los inversionistas reciban el retorno correspondiente por el período en el que mantuvieron su inversión. - Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, el administrador de la emisión será el tercero de confianza encargado de supervisar y gestionar el proceso hasta la liquidación total de los tokens ECDORD, asegurando transparencia y cumplimiento de los derechos de los inversionistas.
Representante Común de los propietarios de los tokens	Los inversionistas a través del presente Documento de Información Relevante, son completamente conocedores, que al invertir en esta emisión, aceptan y designan como su representante en común, ya sea para la cesión de derechos económicos o para la eventual ejecución de la garantía de la emisión, al Administrador de la Emisión.	Los inversionistas a través del presente Documento de Información Relevante, son completamente conocedores, que al invertir en esta emisión, aceptan y designan como su representante en común, ya sea para la cesión de derechos económicos o para la eventual ejecución de la garantía de la emisión, al Administrador de la Emisión.
Distribución de ingresos para los propietarios de los tokens ECDORP y ECDORD	Los tenedores de tokens ECDORP tendrán derecho a participar en la distribución de las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada. 1. Esquema de Distribución Las utilidades antes de impuestos a distribuir se calcularán como el total de los ingresos obtenidos por la venta de	Los tenedores de tokens ECDORD tendrán derecho a recibir pagos de intereses dentro de un período máximo de 60 meses y la devolución del capital invertido al vencimiento de la emisión, conforme a los términos establecidos. 1. Esquema de Pagos El pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la

los lotes, menos los costos operativos, administrativos y cualquier otra obligación prioritaria del proyecto.

- La distribución de ingresos solo se realizará después del pago de la deuda vinculada al proyecto, asegurando que las obligaciones del token de deuda (ECDORD) sean cumplidas antes de cualquier distribución a los tenedores de tokens de ingresos.
- El 100% de las utilidades antes de impuestos disponibles, después del pago de la deuda, será distribuido entre los inversionistas de tokens de ingresos, asegurando que su rentabilidad esté alineada con el desempeño financiero del proyecto.

2. Periodicidad de Pagos

- La distribución de ingresos no se realizará de manera periódica; en su lugar, se efectuará al final del periodo de la emisión, una vez que el proyecto haya cumplido con todas sus obligaciones financieras.
- No hay obligación contractual de distribuir beneficios en fechas fijas, ya que la distribución dependerá de la existencia de utilidades antes de impuestos disponibles al finalizar la ejecución del proyecto.

3. Extinción del Token y Liquidación de Beneficios

- Al finalizar el periodo de la emisión, los tokens de ingresos (ECDORP) serán extinguidos una vez que se haya completado la distribución de las utilidades antes de impuestos
- La distribución se realizará de manera prorratea, en función del número de tokens adquiridos por cada inversionista.
- No existe un compromiso de reembolso de capital, ya que el esquema de inversión está basado en la participación en los ingresos generados, no en una estructura de deuda.

Todo el proceso de distribución será

estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes previo a realizar el pago. Se podrán recibir pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor.

- Al vencimiento del token, el emisor realizará la devolución del capital invertido, asegurando el cumplimiento de la obligación de pago conforme al Contrato de Obligación de Pago de Capital e Intereses.

2. Prioridad en la Distribución

- Los pagos de los tokens de deuda (ECDORD) tienen prioridad sobre cualquier otra distribución de ingresos en el proyecto.
- Antes de que se realice cualquier pago a los tenedores de tokens de ingresos (ECDORP), se deben haber cumplido en su totalidad las obligaciones de pago de intereses y reembolso de capital de los tokens de deuda.

3. Periodicidad de Pagos

- El pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses. Se podrán recibir pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes previo a realizar el pago.
- El capital será reembolsado al vencimiento de la emisión, asegurando que los inversionistas recuperen su inversión inicial conforme a los términos acordados.

4. Garantía y Seguridad de la Inversión

- La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens.
- En caso de incumplimiento en los pagos, el Administrador se encargará de la liquidación del inmueble, permitiendo la ejecución de la garantía para recuperar el capital invertido.

	gestionado mediante tecnología blockchain en Algorand, garantizando transparencia, trazabilidad y eficiencia en la ejecución de los pagos.	5. Transparencia y Gestión de Pagos • Todos los pagos de intereses y devolución de capital se ejecutarán mediante tecnología blockchain en Algorand, asegurando trazabilidad y transparencia en cada transacción. • El administrador de la emisión será el tercero de confianza encargado de supervisar la correcta administración de los pagos y garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la emisión.
Opción de recompra	La emisión de tokens ECDORP incluye una opción de recompra (call) por parte de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., que le permite adquirir los tokens emitidos, parcial o totalmente, antes de la finalización del plazo de la oferta. Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados (burn) de forma definitiva. Esta opción brinda al Emisor la flexibilidad para adaptarse a cambios en las condiciones del mercado, ajustar su estructura financiera, optimizar la gestión de pasivos y consolidar el control sobre los derechos económicos del proyecto. El Emisor notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) las fechas, cantidad de tokens y precios de recompra con al menos 10 días de anticipación, asegurando transparencia en el proceso. Criterios para definir si el emisor usará la call: • Si las condiciones de mercado son favorables para el ejercicio de la opción por parte del emisor • Mejora en el perfil financiero o de flujo de caja que permita pagar anticipadamente. • Planes de refinanciamiento a menor costo. • Estrategias corporativas (reestructuración, fusiones, optimización de deuda). Se otorgará a los inversionistas un premio sobre el valor de recompra, el cual será negociado entre el Emisor y el Inversionista en el momento de realizar la operación de recompra según condiciones de mercado. Este porcentaje será asumido en su totalidad por el Emisor, asegurando que los tenedores de	La emisión de tokens de deuda (ECDORD) incluye una opción de recompra (call) por parte de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., que le permite adquirir los tokens emitidos, parcial o totalmente, antes de la finalización del plazo de la oferta. Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados (burn) de forma definitiva. Esta opción brinda al Emisor la flexibilidad para optimizar la gestión de su estructura financiera, reducir compromisos de pago de intereses y mejorar la administración de sus obligaciones de deuda, alineándose con la evolución del proyecto y las condiciones del mercado. El Emisor notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) las fechas, cantidad de tokens y precios de recompra con al menos 10 días de anticipación, asegurando transparencia en el proceso y garantizando que los inversionistas tengan información suficiente para tomar decisiones sobre su inversión. Criterios para definir si el emisor usará la call: • Si las condiciones de mercado son favorables para el ejercicio de la opción por parte del emisor • Mejora en el perfil financiero o de flujo de caja que permita pagar anticipadamente. • Planes de refinanciamiento a menor costo. • Estrategias corporativas (reestructuración, fusiones, optimización de deuda). Se otorgará a los inversionistas un premio sobre el valor de recompra, el cual será negociado entre el Emisor y el Inversionista en el momento de realizar la

	tokens de deuda no se vean afectados por la opción de recompra ejercida por el Emisor. La recompra se ejecutará a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., en línea con las mejores prácticas del mercado, fortaleciendo la confianza y seguridad de los inversionistas.	operación de recompra según condiciones de mercado. Este porcentaje será asumido en su totalidad por el Emisor, asegurando que los tenedores de tokens de deuda no se vean afectados por la opción de recompra ejercida por el Emisor. La recompra se ejecutará a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., en línea con las mejores prácticas del mercado, fortaleciendo la confianza y seguridad de los inversionistas y garantizando una ejecución eficiente del proceso.
¿Se utilizan libros mayores descentralizados y contratos inteligentes o equivalentes?	El Proyecto Costa Dorada utilizará la blockchain Algorand, una red escalable y eficiente con tiempos de procesamiento inferiores a 3 segundos por bloque y costos reducidos. Los contratos inteligentes basados en Algorand Smart Contracts (ASC1) gestionarán la emisión, transferencia y comercialización de los tokens, automatizando la distribución de ingresos y garantizando transparencia. La custodia y administración de los tokens estará a cargo de Banco Atlántida El Salvador, S.A., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado. Para garantizar seguridad y confiabilidad, Banco Atlántida El Salvador, S.A. implementa: • Autenticación multifactorial (MFA) y cifrado AES-256 para proteger accesos y datos. • Monitoreo continuo y detección de amenazas para prevenir accesos no autorizados. • Custodia de claves privadas con Computación Multipartita Segura (MPC), eliminando riesgos de pérdida o hackeo. Además, la arquitectura modular de los contratos inteligentes permite actualizaciones sin afectar la operatividad del token, asegurando liquidez y escalabilidad en mercados secundarios. Este modelo tecnológico proporciona seguridad, transparencia y eficiencia, garantizando confianza a los inversionistas en la comercialización de los lotes residenciales.	El Proyecto Costa Dorada utilizará la blockchain Algorand, una red escalable y eficiente con tiempos de procesamiento inferiores a 3 segundos por bloque y costos reducidos. Los contratos inteligentes basados en Algorand Smart Contracts (ASC1) gestionarán la emisión, transferencia y comercialización de los tokens, automatizando la distribución de ingresos y garantizando transparencia. La custodia y administración de los tokens estará a cargo de Banco Atlántida El Salvador, S.A., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado. Para garantizar seguridad y confiabilidad, Banco Atlántida El Salvador, S.A. implementa: • Autenticación multifactorial (MFA) y cifrado AES-256 para proteger accesos y datos. • Monitoreo continuo y detección de amenazas para prevenir accesos no autorizados. • Custodia de claves privadas con Computación Multipartita Segura (MPC), eliminando riesgos de pérdida o hackeo. Además, la arquitectura modular de los contratos inteligentes permite actualizaciones sin afectar la operatividad del token, asegurando liquidez y escalabilidad en mercados secundarios. Este modelo tecnológico proporciona seguridad, transparencia y eficiencia, garantizando confianza a los inversionistas en la comercialización de los lotes residenciales.
Comerciabilidad y mercado secundario	El token ECDORP contará con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión y un mercado secundario, que se habilitará seis meses después del inicio de la emisión. Ambos	El token ECDORD contará con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión y un mercado secundario, que se habilitará seis meses después del inicio de la emisión. Ambos mercados serán desarrollados y

	mercados serán desarrollados y gestionados en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Banco Atlántida El Salvador, S.A., garantizando transparencia, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas.	gestionados en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Banco Atlántida El Salvador, S.A., garantizando transparencia, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas.
Listado	El token ECDORP se listará de inmediato y estará disponible para su negociación en la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A.,	El token ECDORD se listará de inmediato y estará disponible para su negociación en la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A.,
Liquidación	Los derechos económicos resultantes de las liquidaciones relativas al token ECDORP podrán obtenerse a través de la plataforma principal de negociación, gestionada por Banco Atlántida El Salvador, S.A. Los cuáles serán liquidados en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.	Los derechos económicos resultantes de las liquidaciones relativas al token ECDORD podrán obtenerse a través de la plataforma principal de negociación, gestionada por Banco Atlántida El Salvador, S.A. Los cuáles serán liquidados en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
Restricciones de venta	El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.	El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.
Estructura de la Emisión	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantlan.sv	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantlan.sv
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantlan.sv Banco Atlántida El Salvador, S.A. actúa como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado, asegurando la correcta gestión y custodia de los tokens emitidos bajo la presente oferta.	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantlan.sv Banco Atlántida El Salvador, S.A. actúa como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado, asegurando la correcta gestión y custodia de los tokens emitidos bajo la presente oferta.

Certificado r de Activos Digitales	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD: CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD: CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net
Custodio de Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. Número de registro CNAD: PSAD-0035 Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token ECDORP. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables.	Banco Atlántida El Salvador, S.A. Número de registro CNAD: PSAD-0035 Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token ECDORD. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables.
Leyes aplicables	La presente emisión se encuentra regulada y respaldada por el marco normativo aplicable en El Salvador, incluyendo, pero no limitado a, las siguientes disposiciones legales: - 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 - Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones	La presente emisión se encuentra regulada y respaldada por el marco normativo aplicable en El Salvador, incluyendo, pero no limitado a, las siguientes disposiciones legales: - 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 - Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones

Objetivos de las Emisiones

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. presenta una Oferta Pública tokenizada, mediante la emisión de tokens ECDORP y ECDORD. Esta emisión se estructura como una estrategia de financiamiento innovador, basada en tecnología blockchain y activos digitales, alineándose con las mejores prácticas del sector inmobiliario moderno.

Objetivo de la Emisión

El propósito principal de esta emisión es:

- Obtener liquidez para el financiamiento del Proyecto Costa Dorada, asegurando el desarrollo y la comercialización eficiente de los lotes residenciales.

- Optimizar la gestión financiera y maximizar el valor del proyecto, modernizando la estructura de financiamiento y mejorando la rentabilidad de la inversión.
- Diversificar las fuentes de capital, facilitando la participación de inversionistas tanto locales como internacionales en un modelo transparente y accesible.
- Reducir costos y tiempos en la ejecución del proyecto, eliminando intermediarios innecesarios y agilizando la captación de capital.
- Garantizar la transparencia y trazabilidad en la administración de los recursos, mediante la tecnología blockchain y contratos inteligentes.
- Ofrecer flexibilidad y liquidez a los inversionistas, permitiendo la negociación de tokens en mercados secundarios habilitados.

Esta estrategia posiciona a Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. como un líder en innovación financiera e inmobiliaria, consolidando su modelo de negocio con herramientas digitales avanzadas.

Desarrollo

El Proyecto Costa Dorada consiste en la venta de 196 lotes, de los cuales 194 son residenciales y 2 serán de uso comercial, diseñados con un enfoque en lujo, funcionalidad y plusvalía, asegurando una comercialización eficiente y atractiva dentro del Proyecto Costa Dorada.

El modelo de desarrollo progresivo asegura que cada fase maximice el retorno de inversión y la sostenibilidad financiera del proyecto, alineándose con las condiciones del mercado y la demanda de los inversionistas.

Tokenización e Innovación Financiera

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. ha optado por la emisión de activos digitales como mecanismo de financiamiento, capitalizando las ventajas de la tokenización sobre los métodos tradicionales.

