

**OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE TOKENS**  
**INFORME DE CERTIFICACIÓN VERSIÓN 2**

Activo Digital (token):

**\$IQBEC**

Emisor y Proveedor de Servicios de Activos Digitales:

**Quebec Inversiones S.A. de C.V y FINTECH AMERICAS S.A. DE C.V.**

---

Certificado por:

**TR Capital**

**Certificador de Emisión de Oferta Pública**

**03 de diciembre de 2025**

**VIABILIDAD DE LA OFERTA PÚBLICA: FAVORABLE**

### **Activo Digital: \$IQBEC**

El activo digital denominado \$IQBEC corresponde a una oferta pública de tokens emitida por Quebec Inversiones S.A. de C.V. Este token tiene como objetivo principal proporcionar una oportunidad de inversión para aquellos interesados en participar en un proyecto con un fuerte impacto social. La emisión de estos tokens busca transformar la vida de más de 1,500 familias en El Salvador, específicamente a través de la comercialización y legalización de terrenos ubicados en la Comunidad 1 de diciembre, en Soyapango.

### **Emisor: Quebec Inversiones S.A. de C.V.**

Quebec Inversiones S.A. de C.V., el emisor de los tokens \$IQBEC, es una empresa salvadoreña con sede en 65 av. Norte, Col. Escalón, #163, San Salvador, El Salvador. Constituida formalmente el 28 de diciembre de 2020, la empresa está inscrita en el Registro de Comercio bajo el número de matrícula 2021002862 y cuenta con el NIT 0614-281220-101-9. Quebec Inversiones se dedica principalmente al desarrollo inmobiliario, compra y venta de inmuebles, y parcelación de terrenos. Su misión es ser un socio confiable y líder en soluciones inmobiliarias en El Salvador, combinando conocimiento experto, ética y responsabilidad social empresarial.

### **Proveedor de Servicios de Activos Digitales: FINTECH AMERICAS S.A. DE C.V.**

La emisión de los tokens está gestionada por FINTECH AMERICAS S.A. de C.V., una entidad registrada bajo el número PSAD-0018 en la Comisión Nacional de Activos Digitales de El Salvador. Esta empresa se encarga de la estructuración, comercialización y administración de los tokens \$IQBEC. Su sede está en Avenida Las Dalias #7, Polígono 5, Urbanización San Francisco, San Salvador, El Salvador, y sus servicios están diseñados para garantizar que la emisión y comercialización de estos activos se realice de acuerdo con altos estándares de transparencia y seguridad.

### **Certificado por: TR Capital Certificadora de Emisión de Ofertas Públicas**

Para garantizar la viabilidad y confiabilidad de la emisión de los tokens, TR Capital S.A. de C.V., una sociedad autorizada por la Comisión Nacional de Activos Digitales bajo el número CERT-0003, ha sido contratada como el certificador de esta oferta pública. TR Capital se encuentra ubicada en Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador y su equipo se especializa en la evaluación y certificación de emisiones de activos digitales para asegurar la confianza de los inversionistas.

## Tabla de contenido

I.	Identificación del certificador y número de registro .....	4
II.	Declaración jurada de conformidad.....	4
III.	Solvencia del pago de la tasa registral.....	4
IV.	Descripción y análisis de riesgos de la emisión.....	4
A.	Descripción de los riesgos asociados al emisor.....	4
B.	Simulación y modelos para analizar el riesgo de mercado.....	12
C.	Metodologías utilizadas para calcular el riesgo de mercado.....	12
V.	Modelo financiero .....	13
D.	Sobre la empresa Proveedora de Servicios de Activos Digitales.....	31
E.	Descripción de los riesgos asociados a la oferta de activos digitales.....	35
	Sección 4.05 Descripción de los riesgos asociados al activo digital \$1QBEC.....	38
	Sección 4.06 Descripción de los riesgos asociados a la ejecución del proyecto..	41
	Sección 4.07 Descripción de riesgos y medidas de mitigación asociados a la tecnología utilizada.....	44
	Sección 4.08 De las características de los Smart-Contracts.....	47
F.	Descripción del Emisor.....	50



## **I. Identificación del certificador y número de registro**

La presente certificación fue realizada por la sociedad TR Capital, S.A. de C.V es una sociedad salvadoreña, que se constituyó el día 13 de mayo de 2023, inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 21 del Libro 3736, con Matrícula número 2017088178, y Número de Identificación Tributaria 0614-130517-102-0. Dicha Sociedad fue autorizada como Certificadora de Emisiones de Activos Digitales por medio de resolución referencia CNAD-044-2023/04 debidamente registrada bajo el asiento número CERT-0003.

En el **Anexo I-Documentos del Certificador**, se puede constatar la información provista en la presente sección.

## **II. Declaración jurada de conformidad**

El presente apoderado especial que suscribe el presente documento declara bajo juramento que la documentación que contiene el Documento de Información Relevante de la emisión del Activo Digital HILSV es imparcial, clara y no engañosa y cumple con los requisitos legales de conformidad a la legislación nacional y cumple con todos los requisitos establecidos en el Anexo A del Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas. Asimismo, se declara bajo juramento que se han tenido a la vista las versiones en inglés y español de conformidad a la regulación nacional. **Anexo II – Declaración Jurada.**

## **III. Solvencia del pago de la tasa registral**

En concordancia con lo estipulado por el Reglamento de Registro de Emisiones Públicas y Privadas, se tuvo a la vista el cheque No. ----- Serie -- ante el Banco -----, S.A., a nombre de la Comisión Nacional de Activos Digitales, por la cantidad de --- DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Monto correspondiente a la tasa registral de la Emisión del Activo Digital \$1QBEC. **Anexo III-Prueba de fondos.**

## **IV. Descripción y análisis de riesgos de la emisión**

El análisis del Documento de Información Relevante (DIR) confirma que los riesgos inherentes al proyecto han sido identificados y evaluados adecuadamente, además de estar acompañados de estrategias claras para su mitigación. Entre las principales medidas destacan la implementación de mecanismos de control financiero, el cumplimiento estricto de la normativa aplicable, la incorporación de tecnologías de seguridad robustas, y una planificación operativa eficiente respaldada por expertos. Estas acciones reflejan un enfoque integral que busca minimizar la exposición a riesgos y garantizar la transparencia y confianza de los inversionistas. Se concluye que el DIR aborda de forma adecuada la mitigación de los riesgos identificados, cumpliendo con los estándares exigidos por la regulación vigente y las mejores prácticas del mercado.

### **A. Descripción de los riesgos asociados al emisor**

El proyecto inmobiliario respaldado por los tokens \$1QBEC enfrenta una serie de riesgos que afectan su capacidad de generar ingresos, operar de manera eficiente y ajustarse al entorno regulatorio. Estos riesgos se dividen en varias categorías clave: **financieros, de mercado, operativos y regulatorios**, cada uno de los cuales plantea desafíos únicos para el éxito a largo plazo del proyecto.



A continuación, se describen de manera general estos riesgos, con la indicación de que más adelante se analizarán **riesgos específicos** dentro de cada categoría, detallando sus implicaciones y las medidas de mitigación que ha implementado **Quebec Inversiones S.A. de C.V.**

#### **I. Riesgo Financiero:**

El **riesgo financiero** está relacionado con la posibilidad de que Quebec Inversiones no pueda cumplir con sus **obligaciones financieras** si los ingresos del proyecto no alcanzan las expectativas previstas. Este riesgo es particularmente relevante en el contexto de un proyecto inmobiliario que depende de la venta de terrenos y viviendas, y que está financiado en parte por la emisión de tokens digitales.

El éxito financiero del proyecto depende de la capacidad de la empresa para vender las propiedades a los precios proyectados y en el tiempo esperado. Si el mercado no responde como se anticipa, o si los costos operativos aumentan inesperadamente, Quebec Inversiones podría tener dificultades para pagar sus deudas, cubrir los costos de construcción y proporcionar los retornos esperados a los inversionistas de \$IQBEC.

Para mitigar este riesgo, Quebec Inversiones ha implementado medidas como la **planificación financiera periódica**, en la cual se revisan continuamente los flujos de ingresos y los pasivos. Estas revisiones permiten ajustar el curso del proyecto si es necesario y adoptar decisiones financieras basadas en la realidad del mercado. Además, el emisor mantiene una **gestión activa de los activos** y pasivos para asegurar que las obligaciones financieras se cumplan, incluso en situaciones adversas.

#### **Riesgos específicos del riesgo financiero:**

- Riesgo de incumplimiento de deuda

Este riesgo surge cuando **Quebec Inversiones S.A. de C.V.** no puede cumplir con sus obligaciones financieras, como el pago de deudas, intereses u otros compromisos relacionados con el proyecto inmobiliario. El incumplimiento podría ocurrir si los ingresos derivados de la venta de terrenos y viviendas no alcanzan los niveles previstos, o si los plazos de venta se extienden más allá de lo esperado. En situaciones de incumplimiento, los acreedores o los inversionistas podrían exigir el pago inmediato o ejecutar garantías sobre los activos del proyecto, lo que podría generar pérdidas significativas y afectar la viabilidad del proyecto a largo plazo. Este riesgo es particularmente relevante en proyectos que dependen de la venta anticipada de unidades para generar el capital necesario para cubrir costos operativos y de construcción.

- Riesgos de procesos de comercialización

El riesgo principal en los procesos de comercialización es la posible dificultad en la colocación de los lotes, ya que, aunque el proyecto ofrece precios competitivos, las características socioeconómicas de los habitantes de la comunidad podrían limitar las ventas inmediatas.

Además, existe una dependencia de financiamiento, ya sea directo o de terceros, lo que introduce variabilidad en los flujos financieros proyectados. Otro riesgo relevante es la efectividad incierta de las ferias financieras con instituciones de crédito tradicionales, dado que muchos residentes podrían no calificar para créditos bancarios. Para mitigar estos riesgos, Quebec Inversiones ofrece opciones de financiamiento directo a través de arrendamientos con promesa de venta (ACVP), diseñados específicamente para las familias sin acceso a financiamiento tradicional. También se recomienda ajustar las estrategias de comercialización según los perfiles socioeconómicos de los residentes y los valores de los lotes, además de mantener un estricto control sobre el presupuesto destinado a la comercialización para garantizar la rentabilidad del proyecto.

- Riesgo de incumplimiento en las metas de ingresos por ventas de terrenos

Uno de los riesgos más significativos en este proyecto es la posibilidad de que las ventas de terrenos o viviendas no alcancen los niveles esperados, ya sea en volumen o en precio. Este riesgo puede verse influido por factores internos como la capacidad de pago de los residentes y el acceso limitado a financiamiento adecuado. También es relevante considerar la eficacia de las estrategias de comercialización implementadas para atraer a los compradores y cerrar ventas dentro de los plazos establecidos. Si las ventas no se concretan según lo planeado, Quebec Inversiones podría enfrentar dificultades para generar los ingresos necesarios para cubrir los costos operativos y financieros del proyecto, comprometiendo así la sostenibilidad y el retorno esperado para los inversionistas.

- Riesgo de pérdida de acceso a financiamiento externo

En proyectos como el de \$1QBEC, el acceso a financiamiento externo es clave para complementar los ingresos obtenidos de la venta de activos. Si Quebec Inversiones pierde la capacidad de obtener crédito o financiamiento adicional debido a cambios en las condiciones del mercado, aumento en las tasas de interés, disminución de la confianza de los inversionistas o deterioro en su solvencia crediticia, el proyecto podría enfrentar problemas de liquidez. La falta de financiamiento podría ralentizar o detener el desarrollo del proyecto, impactando su viabilidad y el retorno esperado para los inversionistas. Además, la dependencia excesiva en un único proveedor de financiamiento podría aumentar este riesgo.

- Riesgo de capacidad de los habitantes para acceder a financiamiento

El riesgo principal relacionado con el financiamiento en este proyecto radica en la capacidad de los habitantes de la comunidad para obtener financiamiento de terceros para adquirir los terrenos. Este riesgo surge debido a las posibles limitaciones socioeconómicas de los residentes, que podrían dificultar su acceso a créditos ofrecidos por instituciones financieras. Si un número significativo de habitantes no logra asegurar el financiamiento necesario, el proceso de ventas podría ralentizarse, afectando los flujos de ingresos previstos y la sostenibilidad financiera del proyecto.



## 2. Riesgo de Mercado:

El **riesgo de mercado** se refiere a la exposición del proyecto a **fluctuaciones en el valor de los terrenos** y en la **demanda de viviendas** en El Salvador. Este riesgo también abarca el impacto de cambios económicos más amplios, como la inflación, la recesión o la volatilidad del mercado inmobiliario local y global.

En El Salvador, el mercado inmobiliario puede verse afectado por una variedad de factores externos, incluidos los cambios en las políticas económicas del gobierno, las tasas de interés, y la capacidad de los compradores para acceder a financiamiento. Las fluctuaciones en la oferta y demanda de viviendas también pueden estar influenciadas por movimientos demográficos y el crecimiento de la infraestructura en áreas urbanas y rurales.

Para mitigar este riesgo, Quebec Inversiones ha enfocado la emisión de tokens \$1QBEC en un **proyecto inmobiliario social**, el cual tiene una **demanda estable** debido a la necesidad crítica de **viviendas asequibles** en las comunidades vulnerables del país. El respaldo de flujos financieros proyectados y un enfoque en proyectos de **alta viabilidad social** reduce el impacto de las fluctuaciones del mercado, ya que la demanda de vivienda en estas áreas se mantiene constante, independientemente de las condiciones económicas globales. Asimismo, Quebec Inversiones financiará directamente las viviendas para aquellas personas que no logren acceder a financiamiento de terceros, asegurando así que la comercialización de los terrenos no se vea afectada significativamente por las barreras de acceso al crédito.

### Riesgos específicos del riesgo de mercado:

- Riesgo de volatilidad en los precios de los terrenos

El mercado inmobiliario es susceptible a cambios en los precios de los terrenos, lo que podría impactar proyectos como el de Quebec Inversiones y su activo digital \$1QBEC. La volatilidad en los precios puede estar influenciada por factores como fluctuaciones en el mercado financiero, cambios en la oferta y demanda, o especulación por parte de inversionistas. Aunque estos cambios no afectan directamente los precios establecidos para los lotes del proyecto, siguen siendo un elemento del entorno que podría influir indirectamente en las dinámicas del mercado inmobiliario local.

- Riesgo de recesión económica

Una recesión económica puede tener un impacto devastador en el mercado inmobiliario, ya que reduce el poder adquisitivo de los consumidores, disminuye la inversión en bienes raíces y aumenta el desempleo. En el contexto del proyecto **\$1QBEC**, una recesión en El Salvador o en los mercados donde los inversionistas potenciales tienen exposición podría reducir drásticamente la demanda de terrenos y viviendas, y además, encarecer el financiamiento para los compradores. Las recesiones también pueden generar condiciones desfavorables para los desarrolladores, como la reducción en la disponibilidad de crédito y un incremento en los costos



de capital. Para protegerse de este riesgo, Quebec Inversiones podría establecer mecanismos de liquidez que le permitan continuar con las operaciones incluso en un entorno económico adverso y diversificar su base de clientes.

- Riesgo de políticas gubernamentales adversas en el mercado inmobiliario

Las políticas gubernamentales juegan un papel clave en el desarrollo del mercado inmobiliario. Cambios en las regulaciones, impuestos a la propiedad, o nuevas leyes sobre financiamiento pueden impactar negativamente la ejecución de proyectos inmobiliarios como el de **Quebec Inversiones**. Si el gobierno implementa políticas restrictivas sobre la compra-venta de terrenos, aumenta los impuestos sobre las propiedades, o impone nuevas regulaciones sobre los desarrollos inmobiliarios, el proyecto **\$IQBEC** podría enfrentar retrasos, mayores costos de cumplimiento o una disminución en la rentabilidad. Este riesgo puede ser mitigado a través de una vigilancia constante de las políticas gubernamentales y la adaptación de las estrategias empresariales para cumplir con las nuevas normativas sin perder competitividad en el mercado.

- Riesgo de fluctuaciones en la disponibilidad de crédito para compradores

El acceso al crédito por parte de los compradores es un factor crítico para la comercialización exitosa de los terrenos y viviendas en el proyecto **\$IQBEC**. Si las instituciones financieras endurecen los requisitos para otorgar préstamos hipotecarios, aumentan las tasas de interés, o si hay una disminución en la cantidad de crédito disponible, muchos potenciales compradores podrían no calificar para financiamiento. Esto reduciría el número de transacciones y prolongaría el ciclo de ventas, afectando negativamente el flujo de caja de Quebec Inversiones. Para contrarrestar este riesgo, la empresa ha desarrollado su propio esquema de **Arrendamiento con Promesa de Venta**, el cual proporciona una alternativa de financiamiento directo a las familias que no pueden acceder al crédito tradicional. Además, fortalecer las alianzas con instituciones financieras para ofrecer opciones flexibles de crédito puede ayudar a mitigar este riesgo.