La emisión de tokens ECDORD y ECDORP ofrece múltiples beneficios:

- **Democratización de la inversión:** Permite la participación de inversionistas institucionales y minoristas, eliminando las barreras de acceso tradicionales en el sector inmobiliario.
- **Mayor liquidez:** Los tokens podrán negociarse en mercados secundarios, proporcionando flexibilidad a los inversionistas.
- **Reducción de costos:** La tecnología blockchain agiliza procesos administrativos y legales, optimizando la eficiencia financiera del proyecto.
- **Transparencia y seguridad:** La trazabilidad en la blockchain garantiza que todas las transacciones sean inmutables y auditables.
- **Marco normativo favorable:** La emisión opera bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, asegurando un entorno regulado y confiable.

La tokenización permite que Costa Dorada no solo represente una oportunidad de inversión exclusiva, sino que también impulse el crecimiento de la economía digital en El Salvador.

Oportunidad para Inversionistas

La emisión de tokens ECDORD (deuda) y ECDORP (ingresos) abre nuevas oportunidades para inversionistas nacionales e internacionales, ofreciendo dos opciones de inversión adaptadas a distintos perfiles de riesgo y retorno.

Oportunidades con el Token de Deuda (ECDORD)

- Participación en un proyecto inmobiliario estratégico, con un esquema de retorno predefinido, que incluye la generación periódica de intereses, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.
- Acceso global a través de tecnología blockchain, permitiendo la inversión sin restricciones geográficas, con procesos de custodia digital seguros y eficientes.
- Diversificación de portafolios, incorporando activos digitales respaldados por una garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, lo que otorga mayor seguridad y estabilidad a la inversión.
- Flexibilidad y liquidez, con la posibilidad de negociar los tokens en mercados secundarios habilitados, brindando opciones de salida anticipada antes del vencimiento del plazo.
- Prelación de pago sobre otras distribuciones del proyecto, asegurando que los tenedores de tokens de deuda (ECDORD) sean los primeros en recibir sus pagos antes de cualquier otra asignación de ingresos.
- Un marco legal transparente, garantizando seguridad jurídica y cumplimiento normativo, con la protección adicional de un Contrato de Reconocimiento de Deuda.

•

Oportunidades con el Token de Ingresos (ECDORP)

- Participación en las utilidades antes de impuestos generados por la comercialización de los lotes residenciales, permitiendo a los inversionistas beneficiarse del desempeño financiero del proyecto.
- Acceso global a través de tecnología blockchain, facilitando una inversión eficiente, transparente y con registro inmutable en la red de Algorand.
- Diversificación de portafolios, incorporando activos digitales, brindando seguridad adicional a los inversionistas.
- Flexibilidad y liquidez, con la posibilidad de negociar los tokens en mercados secundarios, permitiendo la salida parcial o total de la inversión.
- Modelo de ingresos alineado con el éxito del proyecto, donde los rendimientos dependen del volumen de ventas de los lotes y de las condiciones del mercado inmobiliario.
- Distribución de ingresos posterior a la liquidación de los pagos de los tokens de deuda (ECDORD), asegurando una estructura de prelación financiera clara y ordenada.

Impacto Estratégico y Desarrollo Sostenible

La emisión de tokens **ECDORD** y **ECDORP** no solo beneficia a los inversionistas, sino que también genera un impacto positivo en la economía y el sector turístico de El Salvador.

Con el desarrollo del Proyecto Costa Dorada, se espera:

- Fomentar la inversión inmobiliaria y la generación de empleo en la región.
- Atraer turismo de alto nivel, fortaleciendo la industria local y los negocios relacionados.
- Promover la innovación financiera en el sector inmobiliario, consolidando el uso de activos digitales como una herramienta de inversión eficiente.

La visión de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. es transformar la Costa del Sol en un referente de turismo y desarrollo residencial de primer nivel, asegurando plusvalía y beneficios económicos a largo plazo.

Descripción del precio del Token

Para evaluar la razonabilidad financiera del proyecto Costa Dorada, es fundamental analizar el comportamiento de los ingresos, costos y evolución patrimonial durante el periodo proyectado, que abarca desde diciembre de 2024 hasta diciembre de 2025. A continuación, en el **Anexo V – Proyecciones Financieras Costa Dorada**, se presentan tres estados financieros clave: el Estado de Resultados, el Balance General y el Flujo de Efectivo proyectados. Estas tablas ofrecen una visión integral del desempeño financiero esperado del proyecto para este horizonte de tiempo, clave para evaluar la generación de ingresos y la estabilidad financiera.

Sobre el Estado de Resultados

El Estado de Resultados presenta las categorías principales de ingresos, costos y utilidades mensuales para el año 2025. Este desglose permite evaluar el comportamiento financiero mes a mes, destacando la generación de ingresos operativos y la estructura de costos asociados al proyecto.

Descripción de las principales categorías

- **Ingresos por ventas:** Corresponden a los ingresos totales generados por la comercialización de los lotes residenciales del proyecto, reflejando el éxito de las estrategias de ventas implementadas.
- **Costos de venta:** Incluyen los costos asociados directamente a la comercialización de los lotes, tales como los gastos de infraestructura, servicios esenciales y otros costos variables relacionados.
- **Gastos de administración:** Comprenden los costos operativos administrativos, que incluyen gastos relacionados con la tokenización, comisiones, y otros servicios necesarios para la gestión del proyecto.
- **Otros gastos:** Reflejan los costos adicionales que no están directamente relacionados con la operación del proyecto como otros conceptos operativos secundarios.
- **Gasto Financiero:** Representa los costos derivados del financiamiento del proyecto, incluyendo intereses sobre préstamos, costos asociados a líneas de crédito y cualquier otro gasto relacionado con la obtención de capital para la ejecución y operación del desarrollo.
- **Utilidad Neta:** Representa el resultado operativo neto del proyecto al restar todos los costos y gastos de los ingresos generados.
- **Utilidad Acumulada:** Muestra la acumulación de las utilidades generadas desde el inicio del periodo hasta el mes en curso, proporcionando una perspectiva del rendimiento global del proyecto.

Sobre el Balance General

El Balance General proporciona una visión detallada de los activos, pasivos y patrimonio del proyecto para cada mes de 2025. Este informe es esencial para analizar la liquidez, solvencia y estructura financiera del proyecto, brindando información clave para evaluar su capacidad de generar valor a lo largo del tiempo.

Descripción de las principales categorías:

- **Activos corrientes:** Representan los recursos líquidos y equivalentes de fácil conversión en efectivo, como el efectivo disponible, reservas restringidas y anticipos de clientes. Estos activos son cruciales para cubrir las operaciones a corto plazo del proyecto.
- **Activos no corrientes:** Incluyen los activos relacionados con la tokenización, como terrenos, construcciones en curso y otros activos fijos. Estos representan inversiones a largo plazo que son fundamentales para la ejecución y sostenibilidad del proyecto.
- **Pasivos:** Corresponden a las obligaciones financieras a corto plazo, como los anticipos de clientes, que deben ser liquidados dentro de un periodo específico para garantizar el flujo operativo del proyecto.

- **Patrimonio:** Comprende los recursos propios del proyecto, incluyendo los tokens emitidos, el capital social y las utilidades acumuladas. Esta categoría refleja el valor residual para los accionistas y su evolución a lo largo del tiempo.

Sobre el Flujo de Efectivo

El Flujo de Caja proyectado ofrece una visión detallada de las entradas y salidas de efectivo del proyecto mes a mes, proporcionando información crucial sobre la generación de liquidez y la capacidad del proyecto para cumplir con sus obligaciones operativas, de inversión y de financiamiento a lo largo del tiempo. Este análisis permite evaluar la sostenibilidad financiera del proyecto y su capacidad para generar valor neto a los inversionistas.

Descripción de las principales categorías:

- **Excedente del ejercicio:** Representa el resultado neto de las operaciones al finalizar cada mes, reflejando la utilidad disponible antes de ajustar por movimientos en efectivo.
- **Flujo de operación:** Incluye los ingresos y egresos de efectivo derivados directamente de las actividades operativas del proyecto, como los pagos relacionados con la comercialización de lotes y los costos operativos asociados.
- **Flujo de inversión:** Comprende las salidas de efectivo destinadas a la adquisición de activos no corrientes, como terrenos, construcciones en curso y otros activos relacionados con la tokenización. Este rubro refleja las inversiones realizadas para garantizar la viabilidad y desarrollo del proyecto.
- **Flujos de financiamiento:** Detalla las entradas y salidas de efectivo relacionadas con actividades de financiamiento, como la emisión de tokens y el manejo del capital social. Este flujo es clave para entender cómo el proyecto obtiene los recursos necesarios para su desarrollo.
- **Efectivo final:** Muestra el saldo de efectivo disponible al finalizar cada mes, considerando las variaciones netas en los flujos operativos, de inversión y de financiamiento. Este rubro es fundamental para monitorear la liquidez del proyecto.

Activo subyacente

El activo subyacente de la emisión de tokens ECDORD y ECDORP está compuesto por dos estructuras diferenciadas, alineadas con los derechos económicos de cada tipo de token dentro del Proyecto Costa Dorada.

Token de Deuda (ECDORD)

El activo subyacente de la emisión del token ECDORD está compuesto por un Contrato de Reconocimiento de Deuda, mediante el cual Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. formaliza su obligación financiera frente a los tenedores de los tokens. Este contrato establece los términos para el pago de intereses y la devolución del capital invertido, asegurando una estructura de retorno predefinida y otorgando prioridad de pago sobre cualquier otra distribución dentro del proyecto.

Antes de realizar cualquier asignación de ingresos a los tenedores de tokens de ingresos (ECDORP), los flujos generados por la comercialización de los lotes residenciales deberán cubrir en su totalidad las obligaciones financieras asociadas a los tokens de deuda (ECDORD), garantizando el cumplimiento de los compromisos con los inversionistas de deuda.

Token de Ingresos (ECDORP)

El activo subyacente de la emisión del token ECDORP está compuesto por los flujos futuros generados a partir de la comercialización y venta de los 196 lotes del Proyecto Costa Dorada, de los cuales 194 son residenciales y 2

serán de uso comercial. Estos lotes están ubicados en un desarrollo inmobiliario estratégicamente diseñado, que combina 16 manzanas frente a la playa y 11 manzanas colindantes al estero de Jaltepeque, proporcionando un atractivo único para inversionistas y compradores interesados en propiedades exclusivas dentro de un entorno de alta valorización.

La distribución de ingresos a los tenedores de tokens ECDORP solo podrá realizarse una vez que se hayan cumplido completamente las obligaciones de pago de los tokens de deuda (ECDORD). Esto implica que los ingresos generados estarán sujetos a la prelación de pago de la deuda, asegurando que los compromisos financieros sean cubiertos antes de cualquier beneficio distribuido a los inversionistas de ingresos.

Asimismo, este cuenta con un contrato de cesión de flujos económicos con el Administrador de la emisión, el cual actuará en representación de los potenciales adquirentes y tenedores del mismo.

Garantía para los Inversionistas

Para garantizar la seguridad y confianza de los inversionistas, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. ha establecido mecanismos de respaldo diferenciados para cada emisión de tokens, asegurando el cumplimiento de sus obligaciones con los tenedores de tokens ECDORD y ECDORP.

Garantía para los Tenedores de Tokens de Deuda (ECDORD)

La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens. Además, el Contrato de Reconocimiento de Deuda formaliza la obligación del Emisor de generar intereses periódicamente, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes. Asimismo, establece la prelación absoluta de los tenedores de tokens de deuda (ECDORD) sobre cualquier otra distribución de ingresos dentro del proyecto, asegurando el cumplimiento prioritario de sus derechos financieros.

Garantía para los Tenedores de Tokens de Ingresos (ECDORP)

Los flujos futuros generados por la comercialización y venta de los lotes residenciales constituyen la base del retorno para los tenedores de estos tokens. No obstante, la distribución de estos ingresos está sujeta a la prelación de pago de los tokens de deuda (ECDORD), garantizando que los compromisos financieros del proyecto sean cubiertos antes de cualquier asignación de fondos a los inversionistas de ingresos.

Este esquema de garantía ha sido diseñado para fortalecer la transparencia y seguridad financiera del proyecto, asegurando que, en caso de cualquier contingencia, los ingresos derivados de la comercialización de los lotes sean utilizados exclusivamente para cumplir con los compromisos adquiridos con los inversionistas, respetando el orden de prelación establecido en la emisión.

Factores de Rendimiento y Riesgos Asociados

Los flujos futuros provenientes de las actividades del Proyecto Costa Dorada están directamente vinculados a los siguientes factores:

- **Estrategia de comercialización:** La implementación de una estrategia efectiva de ventas que optimice la absorción del mercado y maximice la rentabilidad de cada lote.
- **Condiciones del mercado inmobiliario:** La evolución de la demanda y los precios en la zona de la Costa del Sol, asegurando la competitividad del proyecto frente a otros desarrollos.

- **Infraestructura y atractivos del proyecto:** La consolidación de Costa Dorada como un destino residencial y turístico de primer nivel, impulsando el interés de inversionistas y compradores finales.
- **Gestión financiera y operativa:** La correcta administración de los recursos generados por la venta de lotes, alineando el flujo de ingresos con los compromisos asumidos en la emisión.

Estos factores determinan directamente el potencial de rentabilidad de la emisión, representando tanto oportunidades de generación de valor como riesgos inherentes que deben ser considerados por los inversionistas.

Respaldo Contractual y Financiero

Los contratos y proyecciones financieras que sustentan el desarrollo del Proyecto Costa Dorada están documentados para proporcionar transparencia y respaldo a la emisión.

- **Estructura contractual:** El contrato de cesión de derechos económicos establece las condiciones bajo las cuales los ingresos generados por la comercialización de los lotes serán destinados a los inversionistas.
- **Proyecciones financieras:** Se han elaborado modelos financieros que incluyen estimaciones de ingresos, costos de comercialización y gastos operativos, con el fin de evaluar la viabilidad del proyecto y la capacidad de generación de flujos futuros.
- **Trazabilidad y seguridad jurídica:** La documentación que respalda la emisión se encuentra alineada con el marco regulatorio aplicable en El Salvador, asegurando que el proyecto cumpla con las disposiciones de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y demás normativas pertinentes.

Este enfoque contractual y financiero garantiza la protección de los derechos de los inversionistas, proporcionando un esquema sólido para la administración y distribución de los ingresos derivados del Proyecto Costa Dorada.