### 3. Riesgo Operativo:

El **riesgo operativo** está vinculado a posibles fallos en la ejecución del proyecto inmobiliario o en la **administración de la cartera de créditos hipotecarios** que financian el desarrollo. Estos fallos pueden incluir retrasos en la construcción, errores en la gestión de los fondos, problemas logísticos o de suministro, o la falta de cumplimiento de los contratos por parte de los proveedores.

En proyectos inmobiliarios, las **ineficiencias operativas** pueden generar incrementos significativos en los costos y retrasos en los cronogramas de entrega, lo que afectaría tanto a los compradores como a los inversionistas en los tokens. La administración de la cartera de créditos hipotecarios también es crucial, ya que una mala gestión podría resultar en una disminución de la capacidad para financiar el proyecto.

Para mitigar este riesgo, Quebec Inversiones ha implementado **sistemas de control interno** que aseguran la correcta administración del proyecto y de los fondos asociados. Estos controles permiten una mayor transparencia en la ejecución de las fases del proyecto y una supervisión constante de las actividades operativas. Además, se han establecido **acuerdos con proveedores confiables** y se mantiene una **gestión activa** del cronograma del proyecto para evitar retrasos.

#### **Riesgos específicos del riesgo operativo:**

- Riesgo de retrasos en el proceso de legalización

Uno de los principales riesgos operativos en el proyecto \$IQBEC está relacionado con posibles retrasos en el proceso de legalización de los terrenos. Este riesgo incluye actividades como la desmembración en cabeza de su dueño, la escrituración y el registro de los lotes en las entidades correspondientes. Cualquier demora en estas etapas podría impactar el cronograma de comercialización, retrasando la generación de flujos de caja proyectados y afectando los plazos establecidos para cumplir con los objetivos financieros del proyecto. Este riesgo es crítico, ya que la legalización es un paso clave para garantizar la entrega formal de los terrenos a los compradores.

- Riesgo de fallos en la administración de fondos

Una gestión ineficiente de los fondos del proyecto podría llevar a una asignación inadecuada de recursos, afectando la capacidad de Quebec Inversiones para completar las distintas fases del desarrollo. Si los fondos no se administran correctamente, podría haber problemas de liquidez, lo que afectaría los pagos a proveedores, contratistas y empleados, así como los rendimientos a los inversionistas de \$IQBEC. La falta de control financiero también puede aumentar la vulnerabilidad a fraudes o malas prácticas contables. Para mitigar este riesgo, es crucial que Quebec Inversiones mantenga una supervisión financiera estricta y realice auditorías periódicas para garantizar el uso adecuado de los recursos asignados; asimismo, previo a cada distribución de Flujos Financieros Futuros, deberá contarse con la certificación del auditor externo respecto de los cálculos de dichos flujos y de los rendimientos correspondientes a los tenedores de tokens, de forma alineada con los plazos de distribución previstos para cada trimestre fiscal.

- Riesgo de incumplimiento por parte de proveedores

El éxito del proyecto también depende de la capacidad de los proveedores para cumplir con sus obligaciones de manera puntual y efectiva. El incumplimiento por parte de proveedores ya sea en la entrega de materiales o en la prestación de servicios, puede generar retrasos en la construcción y aumentar los costos operativos. Este riesgo puede deberse a problemas financieros de los propios proveedores, problemas logísticos o una falta de capacidad técnica. Para reducir este riesgo, Quebec Inversiones debería establecer contratos claros con sus proveedores, incluyendo cláusulas que prevean penalizaciones por incumplimiento y garantías para asegurar la continuidad de los servicios en caso de fallos.



- Riesgo de falta de capacidad operativa

Si **Quebec Inversiones** no cuenta con la capacidad operativa necesaria para gestionar el proyecto de forma eficiente, es probable que enfrente problemas de ejecución que afecten el progreso del mismo. Esto incluye la capacidad para manejar múltiples fases del desarrollo, coordinar a los distintos contratistas, y garantizar la calidad de las obras. La falta de personal calificado, problemas de organización interna o una mala planificación operativa pueden derivar en errores críticos que retrasen o comprometan el éxito del proyecto. Para mitigar este riesgo, la empresa debe asegurar que cuenta con un equipo de gestión con experiencia, procesos operativos eficientes y la infraestructura adecuada para llevar a cabo el proyecto dentro de los plazos y presupuestos establecidos.

#### 4. Riesgo Regulatorio:

El **riesgo regulatorio** hace referencia a posibles cambios en las leyes o normativas que regulan la emisión de **activos digitales** y el mercado inmobiliario en El Salvador. Dado que \$IQBEC está vinculado a activos digitales, cualquier modificación en la legislación que afecte los **tokens de criptomonedas** o las plataformas de blockchain podría impactar negativamente la emisión y negociabilidad de los tokens.

Además, el mercado inmobiliario en El Salvador está sujeto a regulaciones que pueden cambiar, particularmente en lo que respecta a la zonificación, los impuestos sobre las propiedades y las políticas de titulación de terrenos. Estos cambios podrían aumentar los costos operativos o retrasar el avance del proyecto.

Para mitigar este riesgo, Quebec Inversiones ha establecido un equipo legal dedicado que monitorea activamente los cambios regulatorios. Esto permite ajustar rápidamente la estrategia del proyecto en respuesta a nuevas normativas. Asimismo, el emisor mantiene una relación cercana con las autoridades locales y está preparado para cumplir con cualquier nueva regulación que surja en el sector de los activos digitales y el inmobiliario.

#### Riesgos específicos del riesgo regulatorio:

- Riesgo de cambios en la legislación de activos digitales

El proyecto **\$IQBEC** está respaldado por la emisión de tokens digitales, lo que lo hace especialmente vulnerable a cambios en la legislación que regula los activos digitales. Dado que esta es una industria emergente, las normativas pueden evolucionar rápidamente. Cambios en las leyes que regulan las emisiones de activos digitales, como nuevos requisitos de registro, impuestos adicionales o restricciones en la comercialización de tokens, podrían afectar la viabilidad y rentabilidad del proyecto. Si se introducen legislaciones más restrictivas, **Quebec**



**Inversiones S.A. de C.V.** podría enfrentar mayores costos de cumplimiento o limitaciones para continuar con la emisión y comercialización de los tokens **\$IQBEC**. Para mitigar este riesgo, la empresa debe mantenerse al tanto de las tendencias regulatorias y asegurarse de cumplir con las normativas actuales y futuras, adaptándose con flexibilidad a cualquier cambio.

- Riesgo de nuevas regulaciones en la zonificación de terrenos

Las regulaciones de zonificación determinan el uso permitido de los terrenos y pueden cambiar en función de las políticas gubernamentales o urbanísticas. Si las autoridades locales deciden modificar las regulaciones de zonificación en la **Comunidad 1 de Diciembre**, esto podría afectar el desarrollo de los terrenos que Quebec Inversiones está comercializando. Restricciones adicionales sobre el uso del suelo, la densidad de las construcciones o la infraestructura necesaria podrían generar demoras, costos adicionales o incluso la necesidad de replantear partes del proyecto. Este riesgo puede mitigarse manteniendo relaciones abiertas con las autoridades locales y asegurando que todos los desarrollos cumplan con las normativas vigentes.

- Riesgo de aumentos en los impuestos sobre propiedades

Un aumento en los impuestos sobre propiedades puede impactar directamente tanto al emisor como a los compradores potenciales de terrenos y viviendas en el proyecto **\$IQBEC**. Si el gobierno decide incrementar los impuestos a la propiedad, los costos para los compradores aumentarían, lo que podría reducir la demanda de los terrenos. Además, esto también podría afectar los retornos para los inversionistas, ya que los impuestos más altos disminuirían la rentabilidad neta del proyecto. Para mitigar este riesgo, **Quebec Inversiones** debería considerar estrategias fiscales eficientes y ofrecer incentivos a los compradores para minimizar el impacto de estos posibles aumentos.