Opción de recompra

La emisión de tokens ECDORD y ECDORP incorpora una opción de recompra por parte de la entidad emisora, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., brindando un mecanismo flexible que le permite adquirir los tokens emitidos en cualquier momento durante la vigencia de la emisión, conforme a su estrategia financiera y operativa.

Objetivos de la Opción de Recompra

La opción de recompra está concebida como una herramienta que permite a Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V.:

- Ajustar su estructura de financiamiento, adaptándose a las necesidades específicas del proyecto a lo largo de su ejecución.
- Optimizar la gestión de pasivos, manteniendo un equilibrio financiero sostenible que respalde el éxito del proyecto y la posible distribución de beneficios a los inversionistas.
- Adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado, con flexibilidad para responder a situaciones como:
 - Acceso a fuentes de capital más económicas.
 - Necesidad de consolidar los derechos económicos del proyecto.
 - Oportunidades de reestructuración financiera que mejoren la eficiencia operativa.
 -

Mecanismo y Condiciones de la Recompra

Si el emisor decide ejercer la opción de recompra, el proceso incluirá las siguientes condiciones:

- **Cargo administrativo:** Se otorgará a los inversionistas un premio sobre el valor de recompra, el cual será negociado entre el Emisor y el Inversionista en el momento de realizar la operación de recompra según condiciones de mercado. Este porcentaje será asumido en su totalidad por el Emisor, asegurando que los

tenedores de tokens de deuda no se vean afectados por la opción de recompra ejercida por el Emisor.

- **Gestión transparente y eficiente:** La recompra será ejecutada a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., garantizando:
 - Eficiencia operativa en la ejecución del proceso.
 - Transparencia total en cada etapa de la recompra.
 - Alineación con las mejores prácticas de mercado para proteger los intereses de todos los participantes.
 -

Beneficios de la Opción de Recompra

La inclusión de esta opción refuerza el compromiso de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. con la transparencia, la sostenibilidad financiera y la adaptabilidad estratégica. Entre los beneficios clave destacan:

1. **Flexibilidad para los inversionistas y el emisor:** Permite al emisor ajustar su estructura financiera mientras ofrece a los inversionistas la tranquilidad de un mecanismo estructurado y confiable.
2. **Equilibrio financiero y operatividad sostenida:** Evita impactos negativos en la estructura financiera del proyecto, asegurando que los recursos se gestionen de manera eficiente.
3. **Protección de los intereses de los inversionistas:** La estructura del cargo administrativo asegura que la recompra no perjudique a quienes opten por mantener sus tokens, promoviendo la equidad dentro del proyecto.

Factores de Razonabilidad Financiera del Proyecto Costa Dorada

El Proyecto Costa Dorada se posiciona como una oportunidad estratégica y robusta dentro del mercado inmobiliario de alto impacto en El Salvador. Ubicado en el kilómetro 76 del Boulevard Costa del Sol, este desarrollo ha sido diseñado para atraer a inversionistas nacionales e internacionales interesados en propiedades exclusivas con acceso privilegiado a infraestructura turística y residencial de calidad.

La emisión de tokens ECDORD y ECDORP respalda esta iniciativa, proporcionando una base financiera diversificada que garantiza la sostenibilidad del proyecto y refuerza la confianza de los inversionistas. A continuación, se destacan los principales factores que sustentan la viabilidad económica y estratégica del proyecto:

1. Estrategia de Comercialización y Valorización

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. implementa una estrategia integral de generación de ingresos, basada en la comercialización y valorización de los 196 lotes del proyecto, de los cuales 194 son residenciales y 2 serán para uso comercial.

La estrategia contempla:

- **Venta de lotes:**
 - Comercialización de 196 lotes, incluyendo 194 residenciales y 2 serán para uso comercial, adaptados a las necesidades del mercado.
 - Diseñados para compradores que buscan desarrollos de lujo con acceso a la playa y al estero.
 - Infraestructura básica garantizada, incluyendo caminos pavimentados, agua potable y energía eléctrica.
 - Comercialización segmentada para optimizar los precios y la absorción del mercado.
- **Plusvalía y revalorización del desarrollo:**
 - La mejora de la infraestructura y el crecimiento del sector turístico impulsarán la valorización progresiva de los terrenos.

- La ubicación estratégica en la Costa del Sol garantiza una alta demanda sostenida en el tiempo.

Esta estrategia asegura ingresos sostenibles y escalables, permitiendo la flexibilidad necesaria para adaptarse a la evolución del mercado y garantizando retornos atractivos a los inversionistas.

2. Garantías

La emisión de los tokens ECDORD y ECDORP está respaldada por garantías diferenciadas que aseguran la protección de los inversionistas y el cumplimiento de las obligaciones financieras del proyecto Costa Dorada.

Garantía para los Tokens de Deuda (ECDORD)

La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Dicha hipoteca será constituida en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la adquisición de los tokens. Además, el Contrato de Reconocimiento de Deuda formaliza el compromiso del Emisor de cumplir con los pagos conforme al cronograma establecido, garantizando un esquema de retorno predefinido con prelación absoluta sobre cualquier otra distribución dentro del proyecto.

Garantía para los Tokens de Ingresos (ECDORP)

Los flujos futuros generados por la comercialización y venta de los lotes residenciales constituyen la base económica para la distribución de ingresos a los tenedores de estos tokens. Sin embargo, la asignación de estos ingresos está sujeta a la prelación de pago de los tokens de deuda (ECDORD), garantizando que todas las obligaciones financieras del proyecto sean cubiertas antes de cualquier distribución a los tenedores de tokens de ingresos.

Este esquema fortalece la confianza en la emisión y demuestra el compromiso de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. con la transparencia, la seguridad financiera y el cumplimiento de sus responsabilidades con los inversionistas.

3. Gestión Eficiente del Proyecto

El Proyecto Costa Dorada está enfocado en la optimización operativa y maximización del valor del desarrollo, asegurando una ejecución efectiva en cada fase. Esto incluye:

- Estrategias de comercialización dirigidas a inversionistas nacionales e internacionales, promoviendo el proyecto como una oportunidad inmobiliaria única.
- Desarrollo y mantenimiento de infraestructura, asegurando el atractivo del proyecto y su competitividad en el mercado.
- Gestión eficiente de recursos, con un modelo financiero diseñado para garantizar la sostenibilidad del desarrollo.

4. Sostenibilidad Financiera y Escalabilidad

La segmentación estratégica de los lotes permite equilibrar ingresos inmediatos con flujos sostenibles a mediano plazo. La flexibilidad para ajustar los precios según las condiciones del mercado garantiza que Costa Dorada pueda capitalizar oportunidades emergentes, asegurando su viabilidad financiera y escalabilidad para proyectos futuros.

5. Oportunidades del Mercado

El Proyecto Costa Dorada se posiciona como un desarrollo inmobiliario exclusivo y de alta demanda, gracias a su:

- **Ubicación estratégica:** Costa del Sol es una de las zonas más atractivas de El Salvador para el turismo residencial y de lujo.
- **Crecimiento sostenido:** La expansión del sector turístico e inmobiliario en la región impulsa la demanda de propiedades en esta zona.

Estas características consolidan a Costa Dorada como una oportunidad atractiva para inversionistas, con un modelo financiero estructurado para maximizar valor y seguridad.

6. Rentabilidad Proyectada

Para la comercialización de los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada se ha considerado un escenario conservador de las proyecciones de ventas del proyecto adonde se estima llegar a un nivel de ingreso por ventas de lotes comerciales de \$31,048,000.00 respaldados por márgenes de utilidad que garantizan flujos de caja sostenibles y una rentabilidad alineada con la demanda del mercado inmobiliario de lujo en la Costa del Sol, El Salvador. Además, la valorización progresiva de los terrenos restantes brinda una base sólida para la sostenibilidad financiera del proyecto a largo plazo, ofreciendo retornos competitivos y atractivos para los inversionistas.

El Proyecto Costa Dorada combina innovación tecnológica, diversificación estratégica y una gestión eficiente, consolidándose como una oportunidad de inversión sólida y alineada con el futuro del sector inmobiliario en El Salvador.

Terrenos Relacionados a la Emisión

El Proyecto Costa Dorada contará con un total de 196 lotes, de los cuales 194 serán residenciales y 2 serán para uso comercial. La comercialización de estos lotes generará los flujos necesarios para el desarrollo y cumplimiento de las obligaciones financieras del proyecto. Este desarrollo inmobiliario está estratégicamente ubicado en Costa del Sol, El Salvador, combinando 16 manzanas frente a la playa y 11 manzanas colindantes al estero de Jaltepeque, ofreciendo un entorno atractivo para inversionistas y compradores interesados en propiedades exclusivas con alto potencial de valorización.

El terreno total sobre el cual se desarrollará el Proyecto cuenta con una extensión registrada de 296,332 varas cuadradas y actualmente se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador bajo las siguientes dos matrículas:

Dirección Legal del Inmueble	Número de Matrícula
El Cordoncillo, Zacatecoluca, La Paz	55204061-00000
El Cordoncillo, Zacatecoluca, La Paz	55203974-00000

El 23 de mayo de 2025, dichos inmuebles fueron adquiridos por el Emisor, los cuales fueron inscritos a propiedad de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., el pasado 24 de junio de 2025. Ya con dichos inmuebles a propiedad del Emisor, se procederá a la constitución del régimen de condominio a través del cual se generarán los lotes anteriormente descritos, para comenzar la fase de comercialización de los lotes descritos.

A continuación, se muestra el cronograma de ejecución del Proyecto Costa Dorada:

CRONOGRAMA DEL PROYECTO COSTA DORADA

Actividad	Nov 24	Dic 24	Jan 25	Feb 25	Mar 25	Abr 25	May 25	Jun 25	Jul 25	Ago 25	Sep 25	Oct 25	Nov 25	Dic 25	Jan 26	Feb 26	Mar 26	Abr 26
Construcción																		
Extracciones																		

Estructura en Tipologías de Lotes

La segmentación de los terrenos en diferentes tipologías permite diversificar las oportunidades de ingreso y maximizar el precio promedio por vara cuadrada. A continuación, se detallan las características de cada categoría de lote:

Tipología	Área promedio (v ²)	Número de Lotes	Precio promedio por v ²
A	725.31	18	\$278.81
B	618.02	19	\$281.54
C	519.31	20	\$305.64
D	429.18	18	\$369.57
E	347.64	51	\$387.77
EE	347.64	54	\$388.33
FE	429.18	14	\$399.93
2 Lotes Comerciales	11,300.58	2	\$132.74
Total		196	

Proyección General de Ingresos

El Proyecto Costa Dorada ha considerado un escenario conservador de las proyecciones de ventas del proyecto adonde se estima llegar a un nivel de ingreso por ventas de lotes comerciales de \$31,048,000.00, derivados de la comercialización de 196 lotes, de los cuales 194 son residenciales y 2 serán de uso comercial.

Este esquema diversificado asegura ingresos inmediatos por ventas, mientras que la valorización progresiva del proyecto maximiza los retornos para los inversionistas.

Costa Dorada no solo representa una alternativa innovadora en el sector inmobiliario salvadoreño, sino que también impulsa el desarrollo económico del país a través de una estrategia financiera moderna, transparente y sostenible.

Visualización del proyecto

A continuación, se presentan los planos y renders oficiales del Proyecto Costa Dorada, proporcionando una visión

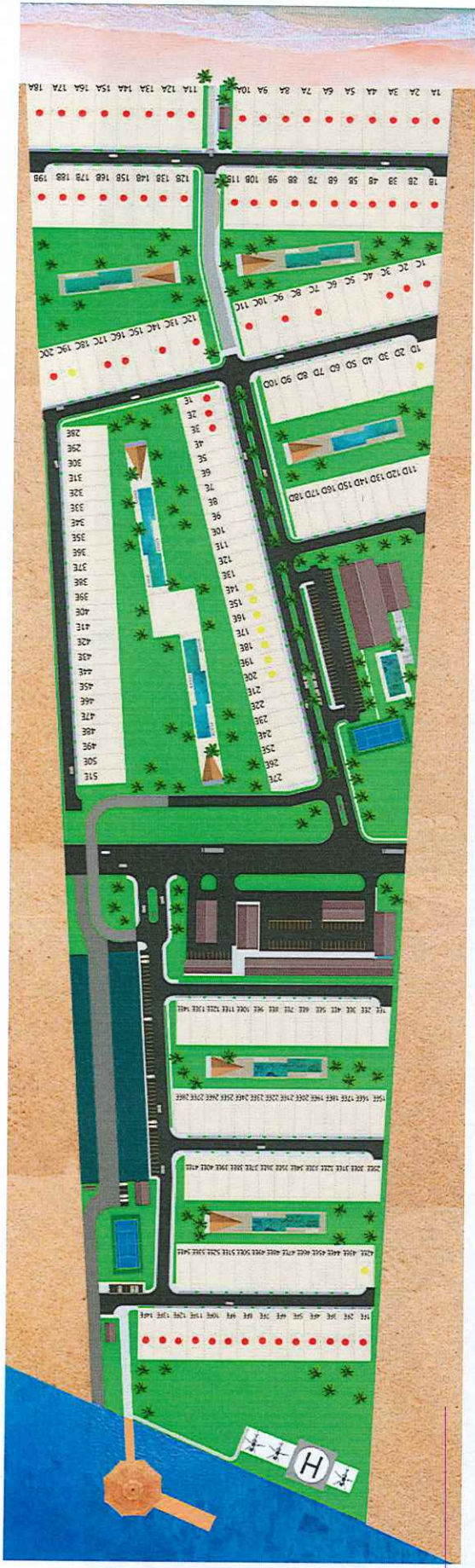
detallada de su diseño, distribución y exclusivas amenidades. Estas imágenes ilustran la disposición de los 196 lotes, incluyendo 194 residenciales y 2 serán para uso comercial, así como las áreas comunes y los espacios recreativos. Se resalta la integración del proyecto con su entorno natural y su enfoque en un estilo de vida de lujo frente al mar.

El Proyecto Costa Dorada, ubicado en la Costa del Sol, La Paz, El Salvador, ha sido diseñado para ofrecer una experiencia residencial y turística inigualable, con acceso directo a la playa y una amplia gama de amenidades que garantizan el confort, la exclusividad y la conectividad para sus residentes e inversionistas.