- Riesgo de cambios en las políticas de titulación de terrenos

El proyecto de **Quebec Inversiones** incluye la legalización y titulación de terrenos en la Comunidad 1 de diciembre. Cualquier cambio en las políticas gubernamentales que regule la titulación de tierras podría retrasar el proceso de entrega de títulos a los compradores, afectando la comercialización y los ingresos del proyecto. Políticas más restrictivas o procedimientos burocráticos más largos podrían reducir la confianza de los compradores e inversionistas. Para mitigar este riesgo, Quebec Inversiones debe trabajar estrechamente con las autoridades relevantes para asegurarse de que los procesos de titulación se desarrollen de acuerdo con la normativa vigente y dentro de los plazos estipulados.

- Riesgo de cambios en las regulaciones del mercado hipotecario

El acceso al financiamiento es crucial para los compradores de terrenos y viviendas, y cualquier cambio en las regulaciones del mercado hipotecario podría afectar negativamente la capacidad de los compradores para obtener préstamos. Si se introducen restricciones más

estrictas en la concesión de hipotecas o si las tasas de interés se disparan debido a cambios regulatorios, esto podría limitar la cantidad de compradores calificados, ralentizando las ventas del proyecto **\$IQBEC**. Este riesgo es particularmente relevante en mercados donde las instituciones financieras dependen de regulaciones gubernamentales para establecer sus políticas de préstamos. Para mitigar este riesgo, **Quebec Inversiones** ha implementado esquemas alternativos de financiamiento, como el **Arrendamiento con Promesa de Venta**, lo que proporciona una opción viable para los compradores que no pueden acceder al crédito tradicional.

- Riesgos de procesos de legalización

El principal riesgo asociado a los procesos de legalización radica en la complejidad técnica y administrativa del desmembramiento en cabeza de su dueño (DCD), que incluye actividades como levantamientos topográficos, certificación de planos, escrituración y registro en el Registro de la Propiedad. Cualquier retraso en la coordinación con entidades gubernamentales, errores en la documentación o problemas en la ejecución técnica podría afectar los plazos del proyecto, generando costos adicionales. Para mitigar estos riesgos, el proyecto ha contratado a un proveedor especializado, AR Integral Business S.A. de C.V., encargado de llevar a cabo todas las actividades legales y técnicas. Asimismo, se recomienda implementar una supervisión trimestral para garantizar el cumplimiento de los plazos y la calidad en la ejecución de estas actividades.

#### **B. Simulación y modelos para analizar el riesgo de mercado**

El riesgo de mercado ha sido evaluado a través de simulaciones utilizando modelos de sensibilidad que permiten estimar las posibles pérdidas en diferentes escenarios de tasas de interés. Las simulaciones muestran un nivel aceptable de riesgo dentro del proyecto.

- **Escenario base:** En este escenario, se ha determinado que por cada incremento de 100 puntos base en las tasas de interés, el valor de los tokens disminuiría en aproximadamente 2.92%, reflejando una exposición moderada al riesgo de mercado.
- **Escenario conservador:** Para el escenario conservador, las simulaciones muestran que un incremento de 100 puntos base en las tasas de interés provocaría una disminución del 3.15% en el valor de los tokens. Aunque ligeramente más sensible que el escenario base, el riesgo sigue siendo controlado.
- **Escenario agresivo:** En el escenario agresivo, el análisis indica que un aumento de 100 puntos base en las tasas de interés reduciría el valor de los tokens en 3.25%, siendo este el escenario con mayor exposición al riesgo, pero dentro de parámetros aceptables para un enfoque de mayor rentabilidad.

#### **C. Metodologías utilizadas para calcular el riesgo de mercado**

En conclusión, para calcular el riesgo de mercado, se utilizó una metodología de DV01 junto con simulación de escenarios, los cuales evaluaron los flujos financieros futuros descontados con 100 puntos base incremental de manera inmediata, reflejando las posibles fluctuaciones de precios.



## V. Modelo financiero

El modelo financiero del proyecto fue realizado por la empresa FINTECH AMERICAS S.A. DE C.V. especializada en financiamiento de proyectos de infraestructura y contiene los supuesto y resultados del análisis prospectivo del proyecto.

### A. Análisis de razonabilidad de supuestos y proyecciones Financieras del \$IQBEC

Los supuestos relevantes, de conformidad al modelo financiero relacionado previamente y la información provista por QUEBEC INVERSIONES, S.A de C.V. pueden ser resumidos en las distintas categorías:

- Inversión Inicial
- Supuestos de Comercialización
- Supuestos de Arrendamiento con promesa de venta
- Supuestos de Costos y Gastos
- Fondeo del Proyecto

Los supuestos relevantes, de conformidad al modelo financiero relacionado previamente y la información provista por QUEBEC INVERSIONES, S.A de C.V. pueden ser resumidos en las distintas categorías:

- Inversión Inicial
- Supuestos de Comercialización
- Supuestos de Arrendamiento con promesa de venta
- Supuestos de Costos y Gastos
- Fondeo del Proyecto

#### Inversión Inicial

La **inversión total estimada** para el proyecto es de **US\$8.3 millones**, con el propósito de obtener el capital de trabajo necesario para:

- i) Finalizar el proceso de **legalización y lotificación** del inmueble, asegurando que los títulos de propiedad de los lotes sean debidamente registrados;
- ii) Financiar el **desarrollo (CapEx)** de los sistemas de gestión necesarios para el manejo de una cartera hipotecaria, facilitando la administración eficiente de los arrendamientos con promesa de venta (ACVP);
- iii) Asegurar el **capital de trabajo inicial** para las actividades de comercialización y operaciones del proyecto, incluyendo la promoción de los lotes y la gestión de los contratos de venta;
- iv) **Generar capital adicional** que permita al Emisor y a sus accionistas invertir en futuros desarrollos y proyectos de impacto, lo que asegura la continuidad de la visión a largo plazo de Quebec Inversiones S.A. de C.V.;
- v) **Reinvertir el 5% de los fondos** de la emisión en obras de mejora para la Comunidad 1 de diciembre, tales como la creación y mantenimiento de áreas verdes y recreacionales, mejoras en la infraestructura de acceso a agua potable y electricidad, así como la pavimentación de las vías.



Desde 2021, QUEBEC INVERSIONES S.A. DE C.V. es propietaria del terreno que será desarrollado, que abarca un total de **330,882 varas cuadradas** distribuidas en **1,529 lotes**, los cuales serán ofrecidos a los residentes de la comunidad mediante opciones accesibles de financiamiento y arrendamiento.

### Comercialización

El **modelo de negocio** de Quebec Inversiones contempla dos formas principales de venta de los lotes:

1. **Financiamiento externo o pago al contado:** Las ventas bajo esta opción están proyectadas para generar flujos de **US\$1.696 millones**, que se recibirán una vez que se transfiera el título de propiedad al comprador.
2. **Financiamiento propio mediante Arrendamiento con Promesa de Venta (ACPV):** Para los compradores que no tienen acceso a financiamiento externo, se ofrece el esquema de ACPV. En este modelo, la cuota de arrendamiento incluirá tanto la amortización del valor del lote como los intereses. A medida que el arrendatario paga las cuotas, el valor contable del lote disminuye en el balance del emisor, y una vez finalizado el contrato, se transfiere el título de propiedad.

Opciones de financiamiento adicional: También se ofrecerán otras opciones de financiamiento, como créditos hipotecarios, siempre que el perfil de riesgo del comprador lo permita.

Fortalezas del modelo: Los fundamentos de los ingresos están respaldados por:

- La **alta experiencia** del equipo gerencial de Quebec Inversiones.
- La contratación de **AR Integral Business, S.A. de C.V.**, responsables de los procesos de legalización y registro del terreno.
- La implementación de la plataforma tecnológica desarrollada por **Soft SV (Latin American Mobile)** para la administración de la cartera de ACPVs.
- La **alta demanda de lotes** destinados a vivienda social.

### Arrendamiento con Promesa de Venta

El **financiamiento propio** total de la cartera de ACPVs se estima en **US\$15.262 millones**. Estos fondos serán repagados a lo largo del período de arrendamiento, el cual se estima será de hasta **15 años**, e incluirá tanto la amortización del valor del lote como el pago de intereses.

#### Cuota de Arrendamiento Con Promesa de Venta

Intereses Implícitos

Amortización del Principal (valor del Lote)

- Los **flujos provenientes de los ACPVs** consisten en: a) La amortización del principal según la tabla de amortización. b) El pago de intereses según la tabla de amortización, menos las posibles incobrabilidades.