Amenidades a considerar en el futuro

- 7 piscinas, distribuidas estratégicamente en diferentes zonas del proyecto.
- 7 casas club, diseñadas para el esparcimiento y la socialización de los residentes.
- 2 canchas de tenis, promoviendo un estilo de vida activo y saludable.
- Marina privada, ofreciendo un punto de acceso exclusivo para embarcaciones.
- Wellness Center, un espacio dedicado al bienestar físico y mental.
- Business Center y Co-Working, ideal para reuniones corporativas, convenciones y conferencias.
- 69 hangares para embarcaciones, con capacidad para diferentes tamaños de navíos.
- Helipuerto, con una plataforma de aterrizaje y tres espacios de estación.
- Botadero y muelles flotantes, facilitando el lanzamiento y amarre de embarcaciones para actividades náuticas.
- Centro comercial, con 20 locales comerciales diseñados para incluir farmacias, mini supermercados, restaurantes de comida rápida y otros servicios esenciales.
- Gasolinera terrestre y gasolinera marítima, asegurando el abastecimiento de combustible tanto para vehículos como para embarcaciones.

Estos planos y renders permiten visualizar la infraestructura planificada y la calidad del desarrollo, asegurando que cada aspecto del Proyecto Costa Dorada cumpla con los más altos estándares de urbanización y sostenibilidad.









Garantías de token

Para garantizar la seguridad y protección de los inversionistas, el Proyecto Costa Dorada ha estructurado dos mecanismos de respaldo diferenciados, asegurando el cumplimiento de las obligaciones con los tenedores de tokens ECDORD y ECDORP.

Garantía para los Tenedores de Tokens de Deuda (ECDORD)

La emisión de tokens de deuda (ECDORD) está respaldada por garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, la cual se constituirá a favor del Administrador de la emisión. Adicionalmente, el Contrato de Reconocimiento de Deuda formaliza la obligación de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. de generar intereses periódicamente, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes. Este contrato otorga a los tenedores de tokens de deuda prelación absoluta sobre cualquier otra distribución de ingresos, garantizando que los compromisos financieros con los inversionistas sean cumplidos antes de destinar recursos a otros fines.

El contrato permanecerá vigente hasta que todas las obligaciones asumidas con los inversionistas de deuda sean cubiertas en su totalidad. Esta estructura asegura la transparencia en la administración de los flujos de efectivo, consolidando un modelo de financiamiento estructurado y sostenible.

Garantía para los Tenedores de Tokens de Ingresos (ECDORP)

Los flujos futuros generados por la comercialización y venta de los 196 lotes, incluyendo 194 residenciales y 2 que serán de uso comercial, constituyen la fuente de ingresos para los tenedores de estos tokens. Sin embargo, estos ingresos estarán sujetos a la prelación de pago de los tokens de deuda (ECDORD), asegurando que las obligaciones con los inversionistas de deuda sean cubiertas antes de realizar cualquier distribución a los tenedores de tokens de ingresos.

El mecanismo de prelación garantiza que los recursos sean administrados de manera ordenada y transparente, alineando los derechos económicos de los inversionistas con la sostenibilidad financiera del proyecto. Durante toda la vigencia de la emisión, estos flujos estarán destinados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones establecidas, reforzando la confianza en la transparencia y trazabilidad del modelo financiero.

Compromiso con la Transparencia y Sostenibilidad

Este esquema de garantías ha sido diseñado para asegurar que los beneficios económicos derivados del Proyecto Costa Dorada, si los hubiere, sean gestionados de manera estructurada y trazable. La combinación de una garantía hipotecaria para los tokens de deuda fortalece la seguridad de la emisión y protege los derechos económicos de los inversionistas, asegurando que los flujos generados permanezcan exclusivamente vinculados al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la emisión.

Restricciones Contractuales para Asegurar los Flujos de los Activos Subyacentes

Para garantizar que los flujos provenientes de los activos subyacentes afectados por esta emisión sean destinados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones con los tenedores de tokens ECDORD y ECDORP, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. establece las siguientes condiciones contractuales:

1. Restricciones Financieras

- **Prohibición de cesión de flujos:** Los ingresos generados por la comercialización de los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada no podrán ser cedidos, gravados ni comprometidos con otro acreedor. Esto asegura que los flujos proyectados se mantengan íntegramente para cumplir con las obligaciones de la emisión.

2. Restricciones No Financieras

- **Gestión de los activos subyacentes:** Los lotes residenciales que generan los flujos subyacentes del Proyecto Costa Dorada podrán ser comercializados conforme a los términos definidos en la emisión de tokens ECDORD y ECDORP.

Para los tokens de deuda (ECDORD):

- Los ingresos obtenidos de estas ventas estarán prioritariamente destinados al cumplimiento de las obligaciones financieras con los tenedores de tokens de deuda, conforme a lo estipulado en el Contrato de Reconocimiento de Deuda.
- Estos pagos incluyen los intereses generados, que serán pagados concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes previo a realizar el pago, así como la devolución del capital invertido al vencimiento de la emisión.
- Se garantiza la prelación absoluta de los inversionistas de ECDORD antes de cualquier otra distribución de ingresos dentro del proyecto.

Para los tokens de ingresos (ECDORP):

- Las utilidades antes de impuestos generados por la comercialización de los lotes podrán ser distribuidos entre los tenedores de ECDORP, una vez que se hayan cumplido en su totalidad las obligaciones con los tokens de deuda (ECDORD).
- La distribución de ingresos estará sujeta a la ejecución del plan de comercialización y a la disponibilidad de flujos, asegurando que los compromisos financieros del proyecto sean cubiertos antes de realizar cualquier pago a los inversionistas de ingresos.

- **Mantenimiento de los activos:** Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. se compromete a mantener en óptimas condiciones los activos subyacentes, realizando las inversiones necesarias para garantizar su desarrollo continuo y la generación de ingresos proyectados.

Condiciones de Hacer y No Hacer

Hacer:

- Garantizar la correcta ejecución de los contratos de compraventa de los lotes residenciales.
- Asegurar que los flujos generados por los activos subyacentes sean depositados en cuentas segregadas, destinadas exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones de la emisión.
- Proveer reportes trimestrales a los tenedores de tokens sobre el estado financiero de los activos subyacentes y los ingresos generados.

No Hacer:

- No gravar, ceder ni comprometer los ingresos generados por la comercialización de los lotes residenciales con terceros de manera que afecte el cumplimiento de las obligaciones de la emisión.
 - Para asegurar el cumplimiento de lo establecido, se firmará un Contrato de Administración de Cuentas entre el Emisor y el Administrador de la emisión, el cual tendrá objeto la administración de las cuentas bancarias de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. abiertas en Banco Atlántida El Salvador, S.A., las cuales manejarán los flujos provenientes de la emisión de los tokens de ECDORD y ECDORP, la comercialización de Activos Digitales y su operación.
- No modificar los términos de los contratos de comercialización de manera que afecten negativamente los flujos proyectados.

Estas restricciones y condiciones serán gestionadas directamente por la sociedad emisora, quien asumirá la responsabilidad de garantizar su cumplimiento. Este marco asegura que los ingresos generados por la

comercialización de los lotes residenciales sean administrados con transparencia y se destinen exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones de la emisión, fortaleciendo la confianza de los inversionistas.

Supervisión y Transparencia

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. será responsable de garantizar el cumplimiento de estas disposiciones, implementando mecanismos de supervisión interna y asegurando que las condiciones establecidas se mantengan durante todo el plazo de la emisión. Este enfoque refuerza la confianza de los inversionistas y promueve la sostenibilidad del proyecto.

Medidas Adicionales de Protección

Para garantizar la transparencia, sostenibilidad y protección de los flujos generados por los lotes residenciales del Proyecto Costa Dorada, la empresa implementará las siguientes medidas adicionales:

Auditorías Externas

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. se compromete a realizar auditorías externas semestrales para verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión y asegurar que los ingresos generados por la comercialización de los lotes residenciales sean destinados exclusivamente al cumplimiento de los compromisos con los tenedores de tokens **ECDORD y ECDORP**.

Estas auditorías estarán enfocadas en:

- La correcta administración de los flujos de caja.
- La destinación adecuada de los ingresos conforme a lo establecido en el contrato de cesión de derechos económicos.

Transparencia y Seguridad

La emisión se complementa con el uso de tecnología blockchain, que garantiza que todas las transacciones relacionadas con los flujos económicos del Proyecto Costa Dorada sean transparentes, trazables e inmutables. Esto incluye:

- El registro de los derechos económicos generados por la comercialización de los lotes residenciales.
- La automatización de los procesos relacionados con la emisión mediante contratos inteligentes, operando en la blockchain de Algorand bajo el estándar Algorand Smart Contracts (ASC1).

Supervisión Activa

Para reforzar la protección de los derechos de los inversionistas, el administrador de la emisión y el certificador de la emisión tendrán las siguientes responsabilidades:

- **Administrador de la emisión:**
 - Presentará informes trimestrales detallando el estado financiero de los lotes, el avance del proyecto y los flujos generados.
- **Certificador de la emisión:**
 - Emitirá informes semestrales verificando que los ingresos generados se administren conforme a lo estipulado en los contratos relacionados con la emisión de tokens ECDOR.

Montos Mínimos y Máximos de la Emisión

Token de Deuda (ECDORD)

- Monto total de la emisión: USD \$16,000,000.00 (DIECISÉIS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).
- Monto mínimo requerido para la vigencia de la emisión: USD \$12,000,000.00 (DOCE MILLONES DE

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

- Plazo para alcanzar el monto mínimo: Seis meses desde la habilitación de la oferta pública.
- En caso de no alcanzarse el monto mínimo dentro del período estipulado, se activará un mecanismo de reembolso automático, garantizando que los inversionistas recuperen el 100% del capital invertido, sin deducciones ni cargos adicionales.
- El reembolso incluirá los intereses generados hasta la fecha de cancelación de la emisión, asegurando que los inversionistas reciban el retorno correspondiente por el período en el que mantuvieron su inversión.

Token de Ingresos (ECDORP)

- Monto total de la emisión: USD \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).
- Monto mínimo requerido para la vigencia de la emisión: USD \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).
- Flujos sujetos a prelación: Los ingresos generados por la comercialización de los lotes estarán subordinados al pago de las obligaciones de los tokens de deuda (ECDORD).
- En caso de que el proyecto no genere ingresos suficientes para realizar distribuciones a los tenedores de ECDORP, no habrá obligación contractual de realizar pagos.

Este esquema está diseñado para proteger los recursos de los inversionistas, garantizando la transparencia y seguridad financiera de la emisión, asegurando que los pagos se realicen conforme a las prioridades establecidas en la estructura del proyecto.

En caso de que no se alcance el monto mínimo requerido dentro del período estipulado, el Emisor podrá recurrir a fuentes de financiamiento tradicional para continuar con el desarrollo del Proyecto Costa Dorada, garantizando la ejecución del plan estratégico sin depender exclusivamente de la colocación de los tokens ECDORD y ECDORP.

El proceso de devolución será gestionado de manera eficiente y transparente a través de la plataforma de comercialización, siguiendo estos pasos:

Proceso de Reembolso en Caso de No Alcanzar el Monto Mínimo

1. Notificación del Administrador:

El Administrador notificará formalmente al Emisor que no se alcanzó el monto mínimo requerido dentro del plazo estipulado de seis meses. Esta notificación marcará el inicio del proceso de reembolso.

2. Notificación a los Tenedores de Tokens:

El administrador de la emisión informará a los tenedores de tokens sobre la imposibilidad de alcanzar el monto mínimo a través de la plataforma de comercialización. La notificación incluirá detalles del proceso y el cronograma estimado para los reembolsos.

3. Transferencia de Fondos:

El Administrador se encargará de reembolsar el 100% del capital invertido a cada tenedor de tokens. Este reembolso se realizará en un plazo no mayor a 15 días hábiles desde la notificación a los tenedores de tokens.

4. Confirmación del PSAD:

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) confirmará al emisor que el proceso de reembolso se ha completado al 100%. Adicionalmente, los tenedores de tokens recibirán un comprobante que certifique la devolución íntegra de su inversión.

5. Registro en la Plataforma:

Todo el proceso de reembolso estará registrado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando trazabilidad e inmutabilidad de las transacciones relacionadas con la devolución.

Este esquema garantiza que los inversionistas estén protegidos frente a posibles contingencias relacionadas con la colocación de la emisión, reforzando la transparencia y la confianza en el Proyecto Costa Dorada.

Acceso a Mercados Secundarios y Flexibilidad para los Inversionistas

El diseño de la emisión incluye la posibilidad de negociación en mercados secundarios, habilitados a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., seis meses después del inicio de la emisión. Esto otorga liquidez a los inversionistas, permitiéndoles gestionar de manera flexible sus participaciones durante el plazo de la emisión.

Plazo de la Emisión y Estructuración

La emisión de tokens ECDORD y ECDORP tendrá un plazo de hasta 60 meses (CINCO AÑOS), al término del cual se procederá con la liquidación y extinción de cada token conforme a sus respectivas condiciones y obligaciones financieras dentro del Proyecto Costa Dorada.

Token de Deuda (ECDORD)

- Durante el plazo de la emisión, los tenedores de ECDORD generarán intereses periódicamente, pero su pago se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes previo a realizar el pago
- El Emisor deberá completar la devolución del capital invertido al vencimiento de la emisión, asegurando el cumplimiento total de sus obligaciones con los inversionistas de ECDORD.
- Una vez efectuado el pago final del capital y los intereses acumulados, los tokens ECDORD serán eliminados, dando por concluida la emisión de deuda.

Token de Ingresos (ECDORP)

- Los tenedores de ECDORP participarán en la distribución de las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales, una vez cubiertas todas las obligaciones asociadas a los tokens de deuda (ECDORD).
- La distribución de ingresos continuará durante el plazo de la emisión, sujeta al desempeño financiero del proyecto.
- Tras realizar la última distribución de utilidades antes de impuestos disponibles, los tokens ECDORP serán eliminados, marcando la finalización de la emisión.

Condiciones Especiales de Eliminación de Tokens

Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V., como sociedad emisora, se reserva el derecho de eliminar tokens emitidos exclusivamente en circunstancias excepcionales que puedan comprometer la seguridad, integridad o viabilidad de la emisión. Estas circunstancias incluyen, pero no se limitan a:

- **Ciberataques o vulneraciones de seguridad:** Incidentes que afecten la integridad de la plataforma blockchain en la que se ejecuta la emisión, poniendo en riesgo la trazabilidad y seguridad de los tokens.
- **Requerimientos de autoridades regulatorias o de aplicación de la ley:** Cumplimiento de resoluciones legales vinculantes que requieran ajustes en la emisión o la eliminación de tokens para alinear el proyecto con regulaciones locales o internacionales.
- **Eventos imprevistos o fuerza mayor:** Situaciones extraordinarias que imposibiliten la continuidad de la emisión o el cumplimiento de sus objetivos financieros, tales como desastres naturales, cambios regulatorios sustanciales o fallas operativas severas.

Proceso de Eliminación de Tokens y Reembolso

En caso de que sea necesario ejercer esta facultad, se activará un procedimiento transparente y estructurado para asegurar la correcta devolución de fondos a los inversionistas, conforme a los siguientes pasos:

1. Identificación de la Circunstancia

- Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. evaluará la situación excepcional que justifique la eliminación de tokens, considerando asesoramiento técnico, legal y financiero.

2. Autorización Interna y Notificación

- La eliminación de tokens requerirá la aprobación del consejo directivo del emisor, con evidencia documentada de la necesidad de la medida.
- Los inversionistas serán notificados a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., detallando:
 - La razón de la eliminación de los tokens.
 - El cronograma y los pasos a seguir para el reembolso.

3. Cálculo y Auditoría del Reembolso

El proceso de reembolso, en caso de ser necesario, será calculado y auditado por un tercero independiente para garantizar transparencia, equidad y cumplimiento de las condiciones establecidas en la emisión.

Token de Deuda (ECDORD)

- En caso de que el Emisor no cumpla con la devolución del capital invertido al vencimiento de la emisión, se activarán los mecanismos de ejecución de la garantía hipotecaria, permitiendo a los tenedores de ECDORD recuperar sus fondos a través de la liquidación de los activos respaldados.
- El monto a reembolsar corresponderá al capital pendiente de devolución, descontando los pagos de intereses que hayan sido efectuados durante la vigencia de la emisión.
- La auditoría del proceso garantizará que los pagos se realicen conforme a la prelación establecida en la estructura de la emisión, asegurando que los tenedores de ECDORD sean los primeros en recuperar su inversión antes de cualquier otro pago.

Token de Ingresos (ECDORP)

- Dado que ECDORP no tiene una obligación contractual de pago fijo ni garantía hipotecaria, no hay un reembolso automático del capital invertido.
- Los inversionistas recibirán únicamente las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales, una vez cumplidas las obligaciones con los tenedores de ECDORD.
- En caso de que no se generen ingresos suficientes para distribuir beneficios, no habrá devolución de capital ni reembolso garantizado.

- La auditoría del proceso garantizará que cualquier distribución utilidades antes de impuestos se haya realizado conforme a los términos establecidos, asegurando una correcta ejecución del modelo financiero.

4. Transferencia de Fondos

- Desarrolladora Costa Dorada transferirá a Banco Atlántida El Salvador, S.A. los fondos necesarios para procesar los reembolsos en un plazo máximo de 15 días hábiles después de la notificación oficial.
- Los reembolsos se realizarán directamente a las cuentas bancarias o billeteras digitales registradas por los inversionistas en la plataforma.

5. Confirmación del Reembolso

- Banco Atlántida confirmará la finalización del proceso, notificando tanto a los inversionistas como al emisor.
- Cada inversionista recibirá un comprobante digital detallando el monto reembolsado y cualquier ajuste aplicado.

Seguridad y Transparencia

La emisiones de tokens **ECDORD y ECDORP** están respaldadas por tecnología blockchain basada en la red Algorand, utilizando el estándar Algorand Smart Contracts (ASC1), lo que garantiza trazabilidad, inmutabilidad y seguridad en la administración de los tokens. Este esquema refuerza la confianza de los inversionistas en el proyecto y proporciona un marco claro para abordar cualquier contingencia que pudiera surgir durante el plazo de la emisión.

Este diseño de emisión equilibra flexibilidad y seguridad, asegurando que cualquier decisión tomada ante eventos excepcionales se realice con el mayor nivel de transparencia y protección de los intereses de los inversionistas.

Plataforma de negociación del token

La emisión y negociación de los tokens ECDORD y ECDORP se realizará a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, garantizando un entorno de inversión regulado, eficiente y transparente.

Los inversionistas podrán acceder a la emisión y realizar transacciones a través de la página web oficial de Banco Atlántida (<https://www.bancoatlantida.com.sv/>), donde contarán con herramientas avanzadas para la gestión y comercialización de sus activos digitales, integradas con la plataforma tecnológica.

Comerciabilidad del token

Los tokens **ECDORD y ECDORP** contarán con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión y un mercado secundario, que se habilitará seis meses después del lanzamiento. Ambos mercados serán desarrollados y gestionados a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Banco Atlántida El Salvador, S.A., asegurando un entorno de inversión regulado, eficiente y transparente para los participantes.

Para la operación y administración técnica de la emisión, Banco Atlántida El Salvador, S.A. utilizará su plataforma, la cual proporcionará a los inversionistas:

- **Transparencia y trazabilidad:** Todas las transacciones estarán registradas en la blockchain de Algorand, garantizando un historial inmutable y auditable de cada operación.

- **Accesibilidad global:** Permitirá la participación de inversionistas nacionales e internacionales, facilitando la compraventa de los tokens sin restricciones geográficas.
- **Liquidez en el mercado secundario:** A partir del sexto mes, los inversionistas podrán negociar libremente sus tokens en la plataforma, permitiendo flexibilidad en la gestión de sus inversiones.
- **Eficiencia operativa:** Las transacciones se ejecutarán de manera rápida y segura, optimizando costos y reduciendo la necesidad de intermediarios financieros tradicionales.

Con esta estructura, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. reafirma su compromiso con la innovación financiera y la modernización del sector inmobiliario, ofreciendo un activo digital con acceso a liquidez, seguridad y transparencia dentro de un marco regulado.

Contratos inteligentes y tecnología a utilizar

Las emisiones de tokens ECDORD y ECDORP de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. están respaldadas por la tecnología de Banco Atlántida El Salvador, S.A., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

Para la operación y administración técnica de la emisión, Banco Atlántida El Salvador, S.A. hace uso de su plataforma, garantizando un entorno digital seguro y eficiente para la gestión de los activos digitales.

La plataforma opera sobre la blockchain de Algorand, asegurando seguridad, transparencia y eficiencia en la emisión, comercialización y custodia de los activos digitales, alineándose con los estándares regulatorios y las mejores prácticas del mercado.

1. Infraestructura Blockchain y Seguridad

Los tokens **ECDORD** y **ECDORP** están desarrollados sobre la blockchain de Algorand, una red reconocida por su alta velocidad, escalabilidad y seguridad avanzada. Los beneficios clave de esta tecnología incluyen:

- Bajas comisiones de transacción, lo que optimiza la rentabilidad de los inversionistas.
- Tiempos de confirmación rápidos, garantizando operaciones eficientes sin demoras.
- Estructura de consenso Proof-of-Stake (PoS), lo que mejora la sostenibilidad y descentralización del ecosistema.
- Contratos inteligentes automatizados, que gestionan los derechos económicos derivados de la venta de lotes en Costa Dorada, asegurando la ejecución de reglas establecidas en la emisión.

La tecnología de Banco Atlántida El Salvador, S.A integra una arquitectura descentralizada y modular que permite auditar y supervisar cada transacción, asegurando que todas las operaciones dentro del ecosistema ECDOR sean verificables y transparentes.

2. Gestión Segura de Identidades y Compliance

Para garantizar el cumplimiento de las normativas de Conocimiento del Cliente (KYC) y Prevención de Lavado de Dinero (AML), Banco Atlántida El Salvador, S.A implementa protocolos de seguridad avanzados:

- Sistema de identidad digital descentralizada (DID), que valida la identidad de inversionistas y participantes de la emisión.
- Encriptación AES-256 para la protección de claves privadas y credenciales de usuario.
- Monitoreo de direcciones electrónicas con herramientas de análisis de riesgo, previniendo transacciones sospechosas y asegurando la integridad de los activos digitales.

Estos procesos permiten que solo inversionistas debidamente verificados puedan adquirir y comerciar con los tokens **ECDORD** y **ECDORP**, fortaleciendo la transparencia y seguridad del ecosistema.

3. Creación y Administración de Wallets Digitales

El proceso de emisión y gestión de los tokens **ECDORD y ECDORP** se realiza a través de wallets digitales internas dentro de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A, siguiendo un esquema seguro basado en los siguientes pasos:

1. Generación de una dirección blockchain y clave privada única.
2. Encriptación de la clave privada con AES-256, asegurando la protección de los activos digitales.
3. Almacenamiento en bóvedas de claves certificadas, minimizando el riesgo de accesos no autorizados.
4. Destrucción de la clave privada sin encriptar en memoria, reduciendo vulnerabilidades.
5. Estas medidas garantizan la seguridad y trazabilidad de cada activo digital dentro del ecosistema de Costa Dorada.

4. Plan de Recuperación y Continuidad del Servicio

Para mitigar riesgos tecnológicos, Banco Atlántida El Salvador, S.A cuenta con un Plan de Recuperación de Desastres (DRP) que asegura la operatividad ininterrumpida de la plataforma en caso de fallas tecnológicas o incidentes críticos. Entre las estrategias implementadas destacan:

- Copias de seguridad automáticas y replicación de datos en múltiples servidores seguros.
- Planes de contingencia en caso de ciberataques o interrupciones operativas.
- Protocolos de respuesta rápida, con roles y procedimientos definidos para garantizar la continuidad del servicio.

Esta infraestructura permite que todas las operaciones con los tokens **ECDORD y ECDORP** se realicen con confianza y estabilidad, minimizando riesgos de interrupción.

5. Mecanismos de Validación y Supervisión

Banco Atlántida El Salvador, S.A administra un ecosistema digital en el que cada transacción de los tokens **ECDORD y ECDORP** es trazable y verificable en tiempo real, asegurando que los derechos económicos generados por la comercialización de los lotes residenciales sean correctamente asignados a los inversionistas. Dentro de sus funciones clave destacan:

- Supervisión regulatoria conforme a la normativa de la CNAD.
- Validación de cada transacción en la blockchain de Algorand antes de su ejecución definitiva.
- Registro auditable de todas las operaciones, ofreciendo a los inversionistas total transparencia y acceso a la información relevante de la emisión.

Conclusión: Un Ecosistema Robusto y Seguro

Banco Atlántida El Salvador, S.A. se posiciona como una de las plataformas líderes en la administración de activos digitales en El Salvador, combinando seguridad, tecnología avanzada y cumplimiento normativo para garantizar la confianza de los inversionistas en la emisión de los tokens ECDORD y ECDORP.

Para la operación y gestión técnica de la emisión, Banco Atlántida El Salvador, S.A. hace uso su plataforma de, asegurando una infraestructura eficiente para la emisión, comercialización y custodia de los activos digitales.

La combinación de la blockchain de Algorand, protocolos de seguridad avanzados y cumplimiento regulatorio estricto refuerza la solidez de la emisión, asegurando que la inversión en el Proyecto Costa Dorada sea gestionada con máxima eficiencia, transparencia y protección para los inversionistas.

8) DESTINO DE LOS FONDOS

Uso de los fondos

La emisión de tokens de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. tiene como objetivo principal permitir que

los inversionistas participen en los derechos económicos generados por la venta de 196 lotes dentro del Proyecto Costa Dorada, ubicado estratégicamente en la Costa del Sol, La Paz. De estos, 194 son lotes residenciales y 2 lotes serán para uso comercial, garantizando una oferta diversificada dentro del desarrollo. Este desarrollo inmobiliario busca establecerse como un referente en innovación, exclusividad y sostenibilidad, combinando diseño contemporáneo con un entorno natural privilegiado, con 16 manzanas frente a la playa y 11 manzanas colindantes al estero de Jaltepeque.

La emisión aprovecha el marco regulatorio de El Salvador, como la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD), para atraer inversión tanto local como extranjera, ofreciendo una alternativa innovadora de participación en el sector inmobiliario sin la necesidad de adquirir directamente un lote.

Los fondos obtenidos de la emisión de tokens de ECDORP y ECDORD serán utilizados para: financiar el desarrollo del proyecto, asegurando la ejecución de la infraestructura clave de este, según la etapa del mismo; democratizar el acceso a inversiones inmobiliarias exclusivas, permitiendo la participación de inversionistas nacionales e internacionales mediante la tokenización; maximizar la rentabilidad para los inversionistas a través de un modelo financiero sostenible y garantizar transparencia y seguridad, utilizando tecnología blockchain para registrar y auditar todas las transacciones.

A continuación, se agrega detalle de uso de los fondos, para mayor claridad se recomienda ver **Anexo V - Proyecciones Financieras Costa Dorada**.

Organización del proyecto

La administración del proyecto estará a cargo Banco Atlantida El Salvador, S.A. quien administrará los fondos obtenidos de la emisión y dará las erogaciones para la ejecución del proyecto.

La Supervisión estará a cargo de Desarrolladora Costa Dorada S.A de C.V.

La Ejecución del proyecto estará a cargo de FHC, S.A. de C.V.

La Auditoría Externa estará a cargo de; **Cocar Romano y compañía**

El proyecto Costa Dorada, ha organizado la ejecución del proyecto en las cuales también se ha establecido los fondos designados para la ejecución de este y la correcta utilización de los fondos.

Etapas de Costa Dorada

Etapas pasadas;

Compra de Terrenos; Desarrolladora Costa Dorada, ya concluyó la compra de los terrenos ubicados en el Estero de Jaltepeque, inmuebles bajo las matrículas 55204061-00000 y 55203974-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas donde se desarrollará el proyecto, dando seguridad jurídica y registral a los inversionistas.

Etapas presentes;

- **Emisión de los tokens:** Se espera la emisión de los tokens ECDORP y ECDORD, y de los fondos recaudados iniciar el desarrollo del proyecto Costa Dorada.
- **Desarrollo del Proyecto:** Se proyecta la construcción del Proyecto Costa Dorada, sus amenidades, accesos y demás.