El traspaso de los títulos de propiedad se realizará al finalizar el contrato, asegurando así la estabilidad del esquema de financiamiento.

### **Costos y Gastos Operativos**

Los **costos y gastos operativos** del proyecto se relacionan principalmente con la administración de los arrendamientos y las operaciones generales. Estos gastos incluyen:

- **Personal de cobro** para la gestión de los pagos de arrendamiento.
- **Personal de backoffice**, que incluye las áreas de cumplimiento, contabilidad y finanzas, y supervisión de operaciones.
- **Gastos generales**, como servicios básicos, seguridad, gastos promocionales y otros necesarios para la operación y promoción de los lotes.

### **Fondeo del proyecto**

El **fondeo del proyecto** está estimado en **US\$6.3 millones**, con un mínimo de **US\$4.4 millones**, que serán obtenidos a través de una emisión de activos digitales — un token de ingresos — respaldados por la cesión del **100 % de los derechos sobre los flujos financieros futuros** del proyecto.

- El **plazo de la emisión** será de 20 años, con rendimientos pagaderos de manera trimestral para los inversionistas a partir de la finalización de la Ventana de Venta de los activos digitales o una vez alcanzada la Colocación Mínima. Para los trimestres fiscales cerrados en marzo, junio o septiembre, la distribución deberá realizarse dentro de los primeros cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores al cierre del trimestre fiscal, y para el trimestre fiscal cerrado en diciembre, la distribución se efectuará a más tardar el 30 de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos previstos en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio, previa publicación de la certificación del auditor externo del Emisor respecto de los cálculos de los Flujos Financieros Futuros y de los rendimientos correspondientes a los tenedores de tokens.

## Estado de Resultado Proyectado

Para la proyección del Estado de Resultados, se elaboraron por parte del emisor 3 escenarios: i) escenario base; ii) escenario conservador; y iii) escenario agresivo de conformidad a los siguientes supuestos:

Categoría	Base	Conservador	Agresivo	Comentarios
Supuestos Comerciales				
Area Habitable/Lotificada	260,886 v2	260,886 v2	260,886 v2	Excluye áreas comunes
Numero de Lotes	1,529	1,529	1,529	
Precio de venta por v2	\$65	\$60	\$70	Precio descontado por ser un proyecto de Interés Social
Tamaño de Lote Promedio	171 v2	171 v2	171 v2	
Valor de Lote Promedio	\$11,091	\$10,238	\$11,944	
Familias con trabajo en sector privado	29%	29%	29%	En base a encuesta realizada al 44% de los habitantes del terreno
Familias con trabajo en sector publico	5%	5%	5%	
Familias con trabajo con negocio propio	17%	17%	17%	
Familias en sector informal	49%	49%	49%	
Porcentaje ventas al contado/terceros	10%	10%	15%	
Porcentaje Arrendamiento con Promesa de Venta (APV)	90%	90%	85%	



Supuestos Arrendamiento Con Promesa de Venta				
Monto maximo a financiar	Hasta 112 SMV (\$40,880)	Hasta 112 SMV (\$40,880)	Hasta 112 SMV (\$40,880)	
% Incobrables estimado	10%	15%	5%	En línea con perfil de riesgo
Plazo de APV promedio (meses)	180	180	180	Variable dependiendo del interés de los compradores (entre 180 y 240 meses)
Tasa de Interes Implicita	12.0%	10.0%	12.0%	Ajustable en línea con las tasas máximas de usura para créditos de vivienda de hasta 112 SMVs
Supuestos Costos y Gastos				
Personal de cobros	10	15	5	Ajustable en base a tasas de incobrables/mora
Gastos Operativos mensuales	20,044	24,053	18,039	Conservador +20%; agresivo - 10%
Tasa de crecimiento anual en gastos	3%	5%	3%	
Gastos Iniciales	100,000	120,000	90,000	Conservador +20%; agresivo - 10%

A continuación, se muestran los resultados proyectados únicamente para el escenario base:

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Flujos Por																
Arrendamientos financieros	0	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013	2,198,013
-) No Cobrables	0	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801	-219,801
Intereses Netos	0	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212
-) Gasto - Cobranza	0	-94,800	-97,644	-100,573	-103,591	-106,698	-109,899	-113,196	-116,592	-120,090	-123,692	-127,403	-131,225	-135,162	-139,217	-143,394
-) Gastos backoffice	0	-240,525	-247,741	-255,173	-262,828	-270,713	-278,834	-287,199	-295,815	-304,690	-313,831	-323,245	-332,943	-342,931	-353,219	-363,816
-) Gastos iniciales	0	-100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos	0	-435,325	-345,385	-355,746	-366,419	-377,411	-388,734	-400,396	-412,407	-424,780	-437,523	-450,649	-464,168	-478,093	-492,436	-507,209
Ganancia Neta	0	1,542,887	1,632,827	1,622,465	1,611,793	1,600,800	1,589,478	1,577,816	1,565,804	1,553,432	1,540,689	1,527,563	1,514,043	1,500,118	1,485,776	1,471,001

Como se puede observar, el proyecto genera rentabilidad desde el inicio de su operación, gracias a los arrendos financieros a una tasa de interés implícita anual del 12%. Incluso considerando un 10% de morosidad no recuperable, el proyecto mantiene una sólida rentabilidad promedio de US\$1,555,766 durante todo el período de emisión de los tokens.



Antes de Lotes - nanciamiento de mercero / Contado	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0	1,695,760	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ngresos Netos - ACVP	0	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212	1,978,212
-) Gastos Operativos -																
CVP	0	-335,325	-345,385	-355,746	-366,419	-377,411	-388,734	-400,396	-412,407	-424,780	-437,523	-450,649	-464,168	-478,093	-492,436	-507,209
-) Gastos Iniciales	0	-100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ngresos Gross	0	3,238,647	1,632,827	1,622,465	1,611,793	1,600,800	1,589,478	1,577,816	1,565,804	1,553,432	1,540,689	1,527,563	1,514,043	1,500,118	1,485,776	1,471,002
-) Allocated - Costo																
Arrendo	0	-20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-180,000
ngresos Netos	0	3,218,647	1,632,827	1,622,465	1,611,793	1,600,800	1,589,478	1,577,816	1,565,804	1,553,432	1,540,689	1,527,563	1,514,043	1,500,118	1,485,776	1,291,002
-/- Cambio en Activo																
Jo	0	20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180,000
tujos Financieros																
tueros	0	3,238,647	1,632,827	1,622,465	1,611,793	1,600,800	1,589,478	1,577,816	1,565,804	1,553,432	1,540,689	1,527,563	1,514,043	1,500,118	1,485,776	1,471,002
Distribucion de Flujos																
nancieros	0	3,238,647	1,632,827	1,622,465	1,611,793	1,600,800	1,589,478	1,577,816	1,565,804	1,553,432	1,540,689	1,527,563	1,514,043	1,500,118	1,485,776	1,471,002
Alor Presente	0	2,743,224	1,157,928	930,237	747,145	599,942	481,619	386,530	310,128	248,755	199,467	159,894	128,130	102,639	82,190	65,789
Alor Razonable (deduciendo)																8,300,000
Flujos Financieros																
tueros	0	3,238,647	1,632,827	1,622,465	1,611,793	1,600,800	1,589,478	1,577,816	1,565,804	1,553,432	1,540,689	1,527,563	1,514,043	1,500,118	1,485,776	1,471,002
-) Comision de																
Administracion	0	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000
istribucion																
kenholders	8,300,000	3,072,847	1,466,827	1,456,465	1,445,793	1,434,800	1,423,478	1,411,816	1,399,804	1,387,432	1,374,689	1,361,563	1,348,043	1,334,118	1,319,776	1,305,002
istribucion Tokenholders cumulada																
RR																
tiempo (Meses) De recuperacion de inversion																57

En el caso de que se coloquen los 8.3M, el retorno esperado anual de la inversión es de aproximadamente 19.1 % con un período de recuperación de la inversión de 57 meses.