Etapas futuras:

- **Comercialización de los lotes del Proyecto Costa Dorada;** Desarrolladora Costa Dorada comercializara los lotes a los diferentes clientes y otros acuerdos de negociaciones de desarrollo.
- **Pago a los tokenholders:** según el rendimiento financiero del proyecto, previo descuento de todos los gastos de desarrollo. Se procederá al pago y quema de los tokens.

Para mayor claridad de las etapas presentes y futuras y como se destinarán los fondos, se recomienda ver **Anexo V - Proyecciones Financieras Costa Dorada**, en el cual se detalla mes a mes desde agosto 2025 hasta el final de la emisión, como serán utilizados los fondos para el presente proyecto.

Ejecución del proyecto.

En el modelo financiero se ha establecido los fondos estimados para la ejecución de las etapas del proyecto, siendo la asignación de los fondos de la siguiente manera;

Compra de terrenos	\$ 12,000,000.00
Costos de desarrollo	\$ 5,968,570.00
Gastos generales y administrativos	\$ 863,880.00
Impuestos	\$ 1,201,670.00
Otros gastos	-
Tarifas y gastos	\$ 1,001,759.00
Necesidades totales de financiación ("NTF")	\$ 21,035,879.00

Ver **Anexo V - Proyecciones Financieras Costa Dorada**.

En el manejo de los fondos; las personas encargadas del manejo y la correcta utilización de los fondos se encuentran;

Desarrolladora Costa Dorada S.A. de C.V.

Sandra Jeannette Rivas Córdova: Administradora Única Propietaria

Funciones en el manejo de fondos;

- Autorización de contratación de servicios, bienes y personal.
- Remisión de órdenes de pago.
- Notificación de transferencias a proveedores.
- Remisión de comprobantes del servicio (Carpetas, permisos, etc.)
- Contabilidad interna y reportería de gastos de la ejecución de proyecto.

FHC Ingenieros

Manuel Portillo: Coordinadores del Proyecto

Funciones en el manejo de fondos;

- Solicitud de contratación de bienes o servicios

- Solicitud de pago de servicios, bienes o personal operativo en el proyecto.
- Confirmación de recibo de bienes o servicios
- Remisión de comprobantes del servicio.
- Remisión mensual de reportes de gastos en la ejecución del proyecto.

Banco Atlantida El Salvador- PSAD

Funciones en el manejo de los fondos;

- Administración de los fondos de la emisión.
- Autorización de la contratación de bienes o servicios
- Ordenes de transferencias de pago de solicitudes de compra.
- Transferir fondos previa confrontación de los comprobantes
- Reporte mensual de los gastos en la ejecución del proyecto

Política que aplicar en la contratación y supervisión de los proyectos:

Durante la ejecución del proyecto, se evaluará el desempeño de cada proveedor o contratista, considerando; calidad del servicio o suministro, cumplimiento de los plazos y condiciones, orden y disciplina en obra, cumplimiento administrativo y documental, y comportamiento ético y comunicación con el equipo del proyecto, verificando el cumplimiento del marco regulatorio de seguridad, salud y medio ambiente.

Mecanismos de control interno para la óptima administración de los fondos.

La ejecución del proyecto estará sujeto en todo momento a supervisión y control interno en la administración de los fondos, tanto control interno como de auditoría externa. Así mismo se establece que la administración del proyecto podrá solicitar garantía que respalden el cumplimiento de las obligaciones tales como garantías de cumplimiento, garantía de calidad y garantía de buen uso de los fondos. **Ver Anexo III – Políticas de Contratación, Administración y Control de Proveedores, Contratistas y Subcontratistas.**

Objetivos Estratégicos de la Emisión

1. Participación en los ingresos del Proyecto Costa Dorada:

Token de Deuda (ECDORD) – Retorno Predefinido y Seguridad

- Ofrecer una alternativa de inversión con generación periódica de intereses, el pago de los intereses se realizará al concluir la venta total de los lotes, dentro de un plazo máximo de 60 meses; sin embargo, se podrán realizar pagos parciales de capital y/o intereses previos a la fecha de vencimiento a discreción del Emisor. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes.. Antes de realizar dicho pago, el emisor tomará en cuenta la estabilidad financiera y posibles obligaciones pendientes previo a realizar el pago, además de la devolución del capital invertido al vencimiento de la emisión.
- Garantizar la seguridad financiera mediante una garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del proyecto, priorizando el cumplimiento de las obligaciones de deuda.

- Estructurar un modelo regulado que asegure transparencia y trazabilidad en los pagos, con prelación absoluta sobre cualquier otra distribución de ingresos dentro del proyecto.

Token de Ingresos (ECDORP) – Participación en Utilidades antes de Impuestos del Proyecto

- Permitir que los inversionistas accedan a las utilidades antes de impuestos generadas por la comercialización de los lotes residenciales, alineando su rentabilidad con el desempeño financiero del proyecto.
- Garantizar que la distribución de ingresos se realice de manera eficiente y regulada, con el uso de tecnología blockchain y contratos inteligentes que aseguren transparencia y equidad en los pagos.
- Respetar la prelación de pago de los tokens de deuda (ECDORD), asegurando que los inversionistas de ingresos solo reciban distribuciones una vez cumplidas las obligaciones prioritarias del proyecto.

2. Optimización de la estructura financiera:

- Mejorar la liquidez del proyecto, optimizando su financiamiento y asegurando una ejecución alineada con los objetivos estratégicos de la empresa.

3. Garantía de transparencia y seguridad:

- Implementar tecnología blockchain para registrar todas las transacciones, garantizando trazabilidad, inmutabilidad y confianza para los inversionistas.

4. Dinamización de la empresa y modernización operativa:

- Fortalecer la posición de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. como líder en innovación dentro del sector inmobiliario.

5. Apertura a mercados secundarios:

- Permitir la negociación de los tokens en mercados secundarios autorizados, brindando mayor flexibilidad y liquidez a los inversionistas.

6. Eficiencia en costos y reducción de intermediación:

- Minimizar costos administrativos y operativos asociados a modelos tradicionales de financiamiento, permitiendo que un mayor porcentaje de los fondos captados sea destinado al desarrollo del proyecto.

7. Aprovechamiento del entorno regulatorio:

- Maximizar los beneficios del marco normativo de El Salvador, consolidando la tokenización de activos inmobiliarios como una alternativa confiable y eficiente de financiamiento.

Las emisiones de tokens **ECDORD** y **ECDORP** representan una oportunidad innovadora para inversionistas que buscan participar en un desarrollo inmobiliario exclusivo, respaldado por una estructura financiera sólida y transparente. Además, contribuye al crecimiento económico del país mediante la modernización del sector inmobiliario y la adopción de tecnologías financieras avanzadas.

Control Interno de Administración de Fondos

Para garantizar una administración eficiente y transparente de los fondos obtenidos a través de la emisión de tokens **ECDORD** y **ECDORP**, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. implementará un marco de control interno alineado con las mejores prácticas financieras y regulatorias:

1. Depósito y Custodia de Fondos

- Los fondos recaudados se depositarán en cuentas segregadas bajo el control del emisor y sujetas a auditorías externas, asegurando una administración transparente y segura.
- Estos fondos solo podrán ser utilizados para cumplir con los objetivos de la emisión, según lo estipulado en el Documento de Información Relevante (DIR).

2. Sistema de Autorización

- Todo desembolso requerirá la aprobación de al menos un nivel jerárquico dentro de la organización, incluyendo al Gerente de Finanzas y/o Representante Legal.
- Cada operación deberá estar respaldada por documentación que justifique su destino y alineación con los objetivos de la emisión.

3. Supervisión del Administrador de la Emisión

- El administrador de la emisión, autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), supervisará el uso de los fondos y garantizará su correcta aplicación.
- Se emitirán informes trimestrales que serán compartidos con los inversionistas y autoridades regulatorias.

4. Auditorías Externas Periódicas

- La Junta General de Accionistas de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. designará anualmente a una firma de auditoría independiente, encargada de realizar revisiones periódicas sobre la administración y destino de los fondos.
- Los objetivos de estas auditorías serán:
 - Verificar el cumplimiento de los lineamientos de la emisión y el adecuado uso de los fondos.
 - Asegurar la transparencia y el cumplimiento normativo.
 - Supervisar la correcta aplicación de las políticas de control interno.

5. Sistema de Gestión Documental

- Todos los movimientos financieros y decisiones relacionadas con la emisión serán documentados en formatos digitales y físicos, garantizando trazabilidad y acceso controlado a la información clave.
- La información será almacenada en plataformas seguras, con acceso restringido a partes interesadas autorizadas.

6. Cumplimiento Regulatorio

- Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. garantizará que todos los mecanismos de control interno cumplan con:
 - Las disposiciones de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).
 - Normativas locales e internacionales aplicables.
 - Estándares de auditoría y control financiero reconocidos a nivel global.

Estos mecanismos integrados de control interno refuerzan la confianza y transparencia en la administración de los fondos, asegurando que sean utilizados eficazmente y en cumplimiento con los objetivos de la emisión.

Asimismo, el Emisor firmará un Contrato de Administración de Cuentas con el Administrador de la emisión, el cual tendrá objeto la administración de las cuentas bancarias de Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. abiertas en Banco Atlántida El Salvador, S.A., las cuales manejarán los flujos provenientes de la emisión de los de ECDORP y ECDORD la comercialización de Activos Digitales y su operación., la comercialización de Activos Digitales y su operación.

Dentro de dicho Contrato, el Emisor contará con un fondo discrecional de hasta \$50,000.00, el cual podrá ser utilizado por el Emisor, para la realización de pagos, transferencias a proveedores, entre otros, según requerimiento urgente o necesario para la continuación del desarrollo del proyecto. El emisor llevará un control del uso de los fondos de dicho fondo discrecional.

Asimismo, en dicho contrato se contempla que como consecuencia de los pagos a realizar en el futuro, tanto en concepto de capital más intereses de la emisión del token de deuda ECDORD, como los rendimientos provenientes del token de ingresos ECDORP, se podrá aceptar de los tokenholders, Órdenes Irrevocables de Pago, por medio de la cual se podrán pagar directamente y en su nombre, referencias de créditos otorgados

por EL BANCO hacia los tokenholders.

Partes interesadas involucradas

PARTICIPANTES	
Emisor	Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. Avenida Víctor Manuel Mejía Lara, Colonia Campestre, 24, Distrito De San Salvador, Municipio De San Salvador Centro, Departamento De San Salvador. Sitio web: https://www.costadorada.sv Número de registro CNAD: Persona designada de contacto: Sandra Jeannette Rivas Córdova Teléfono de contacto: +503 7885-9850 Correo electrónico de contacto: info@costadorada.sv
Estructurador de la Emisión	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv Banco Atlántida El Salvador, S.A. actúa como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado, asegurando la correcta gestión y custodia de los tokens emitidos bajo la presente oferta.
Certificador de Activos Digitales	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD: CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net
Asesor Legal	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv
Auditor Externo	Cocar Romano y compañía Calle Escalón Escorial Norte 31-B, San Salvador, El Salvador www.cocaraudidores.com Persona designada de contacto: Carlos Cocar Romano

Teléfonos de contacto: +503 2299 – 3400

Correo electrónico de contacto: recepcion@cocaraudidores.com

Política de supervisión y control

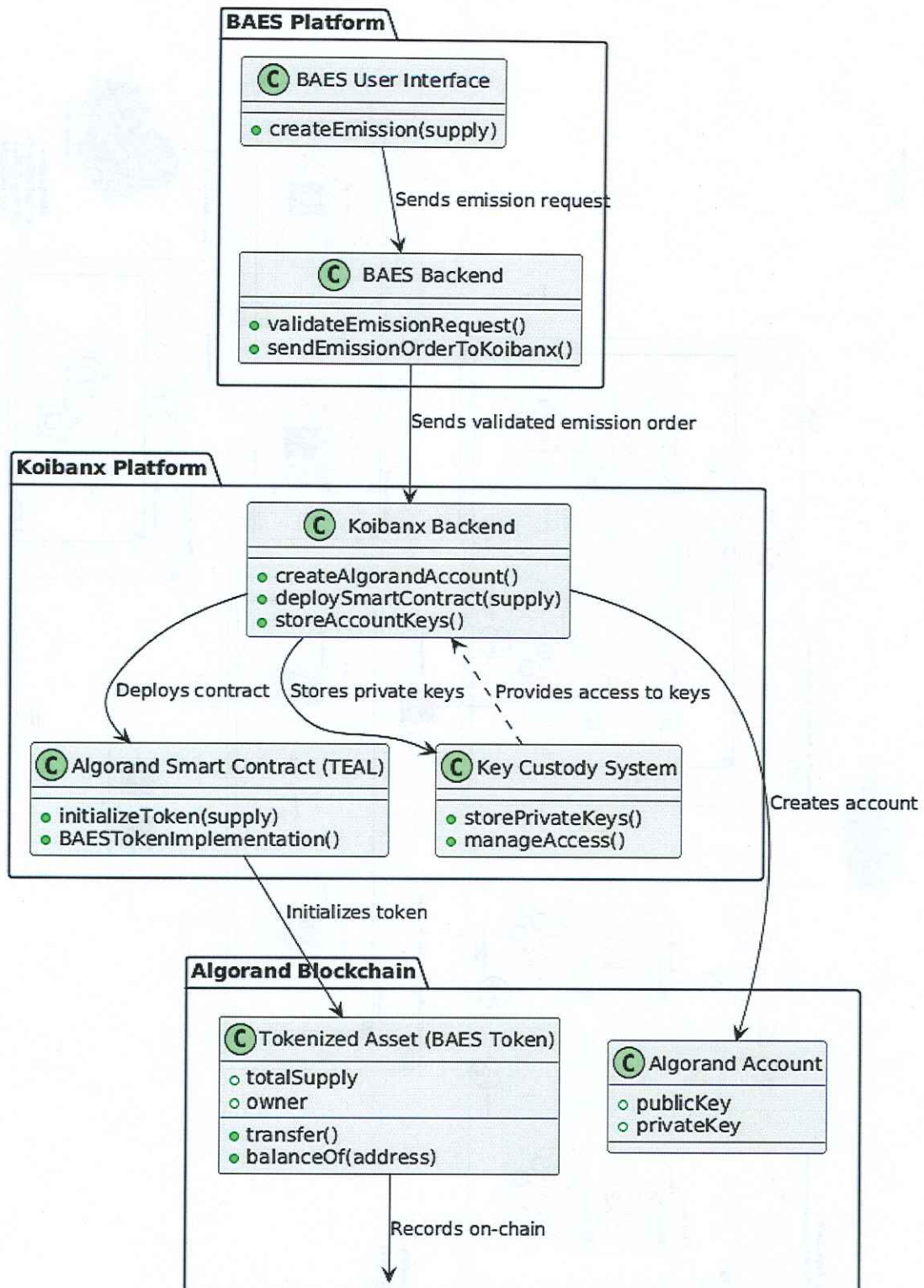
- Política interna de prevención contra el blanqueo de capitales del Emisor