A continuación, se muestran los resultados proyectados únicamente para el escenario conservador:

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Flujos Por</b>																
Arrendamientos Financieros	0	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665	1,816,665
(-) No Cobrables	0	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500	-272,500
Intereses Netos	0	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166	1,544,166
(-) Gasto - Cobranza	0	-142,200	-149,310	-156,776	-164,614	-172,845	-181,487	-190,562	-200,090	-210,094	-220,599	-231,629	-243,210	-255,371	-268,139	-281,546
(-) Gastos Backoffice	0	-240,525	-252,551	-265,179	-278,438	-292,360	-306,978	-322,327	-338,443	-355,365	-373,133	-391,790	-411,379	-431,948	-453,546	-476,223
(-) Gastos Iniciales	0	-100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos</b>	<b>0</b>	<b>-482,725</b>	<b>-401,861</b>	<b>-421,954</b>	<b>-443,052</b>	<b>-465,205</b>	<b>-488,465</b>	<b>-512,888</b>	<b>-538,533</b>	<b>-565,459</b>	<b>-593,732</b>	<b>-623,419</b>	<b>-654,590</b>	<b>-687,319</b>	<b>-721,685</b>	<b>-757,769</b>
<b>Ganancia Neta</b>	<b>0</b>	<b>1,061,441</b>	<b>1,142,304</b>	<b>1,122,211</b>	<b>1,101,114</b>	<b>1,078,961</b>	<b>1,055,701</b>	<b>1,031,278</b>	<b>1,005,633</b>	<b>978,707</b>	<b>950,434</b>	<b>920,747</b>	<b>889,576</b>	<b>856,847</b>	<b>822,431</b>	<b>786,396</b>

Como se puede observar, el proyecto genera rentabilidad desde el inicio de su operación aun en el escenario más estresado con las siguientes variables más sensibilizadas:

- Disminución de aproximadamente un 8 % de un precio de venta de los lotes comparado al escenario base.
- Se tiene un 5 % más de incobrabilidad comparado al escenario base.
- La tasa de interés implícita es del 10 %.
- Los costos operativos mensuales y los gastos iniciales se incrementan en un 20 %, así como la tasa de crecimiento anual de los gastos aumenta en 5 puntos porcentuales comparado al escenario base.









Cuenta de Lotes - Incremento / Contado															
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Ingresos Netos - ACVP	0	2,739,305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-) Gastos Operativos -	0	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806	2,123,806
CVP	0	-287,925	-296,563	-305,460	-314,623	-324,062	-333,784	-343,798	-354,111	-364,735	-375,677	-386,947	-398,556	-410,512	-422,828
-) Gastos Iniciales	0	-100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Gross	0	4,475,186	1,827,244	1,818,347	1,809,183	1,799,744	1,790,022	1,780,009	1,769,695	1,759,072	1,748,130	1,736,859	1,725,251	1,713,294	1,700,979
-) Alotacion - Costo	0	-30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Netos	0	4,445,186	1,827,244	1,818,347	1,809,183	1,799,744	1,790,022	1,780,009	1,769,695	1,759,072	1,748,130	1,736,859	1,725,251	1,713,294	1,700,979
-/- Cambio en Activo	0	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Financieros	0	4,475,186	1,827,244	1,818,347	1,809,183	1,799,744	1,790,022	1,780,009	1,769,695	1,759,072	1,748,130	1,736,859	1,725,251	1,713,294	1,700,979
Ingresos de Flujos	0	4,475,186	1,827,244	1,818,347	1,809,183	1,799,744	1,790,022	1,780,009	1,769,695	1,759,072	1,748,130	1,736,859	1,725,251	1,713,294	1,700,979
Valor Presente	0	3,795,398	1,295,300	1,042,546	838,645	674,502	542,385	436,062	350,511	281,685	226,324	181,802	146,004	117,225	94,094
Valor Razonable (redondeado)	8,300,000														
Ingresos Financieros	0	4,475,186	1,827,244	1,818,347	1,809,183	1,799,744	1,790,022	1,780,009	1,769,695	1,759,072	1,748,130	1,736,859	1,725,251	1,713,294	1,700,979
-) Comision de	0	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000	-166,000
Ingresos Tokenholders	8,300,000	4,309,186	1,661,244	1,652,347	1,643,183	1,633,744	1,624,022	1,614,009	1,603,695	1,593,072	1,582,130	1,570,859	1,559,251	1,547,294	1,534,979
Ingresos Tokenholders acumulada															
RR	25.6%														
tiempo (Meses) De recuperacion de inversion	42														

En el caso de que se coloquen los 8.3M, el retorno esperado anual de la inversión es de aproximadamente 25.6 % con un período de recuperación de la inversión de 42 meses, un año antes comparado al escenario base.

## **B. Análisis financiero a agosto 2024 – preoperativo**

QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V. es un vehículo de propósito especial creado exclusivamente para la ejecución del proyecto, y su análisis financiero histórico refleja únicamente su estado preoperativo. Su principal función es emitir y administrar los tokens denominados \$1QBEC.

### **Activo**

Al cierre de agosto de 2024, QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V. reportó activos totales por \$1,364,681, siendo la cuenta de pagos anticipados la más relevante por \$1,161,327. Dentro de esta cuenta, destacan la remediación y desmembración en cabeza de su dueño del terreno e impuestos municipales como los valores más relevantes.

### **Riesgo de endeudamiento y solvencia**

El emisor cuenta con una posición de liquidez aceptable, respaldada por las entradas esperadas de los flujos de ventas de lotes y los ingresos recurrentes de arrendamientos con promesa de venta. El riesgo de incumplimiento de pagos a corto plazo es bajo debido a las provisiones de liquidez implementadas.

### **Pasivo**

En cuanto a los pasivos, estos cerraron en \$1,498,015 para el cierre de agosto de 2024, siendo la cuenta de Deudas Financieras a Largo Plazo la más relevante por \$1,042,636.

### **Patrimonio**

Al cierre de agosto 2024, el patrimonio de QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V. totalizó en -\$133,333, compuesto de \$20,000 de capital social y -\$153,333 provenientes de los gastos preoperativos no capitalizados de ejercicios anteriores y presentes.

Cabe mencionar que, aunque el patrimonio es negativo, la situación es parte del proceso de establecimiento de la empresa, y se proyecta que cambie al incorporar la utilidad proveniente de la venta de los tokens, es decir, pueda generar retornos significativos cuando las operaciones se consoliden.

### **Riesgo de liquidez**

Al cierre de agosto 2024, los niveles de liquidez del emisor son coherentes con la etapa preoperativa del proyecto con un saldo en efectivo y equivalentes de \$634.5.

### **Resultados financieros**

A la fecha de estudio, los ingresos de QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V. son \$0.00.



Estados Financieros Emisor – QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V.

Balance General de diciembre 2021 a agosto 2024

	Dec' 2021	Dec' 2022	Dec' 2023	Aug '2024
Otros activos corrientes	333.4	10.2	13,486.2	2,719.7
Efectivo y Equivalentes		3,600.0	2,245.0	634.5
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>333.4</b>	<b>3,610.2</b>	<b>15,731.2</b>	<b>3,354.2</b>
Pagos Anticipados	192,426.6	238,505.5	989,691.1	1,161,327.3
Propiedades de Inversion	200,000.0	200,000.0	200,000.0	200,000.0
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>392,426.6</b>	<b>438,505.5</b>	<b>1,189,691.1</b>	<b>1,361,327.3</b>
<b>Total Activo</b>	<b>392,760.0</b>	<b>442,115.8</b>	<b>1,205,422.3</b>	<b>1,364,681.5</b>
Deudas Financieras			229,500.0	229,500.0
Acreedores comerciales y cuentas por pagar	1,750.0	42,441.9	216,787.8	211,581.1
Impuestos por pagar		175.0	1,022.7	1,747.2
Partes relacionadas por pagar	11,010.0	12,350.5	12,550.5	12,550.5
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>12,760.0</b>	<b>54,967.4</b>	<b>459,861.0</b>	<b>455,378.9</b>
Deudas Financieras A largo Plazo	360,000.0	374,709.0	833,139.0	1,042,636.5
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>360,000.0</b>	<b>374,709.0</b>	<b>833,139.0</b>	<b>1,042,636.5</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>372,760.0</b>	<b>429,676.4</b>	<b>1,293,000.0</b>	<b>1,498,015.4</b>
Capital Social	20,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0
Resultados del ejercicio anterior		-7,560.6	-7,560.6	-7,560.6
Resultados del ejercicio presente			-100,017.1	-145,773.2
<b>Total Patrimonio</b>	<b>20,000.0</b>	<b>12,439.4</b>	<b>-87,577.8</b>	<b>-133,333.8</b>
<b>Total Patrimonio + Pasivo</b>	<b>392,760.0</b>	<b>442,115.8</b>	<b>1,205,422.3</b>	<b>1,364,681.6</b>

Estado de resultados de diciembre 2021 a diciembre 2023

Estado de Resultados	Dec' 2021		Dec' 2022		Dec' 2023	
Ingresos de Operación	\$	-	\$	-	\$	-
Ingresos	\$	-	\$	-	\$	-
Gastos de Operación	\$	-	-\$ 7,560.61		-\$ 100,017.14	
Gastos de venta	\$	-	\$	-	-\$ 289.42	
Gastos de administración	\$	-	-\$ 7,560.61		-\$ 14,553.89	
Gastos financieros	\$	-	\$	-	-\$ 85,173.83	
Utilidad Antes de Impuestos	\$	-	-\$ 7,560.61		-\$ 100,017.14	
Reserva legal	\$	-	\$	-	\$	-
ISR	\$	-	\$	-	\$	-
Utilidad Neta	\$	-	-\$ 7,560.61		-\$ 100,017.14	



**Flujo de efectivo de diciembre 2021 a diciembre 2023**

<b>Flujo de efectivo</b>	<b>Dec' 2021</b>	<b>Dec' 2022</b>	<b>Dec' 2023</b>
<b>Actividades de Operación</b>	<b>\$ 12,760.00</b>	<b>\$ 31,046.76</b>	<b>\$ 76,731.47</b>
Utilidad neta	\$ -	-\$ 7,560.61	-\$ 100,017.14
Aumento Deudores Comerciales y Otras	\$ -	-\$ 3,600.00	\$ 1,355.00
Aumento Acreedores Comerciales y Otras	\$ 1,750.00	\$ 40,866.85	\$ 174,345.90
Aumento Partes Relacionadas por pagar	\$ 11,010.00	\$ 1,340.52	\$ 200.00
Aumento en retenciones y descuentos	\$ -	\$ -	\$ 847.71
Aumento en cuentas y documentos por pagar	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Actividades de Inversión</b>	<b>-\$ 392,426.62</b>	<b>-\$ 46,078.90</b>	<b>-\$ 751,185.58</b>
Aumento Pagos Anticipados	-\$ 192,426.62	-\$ 46,078.90	-\$ 751,185.58
Aumento Propiedades de Inversión	-\$ 200,000.00	\$ -	
<b>Actividades de Financiamiento</b>	<b>\$ 360,000.00</b>	<b>\$ 14,709.00</b>	<b>\$ 687,930.02</b>
Aumento de la Reserva Legal	\$ -	\$ -	\$ -
Aumento Deudas Financieras	\$ -	\$ -	\$ 229,500.00
Aumento Deudas Financieras a Largo Plazo	\$ 360,000.00	\$ 14,709.00	\$ 458,430.02
<b>Flujo del Período</b>	<b>-\$ 19,666.62</b>	<b>-\$ 323.14</b>	<b>\$ 13,475.91</b>
Efectivo Inicial	\$ 20,000.00	\$ 333.38	\$ 10.24
<b>Efectivo Final</b>	<b>\$ 333.38</b>	<b>\$ 10.24</b>	<b>\$ 13,486.15</b>

Finalmente, para resaltar la posición sólida del balance proyectado una vez se realice la tokenización, se comparten los balances generales proyectados para cada uno de los escenarios:

Balance general proyectado para escenario base

Balance del Emisor	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Efectivo</b>																
BoP	635	635	591,363	593,448	595,667	598,027	600,539	603,210	606,053	609,076	612,291	615,711	619,347	623,215	627,327	631,700
Utilidad Neta - Emisor	0	4,419,804	521,001	550,939	582,655	616,257	651,859	689,582	729,555	771,913	816,801	864,373	914,791	968,228	1,024,868	904,904
+/- Cambio en otros activos corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Cambio en anticipados	0	1,161,327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Cambio en Propiedades de Inversion	0	20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180,000
+/- Cambio en Inversiones financieras	0	3,512,388	-518,915	-548,720	-580,294	-613,746	-649,188	-686,740	-726,532	-768,698	-813,382	-860,736	-910,924	-964,116	-1,020,495	-1,080,254
+/- Cambio en Pasivo	0	1,498,015	-0	0	0	0	-0	-0	-0	-0	0	-0	0	-0	-0	-0
<b>Total Efectivo</b>	<b>635</b>	<b>591,363</b>	<b>593,448</b>	<b>595,667</b>	<b>598,027</b>	<b>600,539</b>	<b>603,210</b>	<b>606,053</b>	<b>609,076</b>	<b>612,291</b>	<b>615,711</b>	<b>619,347</b>	<b>623,215</b>	<b>627,327</b>	<b>631,700</b>	<b>636,349</b>
<b>Otros Activos</b>																
Corrientes	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720
Pagos Anticipados	1,161,327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de Inversion	200,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	0
Inversiones financieras y diversas	0	3,512,388	4,031,303	4,580,023	5,160,317	5,774,063	6,423,251	7,109,991	7,836,523	8,605,221	9,418,602	10,279,339	11,190,262	12,154,379	13,174,873	14,255,127
<b>Total Activos</b>	<b>1,364,882</b>	<b>4,286,470</b>	<b>4,807,471</b>	<b>5,358,409</b>	<b>5,941,054</b>	<b>6,557,322</b>	<b>7,209,181</b>	<b>7,898,763</b>	<b>8,628,318</b>	<b>9,400,231</b>	<b>10,217,033</b>	<b>11,081,406</b>	<b>11,996,197</b>	<b>12,964,425</b>	<b>13,989,292</b>	<b>14,894,196</b>





# Balance general proyectado para escenario conservador

Balance del Emisor	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Efectivo</b>																
BoP	635	635	566,796	567,896	569,053	570,272	571,555	572,906	574,330	575,828	577,407	579,069	580,820	582,664	584,606	586,651
Utilidad Neta - Emisor	0	4,296,195	413,307	434,634	457,067	480,666	505,491	531,605	559,077	587,978	618,381	650,367	684,017	719,420	756,667	615,854
+/- Cambio en otros activos corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Cambio en anticipados	0	1,161,327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Cambio en Propiedades de Inversion	0	20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180,000
+/- Cambio en Inversiones financieras	0	3,413,345	-412,203	-403,476	-455,849	-479,383	-504,139	-530,182	-557,578	-586,399	-616,719	-648,616	-682,173	-717,478	-754,621	-793,700
+/- Cambio en Pasivo	0	1,498,015	0	0	0	0	-0	-0	0	0	0	0	0	-0	0	0
<b>Total Efectivo</b>	635	566,796	567,896	569,053	570,272	571,555	572,906	574,330	575,828	577,407	579,069	580,820	582,664	584,606	586,651	588,805
<b>Otros Activos</b>																
Corrientes	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720
Pagos Anticipados	1,161,327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de Inversion	200,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	0
Inversiones financieras y diversas	0	3,413,345	3,025,552	4,259,028	4,714,677	5,194,260	5,698,399	6,228,581	6,786,160	7,372,559	7,989,278	8,637,894	9,320,067	10,037,545	10,792,166	11,585,866
<b>Total Activos</b>	1,354,682	4,162,861	4,576,167	5,010,801	5,467,869	5,948,535	6,454,025	6,985,631	7,544,708	8,132,686	8,751,067	9,401,433	10,085,451	10,804,871	11,561,537	12,177,981