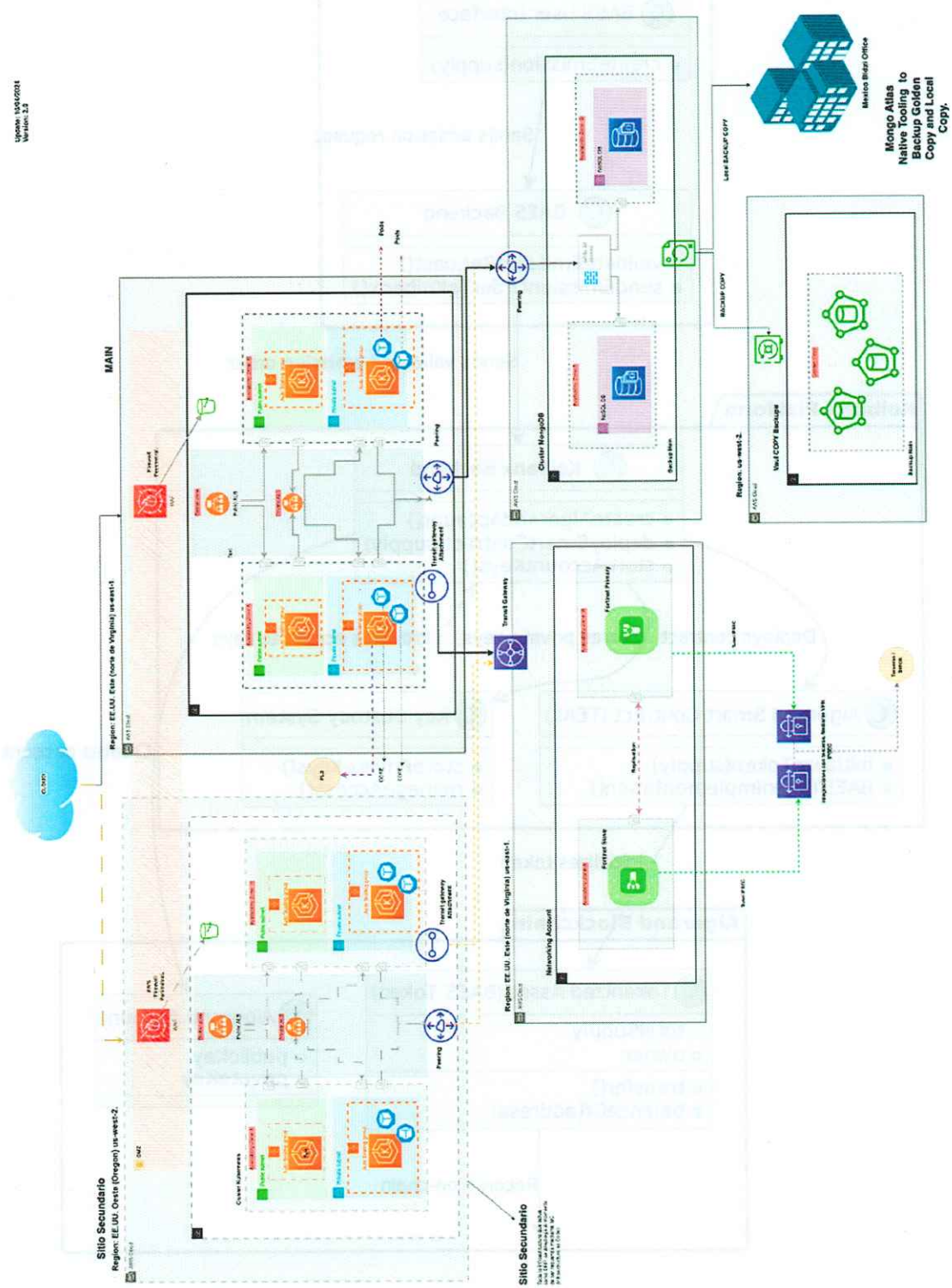
Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. cuenta con una política interna robusta que establece directrices y procedimientos claros para prevenir y combatir el blanqueo de capitales. Esta política asegura el estricto cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos de El Salvador, su reglamento, las normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y las Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI).

La política implementa controles específicos orientados a prevenir, detectar y reportar cualquier operación que pudiera estar relacionada con el lavado de dinero, el financiamiento del terrorismo o la proliferación de armas de destrucción masiva.

De esta manera, Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V. reafirma su compromiso con la transparencia, la ética empresarial y el cumplimiento normativo en todas sus operaciones, garantizando un entorno seguro y confiable tanto para inversionistas como para las partes involucradas en la emisión de tokens **ECDORD y ECDORP**.

9) FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN





10) TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES

La emisión de los tokens **ECDORD** y **ECDORP** se fundamenta en una arquitectura tecnológica avanzada que garantiza transparencia, seguridad y cumplimiento normativo, basada en la infraestructura de Banco Atlántida El Salvador, S.A., Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD-0035) autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

1. Blockchain y Contratos Inteligentes

Los tokens **ECDORD** y **ECDORP** están basados en la blockchain de Algorand, utilizando Algorand Smart Contracts (ASC1). Esta elección garantiza:

- Bajas comisiones de transacción, optimizando costos operativos.
- Tiempos de confirmación inferiores a 3 segundos, asegurando eficiencia.
- Prueba de Participación Pura (PPoS), proporcionando escalabilidad y descentralización.

Los contratos inteligentes ASC1 regulan la emisión, comercialización y distribución de ingresos de los tokens ECDOR, asegurando su ejecución sin intermediarios y con total trazabilidad.

2. Identidad Digital y Cumplimiento Normativo

Se implementa un sistema de identidad digital descentralizada (DID) conforme a los estándares ERC-734 y ERC-735, permitiendo:

- Verificación de identidad (KYC/AML), garantizando que solo inversionistas verificados participen en la emisión.
- Gestión automatizada de accesos y transferencias, evitando operaciones no autorizadas.
- Monitoreo de direcciones electrónicas mediante Chainalysis, asegurando cumplimiento normativo.

3. Seguridad Avanzada

Para proteger los activos digitales de los inversionistas, la infraestructura integra:

- Cifrado AES-256, asegurando la integridad de claves privadas.
- Computación Multipartita Segura (MPC), distribuyendo claves privadas en múltiples partes, eliminando puntos únicos de fallo.
- Monitoreo de actividad con IA, para detectar accesos sospechosos y prevenir ciberataques.

4. Creación y Gestión de Wallets Digitales

La emisión y administración de los tokens **ECDORD** y **ECDORP** se realiza a través de wallets digitales internas dentro de la plataforma. El proceso de creación sigue estos pasos:

- Generación de dirección blockchain y clave privada única.
- Cifrado con AES-256 y almacenamiento en bóvedas seguras.
- Eliminación de claves privadas sin encriptar de la memoria.
- Asignación del wallet al inversionista registrado.

5. Plan de Recuperación y Continuidad Operativa

La plataforma opera bajo un Plan de Recuperación de Desastres (DRP), asegurando la continuidad de la plataforma en caso de fallos tecnológicos o ciberataques:

- Replicación de datos en múltiples servidores seguros.
- Procedimientos de respuesta a incidentes cibernéticos.
- Capacidad de recuperación operativa en tiempo real.

6. Transparencia y Supervisión

Se garantiza la trazabilidad de todas las transacciones y movimientos de tokens a través de:

1. Registro auditable de cada operación en la blockchain.
2. Supervisión constante de la CNAD para cumplimiento normativo.
3. Validación en tiempo real de las transacciones realizadas por inversionistas.

Resumen de la Infraestructura de Banco Atlántida, para la Emisión ECDORD y ECDORP

Elemento	Descripción
Blockchain utilizada	Algorand (PPoS)
Contratos Inteligentes	Algorand Smart Contracts (ASC1)
Identidad Digital	ERC-734 / ERC-735, KYC / AML, Chainalysis
Seguridad de Claves	MPC, AES-256, monitoreo IA
Gestión de Wallets	Creación segura, cifrado, eliminación de claves en memoria
Continuidad Operativa	DRP con recuperación en tiempo real y replicación de datos
Supervisión	Registro auditable, monitoreo CNAD, transparencia en transacciones

Conclusión

Banco Atlántida El Salvador, S.A. proporciona una infraestructura segura y eficiente para la emisión y administración de los tokens **ECDORD y ECDORP**. Su integración con Algorand, medidas de ciberseguridad avanzadas y un plan de recuperación operativa refuerzan la confiabilidad de la emisión, ofreciendo a los inversionistas transparencia y seguridad en cada transacción.

Direcciones de los SmartContracts:

Los contratos inteligentes se pueden consultar en el siguiente enlace:

Token ID:
2584598249

Dirección al scan-explorer
<https://explorer.perawallet.app/application/2584598249/>

El token emitido tiene cero (0) decimales.

11) RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN Y FORMA DE MITIGACIÓN

La emisión de los tokens ECDORP (ingresos) y ECDORD (deuda) conlleva ciertos riesgos inherentes al mercado inmobiliario, a la operatividad del emisor y al entorno regulatorio y tecnológico en el que se desarrolla el Proyecto Costa Dorada. Esta sección tiene como objetivo informar a los inversionistas sobre los riesgos potenciales que pueden afectar la rentabilidad y sostenibilidad de la inversión, así como las estrategias de mitigación implementadas por el Emisor para reducir dichos riesgos a niveles aceptables.

Dado que esta emisión incorpora dos tipos de activos digitales, los riesgos han sido categorizados en:

- A. **Riesgos generales:** Aplicables a la emisión en su conjunto, incluyendo factores regulatorios, operativos y macroeconómicos.
- B. **Riesgos específicos de la tokenización de ingresos (ECDORP):** Relacionados con la dependencia del flujo de ingresos provenientes de la comercialización de los lotes residenciales.
- C. **Riesgos específicos de la tokenización de deuda (ECDORD):** Vinculados a la capacidad del Emisor para cumplir con los pagos de intereses y el reembolso del capital a los inversionistas.

Cada riesgo se presenta en función de los siguientes criterios:

- **Identificación:** Explicación del riesgo y cómo puede afectar la emisión.
- **Impacto potencial:** Posibles consecuencias para el emisor y los inversionistas.
- **Estrategia de mitigación:** Medidas generales para reducir la exposición al riesgo.
- **Medidas implementadas:** Acciones específicas que ha tomado el emisor para gestionar y mitigar cada riesgo.

El Emisor mantiene un enfoque dinámico en la gestión de riesgos y monitorea continuamente las condiciones del mercado y la evolución del proyecto. Como parte de su compromiso con la transparencia y la seguridad de la inversión, implementará auditorías periódicas y controles internos que permitan tomar decisiones informadas y proteger los intereses de los inversionistas.

A. RIESGOS GENERALES ASOCIADOS A LA EMISIÓN

Estos riesgos afectan a ambas emisiones.

1. Riesgo de Cambios en la Legislación

- **Identificación:** Cambios en la regulación de activos digitales o impuestos pueden afectar la operación de la emisión.
- **Impacto Potencial:** Aumento de costos operativos, afectación en la planificación financiera y restricciones en la operativa del token.
- **Estrategia de Mitigación:** Seguimiento continuo de cambios normativos con asesores legales y fiscales.
- **Medidas Implementadas:**
 - Plan de acción adaptable a nuevas normativas.
 - Revisiones legales trimestrales para anticipar cambios.
 - Cumplimiento riguroso de regulaciones aplicables.

2. Riesgo de Procedimientos Judiciales y Administrativos

- **Identificación:** Demandas o procesos administrativos pueden afectar la estabilidad operativa del emisor.
- **Impacto Potencial:** Costos imprevistos, retrasos en la ejecución del proyecto y afectación reputacional.
- **Estrategia de Mitigación:** Contratación de asesores legales especializados y aplicación de mejores prácticas de gobernanza.
- **Medidas Implementadas:**
 - Auditorías legales periódicas.
 - Protocolos internos de resolución de disputas.
 - Cumplimiento estricto de regulaciones contractuales.

3. Riesgo de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo

- **Identificación:** Uso indebido de los tokens en actividades ilícitas.
- **Impacto Potencial:** Sanciones regulatorias y daño reputacional.
- **Estrategia de Mitigación:** Implementación de estrictos estándares de KYC (Know Your Customer) y AML (Anti-Money Laundering).
- **Medidas Implementadas:**
 - Herramientas de verificación de identidad (KYC).
 - Monitoreo de transacciones en tiempo real (KYT).
 - Auditorías internas periódicas.

4. Riesgo Operativo

- **Identificación:** Fallos en procesos operativos, tecnológicos o administrativos pueden afectar el desarrollo del proyecto.
- **Impacto Potencial:** Retrasos en la comercialización y ejecución del proyecto.
- **Estrategia de Mitigación:** Establecimiento de controles internos y contratación de empresas con experiencia en administración de proyectos.
- **Medidas Implementadas:**
 - Evaluaciones de riesgo operativo anuales.
 - Protocolos de monitoreo continuo.
 - Implementación de estándares de eficiencia operativa.

5. Riesgo de Conflictos entre Accionistas

- **Identificación:** Disputas internas pueden afectar la toma de decisiones estratégicas.
- **Impacto Potencial:** Retrasos en la implementación de estrategias clave del proyecto.
- **Estrategia de Mitigación:** Formalización de acuerdos de accionistas con cláusulas de resolución de conflictos.
- **Medidas Implementadas:**
 - Aplicación de mejores prácticas de gobernanza corporativa.
 - Creación de protocolos de mediación y resolución interna de disputas.

B. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA TOKENIZACIÓN DE INGRESOS (ECDORP)

Estos riesgos afectan exclusivamente a la emisión de tokens de ingresos, cuyo rendimiento depende de los ingresos generados por la comercialización de los lotes residenciales.

1. Riesgo de Fluctuación en los Ingresos del Proyecto

- **Identificación:** Depende del éxito de la venta de lotes; ingresos menores reducirán los rendimientos de los inversionistas.
- **Impacto Potencial:** Disminución en la distribución de ingresos anuales.
- **Estrategia de Mitigación:** Diversificación de estrategias de venta y alianzas estratégicas con desarrolladores.
- **Medidas Implementadas:**
 - Financiamiento para compradores.
 - Análisis de mercado para ajuste de precios.
 - Promoción internacional para atraer inversionistas.

2. Riesgo de Retrasos en la Comercialización

- **Identificación:** Problemas en permisos o infraestructura pueden demorar la venta de lotes.
- **Impacto Potencial:** Atrasos en la generación de ingresos y menor liquidez en el corto plazo.
- **Estrategia de Mitigación:** Contratos de preventa y marketing agresivo.
- **Medidas Implementadas:**
 - Plan de comercialización con plazos definidos.
 - Incentivos para compradores tempranos.
 - Estrategias de financiamiento para facilitar ventas.

C. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA TOKENIZACIÓN DE DEUDA (ECDORD)

Estos riesgos afectan exclusivamente a la emisión de tokens de deuda, los cuales tienen pagos fijos de

intereses y devolución de capital al vencimiento.

1. Riesgo de Incumplimiento en los Pagos

- **Identificación:** Problemas financieros del emisor pueden impactar la capacidad de pago de intereses o capital.
- **Impacto Potencial:** Pérdida de confianza y menor liquidez para los inversionistas.
- **Estrategia de Mitigación:** Respaldo con garantía hipotecaria y monitoreo financiero del emisor.
- **Medidas Implementadas:**
 - Supervisión de flujos de caja.
 - Creación de fondos de reserva para pagos de intereses.

2. Riesgo de Cambios en la Tasa de Interés de Mercado

- **Identificación:** Si las tasas de interés suben, la emisión puede perder atractivo frente a otras oportunidades de inversión.
- **Impacto Potencial:** Reducción en la demanda de los tokens ECDORD en el mercado secundario.
- **Estrategia de Mitigación:** Ajuste de tasas en futuras colocaciones y promoción del respaldo hipotecario.
- **Medidas Implementadas:**
 - Evaluaciones periódicas del entorno financiero.
 - Diseño de incentivos para inversionistas.

3. Riesgo de Demora en la Ejecución del Proyecto

- **Identificación:** Retrasos en la infraestructura pueden afectar la capacidad del emisor para generar ingresos y cumplir con pagos.
- **Impacto Potencial:** Riesgo de falta de liquidez para cubrir obligaciones financieras.
- **Estrategia de Mitigación:** Supervisión estricta de cronogramas y contratos con penalizaciones por demoras.
- **Medidas Implementadas:**
 - Auditorías de avance de obra.
 - Control de calidad en ejecución de infraestructura.

12) ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el marco del presente Documento de Información Relevante, es fundamental detallar las estrategias y mecanismos que el emisor implementará para la gestión de los diversos riesgos asociados al proyecto. La administración efectiva de estos riesgos es crucial para garantizar la estabilidad y sostenibilidad de la emisión. 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 inversionistas y la solidez del proyecto en su totalidad.

Administración de Riesgos asociados con el Emisor

I. Riesgo de cambios en la legislación:

- **Administración:** Contar con un equipo especializado en asesoramiento legal y fiscal que monitoree continuamente los cambios regulatorios y permita ajustar estrategias de manera proactiva.
- **Medida a implementar:** Realizar revisiones normativas trimestrales y establecer planes de acción para garantizar el cumplimiento legal.

II. Riesgo de procedimientos judiciales y administrativos:

- **Administración:** Contratar asesores legales capacitados para gestionar posibles conflictos y establecer protocolos internos para una resolución eficiente.
- **Medida a implementar:** Ejecutar auditorías legales periódicas y formalizar procedimientos de gobernanza interna.

III. Riesgo operativo:

- **Administración:** Implementar controles internos robustos y contratar empresas con experiencia en administración de proyectos.
- **Medida a implementar:** Realizar auditorías semestrales y establecer monitoreos continuos de los procesos tecnológicos y operativos.

IV. Riesgo de dependencia tecnológica:

- **Administración:** Asegurar sistemas de respaldo y recuperación ante desastres para mantener la continuidad operativa.
- **Medida a implementar:** Realizar pruebas periódicas de recuperación y mantener actualizados los sistemas tecnológicos críticos.

V. Riesgo de fluctuaciones del mercado inmobiliario:

- **Administración:** Diversificar las estrategias de ventas y ajustar precios competitivos según las tendencias del mercado.
- **Medida a implementar:** Monitorear regularmente el mercado inmobiliario y actualizar las estrategias de comercialización en tiempo real.

Administración de Riesgos asociados a la Oferta de Activos Digitales

I. Riesgo de regulación:

- **Administración:** Monitorear cambios en las normativas y adaptar las políticas internas para garantizar el cumplimiento.
- **Medida a implementar:** Realizar revisiones legales trimestrales con el apoyo de asesores especializados.

II. Riesgo de aceptación del mercado:

- **Administración:** Realizar análisis de mercado y campañas educativas para informar a los inversionistas sobre los beneficios de los activos digitales.
- **Medida a implementar:** Implementar encuestas y análisis de mercado para ajustar estrategias de marketing y educación según las necesidades del público.

III. Riesgo de liquidez:

- **Administración:** Fomentar la creación de un mercado secundario activo en colaboración con PSAD y, de ser viable, establecer programas de recompra.

- **Medida a implementar:** Monitorear el mercado primario y negociar con plataformas secundarias reconocidas para mejorar la liquidez.

IV. Riesgo de seguridad:

- **Administración:** Implementar medidas de ciberseguridad avanzadas y auditorías de infraestructura tecnológica.
- **Medida a implementar:** Realizar auditorías de seguridad trimestrales y actualizar protocolos de cifrado y autenticación.

V. Riesgo de pérdida de claves privadas:

- **Administración:** Ofrecer servicios de custodia y mecanismos de recuperación de claves en colaboración con el PSAD.
- **Medida a implementar:** Desarrollar programas educativos sobre la gestión de claves y brindar opciones de custodia segura.

Administración de Riesgos asociados a los Activos Digitales

I. Riesgo de seguridad

- **Administración:** Implementar medidas avanzadas de ciberseguridad y auditorías regulares.
- **Medida a Implementar:** Utilizar la infraestructura tecnológica de Banco Atlántida, basada en algoritmos de encriptación como AES256 y el protocolo blockchain Algorand, con mecanismos como Prueba de Participación Pura (PPoS) y funciones aleatorias verificables (VRF).

II. Riesgo de liquidez

- **Administración:** Los tokens serán comercializados exclusivamente en la plataforma de Banco Atlántida, con opciones limitadas de mercado secundario en el corto plazo.
- **Medida de Implementación:** Fomentar la participación activa en la plataforma y evaluar la inclusión en exchanges adicionales que cumplan con las normativas regulatorias.

III. Riesgo de fraude:

- **Administración:** Establecer procedimientos estrictos de verificación y controles internos para prevenir fraudes.
- **Medida a implementar:** Implementar procesos robustos de KYC (Conoce a tu Cliente) y AML (Anti-Lavado de Dinero) integrados en la plataforma tecnológica de Banco Atlántida.

IV. Riesgo de riesgo de pérdida de claves privadas:

- **Administración:** Ofrecer soluciones seguras de custodia y opciones de recuperación de claves privadas para usuarios.
- **Medida a implementar:** Proveer servicios de encriptación avanzada como AES256 y educar a los usuarios sobre el uso adecuado de wallets digitales.

V. Riesgo de volatilidad:

- **Administración:** Ofrecer esquemas de diversificación y retornos garantizados.
- **Medida a implementar:** Diseñar instrumentos financieros complementarios que estabilicen los rendimientos y combinen retornos garantizados con ingresos variables futuros.

Administración de Riesgos asociados a la Ejecución del Proyecto

I. Riesgo regulatorio:

- **Administración:** Monitorear cambios legislativos y normativos, asegurando que los proveedores cumplan con las regulaciones vigentes.
- **Medida a implementar:** Revisar normativas trimestralmente con el equipo legal y actualizar contratos. Usar blockchain para garantizar la trazabilidad de las transacciones.

II. Riesgo por fluctuaciones en el mercado inmobiliario

- **Administración:** Diversificar la oferta y ajustar precios dinámicamente según las condiciones del mercado.
- **Medida a implementar:** Contratar firmas especializadas en análisis de mercado y realizar revisiones semestrales de precios y estrategias.

III. Riesgo de financiamiento:

- **Administración:** Diversificar fuentes de financiamiento entre deuda y capital, y mantener comunicación constante con financiadores.
- **Medida a implementar:** Realizar reuniones trimestrales con inversionistas y usar la tokenización para captar recursos de forma eficiente.

IV. Riesgo de disminución de la ocupación

- **Administración:** Implementar estrategias de retención de inquilinos y campañas de marketing para mantener altos niveles de ocupación.
- **Medida a implementar:** Desarrollar un sistema CRM para monitorear la satisfacción de los inquilinos y responder proactivamente a sus necesidades.

V. Riesgo de problemas ambientales

- **Administración:** Realizar auditorías ambientales y adoptar medidas preventivas para minimizar impactos.
- **Medida a implementar:** Certificar el proyecto bajo estándares internacionales como LEED o EDGE para garantizar el cumplimiento ambiental.

Administración de Riesgos asociados a la Tecnología Utilizada

I. Riesgo de fallos técnicos:

- **Administración:** Realizar pruebas de estrés periódicas y mantener sistemas de respaldo y planes de recuperación ante desastres.
- **Medida a implementar:** Ejecutar pruebas trimestrales de carga y establecer un equipo de soporte técnico de emergencia.

II. Riesgo de vulnerabilidades de seguridad:

- **Administración:** Adoptar medidas avanzadas de seguridad y realizar auditorías de infraestructura tecnológica regularmente.
- **Medida a implementar:** Llevar a cabo auditorías de seguridad y pruebas de penetración de manera trimestral.

III. Riesgo de obsolescencia tecnológica:

- **Administración:** Monitorear avances tecnológicos y actualizar los sistemas para mantener su compatibilidad y competitividad.

- **Medida a implementar:** Realizar revisiones tecnológicas semestrales y evaluar tecnologías emergentes anualmente.

IV. Riesgo de compatibilidad:

- **Administración:** Asegurar la interoperabilidad con otras plataformas y realizar pruebas de integración antes del lanzamiento.
- **Medida a implementar:** Establecer estándares tecnológicos y realizar pruebas regulares de compatibilidad.

V. Riesgo de centralización:

- **Administración:** Diversificar los proveedores y mantener acuerdos alternativos para reducir la dependencia tecnológica.
- **Medida a implementar:** Contratar múltiples PSAD y establecer planes de contingencia para asegurar la continuidad operativa.

13) RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

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

Los Tokens 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 las emisiones de los tokens ECDORP (ingresos) y ECDORD (deuda), 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.

14) TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

El Emisor informa que trata datos personales de los inversores con el fin de llevar a cabo sus actividades operativas y comerciales. Estos procesos se realizan conforme a lo estipulado en nuestra Política de Privacidad, la cual detalla los procedimientos y finalidades del tratamiento de dichos datos.

Esta política está disponible para consulta en nuestro sitio web de la plataforma de comercialización y aplicaciones, y en el **Anexo VII - POLÍTICAS DEL PSAD**, asegurando transparencia y cumplimiento con las normativas vigentes en materia de protección de datos personales.

15) 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 se beneficia de importantes beneficios fiscales que mejoran el atractivo de nuestras ofertas de activos digitales.

Estos beneficios incluyen:

Exenciones fiscales: Tanto el valor nominal como cualquier rendimiento o ingreso derivado de los activos digitales están exentos de todo tipo de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones. Esto incluye exenciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Prestaciones de Servicios, del 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.

Beneficios fiscales generales: Los emisores, certificadores y proveedores de servicios registrados de activos digitales 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) CANALES DE COMUNICACIÓN

Para cualquier duda, consulta, información adicional o cualquier notificación sobre el presente Documento de Información Relevante señalo como canal de comunicación la dirección de correo electrónica : info@costadorada.sv así como el número de teléfono 7885-9850, y la siguiente dirección Avenida Víctor Manuel Mejía Lara, Colonia Campestre, 24, Distrito De San Salvador, Municipio De San Salvador Centro, Departamento De San Salvador.. Asimismo, comisiono para oír notificaciones o recibir cualquier documento que deba de entregársenos a las siguientes personas Sandra Jeannette Rivas Córdova.

17) OTRAS DECLARACIONES:

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas, Desarrolladora Costa Dorada declara:

- El emisor de los activos digitales es el único responsable del contenido del presente Documento de Información Relevante”;
- Los activos digitales objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la CNAD. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”;
- Es responsabilidad del inversionista leer toda la información que contiene este Documento de Información Relevante”;
- Los activos digitales pueden perder su valor total o parcialmente;
- Los activos digitales pueden no ser siempre negociables;
- Los activos digitales pueden no ser líquidos;
- La emisión solamente se enfoca en ciertos activos digitales específicos y no constituye una invitación para la venta de instrumentos financieros; y
- Esta oferta está sujeta a las regulaciones aplicables y no constituye una oferta en jurisdicciones donde su comercialización sea ilegal.

18) ANEXOS

Anexo I - Declaración Jurada.

Anexo II - Informe del Certificador.

Anexo III – Políticas de Contratación, Administración y Control de Proveedores, Contratistas y Subcontratistas.

Anexo IV – Balance Inicial del Emisor.

Anexo V - Proyecciones Financieras Costa Dorada.

Anexo VI - Contratos Desarrolladora Costa Dorada, S.A. de C.V.

Anexo VII - Políticas del PSAD.