# Balance general proyectado para escenario agresivo

Balance del Emisor	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Efectivo</b>																
BoP	635	635	602,207	604,636	607,219	609,966	612,886	615,992	619,293	622,803	626,534	630,500	634,716	639,197	643,960	649,022
Utilidad Neta - Emisor	0	4,660,090	576,068	609,693	645,331	683,107	723,148	765,593	810,588	858,289	908,858	962,472	1,019,315	1,079,584	1,143,498	1,041,248
+/- Cambio en otros activos corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Cambio en anticipados	0	1,161,327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Cambio en Propiedades de Inversion	0	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170,000
+/- Cambio en Inversiones financieras	0	3,751,830	-573,639	-607,110	-642,585	-680,186	-720,043	-762,292	-807,079	-854,558	-904,892	-958,256	-1,014,834	-1,074,821	-1,138,426	-1,205,868
+/- Cambio en Pasivo	0	1,498,015	0	0	0	0	0	-0	-0	0	-0	0	-0	-0	0	0
<b>Total Efectivo</b>	<b>635</b>	<b>602,207</b>	<b>604,636</b>	<b>607,219</b>	<b>609,966</b>	<b>612,886</b>	<b>615,992</b>	<b>619,293</b>	<b>622,803</b>	<b>626,534</b>	<b>630,500</b>	<b>634,716</b>	<b>639,197</b>	<b>643,960</b>	<b>649,022</b>	<b>654,402</b>
<b>Otros Activos</b>																
Corrientes	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720
Pagos Anticipados	1,161,327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de Inversion	200,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	0
Inversiones financieras y diversas	0	3,751,830	4,325,469	4,932,578	5,575,163	6,255,349	6,975,392	7,737,684	8,544,763	9,399,320	10,304,213	11,262,469	12,277,303	13,352,124	14,490,550	15,696,417
<b>Total Activos</b>	<b>1,364,682</b>	<b>4,526,756</b>	<b>5,102,824</b>	<b>5,712,517</b>	<b>6,357,949</b>	<b>7,040,955</b>	<b>7,754,103</b>	<b>8,529,697</b>	<b>9,340,285</b>	<b>10,198,574</b>	<b>11,107,432</b>	<b>12,069,904</b>	<b>13,089,219</b>	<b>14,168,804</b>	<b>15,312,291</b>	<b>16,353,639</b>





#### **D. Sobre la empresa Proveedora de Servicios de Activos Digitales**

Fintech Americas S.A. de C.V. es un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado en El Salvador con el número de registro PSAD-0018. Su papel principal es la intermediación en la emisión y comercialización de activos digitales, como es el caso del token \$IQBEC. La empresa cuenta con una plataforma especializada llamada Monetae, que sirve para facilitar la compra, venta y gestión de activos digitales como los tokens emitidos por Quebec Inversiones. Además, Fintech Americas administra los contratos inteligentes y asegura la custodia de los activos digitales mediante herramientas de seguridad avanzada como Fireblocks, lo que le permite proteger las claves privadas y fortalecer la seguridad en las transacciones.

En cuanto a su estructura y operación, Monetae ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), lo cual acredita que opera bajo estándares regulatorios establecidos en el marco legal aplicable en El Salvador para la emisión de activos digitales. La autorización bajo el registro PSAD-0018 le permite actuar como estructurador, comercializador y administrador de tokens digitales, promoviendo la transparencia en el manejo de los fondos y el cumplimiento de normativas de conocimiento del cliente (KYC) y prevención de lavado de dinero (AML). En adición, conforme al DIR modificado, la negociación en el mercado secundario de los tokens \$IQBEC se habilitará a través de la plataforma de Fintech Americas, S.A. de C.V., u otras plataformas autorizadas por el Emisor, bajo un criterio operativo sujeto al cumplimiento de la Colocación Mínima y a la debida notificación regulatoria.

En específico, el mercado secundario podrá habilitarse en cualquier fecha a discreción del Emisor, una vez alcanzada la Colocación Mínima establecida en el DIR, previa notificación a la CNAD con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación. No obstante, dicha habilitación deberá efectuarse a más tardar dentro de los noventa (90) días posteriores al cierre de la Ventana de Venta, la cual concluye seis (6) meses después de la habilitación de la Emisión para su adquisición en el mercado primario. Este ajuste armoniza la operativa de negociación secundaria con la dinámica real del proceso de colocación, manteniendo un marco de control y trazabilidad regulatoria.

En el análisis de Fintech Americas a través del Documento de Información Relevante (DIR), se observa que la empresa ha implementado un sistema robusto de seguridad y opera bajo una estructura autorizada por la CNAD, apoyándose en la plataforma Monetae para la gestión operativa del ciclo de vida del token. Su capacidad para administrar la emisión, apoyar la comercialización y ejecutar la habilitación operativa del mercado secundario conforme a los parámetros previstos en el DIR refuerza su rol como actor relevante dentro del ecosistema de activos digitales.



## E. Descripción de los riesgos asociados a la oferta de activos digitales

### 1. Riesgo Tecnológico: Vulnerabilidades en la Blockchain Polygon

#### Descripción:

Los **contratos inteligentes** utilizados en el proyecto **\$IQBEC** están programados sobre la plataforma **Polygon**, una solución de segunda capa basada en Ethereum que mejora la escalabilidad y reduce los costos de transacción. Si bien Polygon es una de las plataformas más populares por su eficiencia y velocidad, también está sujeta a vulnerabilidades tecnológicas. Los contratos inteligentes pueden presentar fallos en el código, errores de programación o ser vulnerables a ataques cibernéticos, lo que podría permitir la explotación de esos fallos para alterar las transacciones, desviar fondos o comprometer la integridad del sistema.

Según el informe de **CertiK**, una de las principales firmas de auditoría en blockchain, más del **25%** de los contratos inteligentes auditados presentan vulnerabilidades menores a críticas, lo que subraya la necesidad de auditorías continuas. En el caso de **Polygon**, la propia plataforma ha sido objeto de auditorías externas para mejorar la seguridad, pero persisten riesgos derivados del uso de una red descentralizada.

#### Mitigación Sugerida:

- **Auditorías continuas** del código de los contratos inteligentes por empresas especializadas como **CertiK** o **OpenZeppelin**. Las auditorías deben realizarse antes del lanzamiento y de forma periódica, asegurando que el código no presente vulnerabilidades críticas.
- **Pruebas exhaustivas de contratos inteligentes** en entornos controlados (testnet) antes de la implementación en la red principal de Polygon.
- Uso de **autenticación multifactor** y medidas de encriptación avanzada para proteger el acceso a los contratos y las claves privadas.

#### Medidas del Emisor:

- Quebec Inversiones ha sometido los contratos inteligentes a auditorías por firmas de renombre para garantizar su integridad antes del despliegue en la red de Polygon. Estas auditorías reducen significativamente los riesgos tecnológicos, aunque no los eliminan por completo.
- Los contratos inteligentes se programaron con funciones modulares, lo que permite actualizar partes específicas del código sin necesidad de interrumpir el contrato completo, asegurando una rápida respuesta ante vulnerabilidades descubiertas.

## **2. Riesgo de Liquidez: Falta de Demanda en el Mercado Secundario**

### **Descripción:**

La liquidez es uno de los riesgos más relevantes en el ecosistema de activos digitales. En el caso de los tokens \$IQBEC, si no existe suficiente demanda cuando se habilite la negociación secundaria, los inversionistas podrían enfrentar dificultades para vender o intercambiar sus tokens, lo cual puede traducirse en baja liquidez y en limitaciones para monetizar su inversión en el momento en que requieran liquidez. Asimismo, la liquidez efectiva no depende únicamente de la existencia del mercado secundario, sino también del volumen de participantes, de la formación de precios y de la profundidad del mercado que se desarrolle para el token.

### **Mitigación Sugerida:**

- Establecer y comunicar con claridad los criterios operativos para la habilitación del mercado secundario y el calendario aplicable, de manera que los inversionistas puedan anticipar razonablemente el inicio de la negociabilidad secundaria.
- Promover medidas de divulgación y comunicación al mercado para favorecer la participación de potenciales compradores y vendedores una vez se habilite la negociación secundaria, fortaleciendo la formación de mercado y el volumen de transacciones.
- Asegurar que la habilitación y operación del mercado secundario se ejecute conforme a los requisitos regulatorios aplicables, incluyendo notificaciones a la CNAD y mecanismos operativos consistentes con el DIR, para reforzar la transparencia y la confianza de los participantes.

### **Medidas del Emisor:**

- Conforme al DIR modificado, el mercado secundario podrá habilitarse en cualquier fecha a discreción del Emisor, una vez alcanzada la Colocación Mínima establecida en el DIR, previa notificación a la CNAD con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación. No obstante, dicha habilitación deberá efectuarse a más tardar dentro de los noventa (90) días posteriores al cierre de la Ventana de Venta, la cual concluye seis (6) meses después de la habilitación de la Emisión para su adquisición en el mercado primario.
- El DIR mantiene que la negociación secundaria se habilitará a través de la plataforma de Fintech Américas, S.A. de C.V., u otras plataformas autorizadas por el



Emisor, lo cual busca enmarcar la negociabilidad del token dentro de un esquema operativo definido y sujeto a cumplimiento regulatorio.

### 3. Riesgo de Contraparte: Fallo de Proveedores y Socios Clave

#### Descripción:

El éxito de cualquier proyecto inmobiliario depende en gran medida de la **fiabilidad de las contrapartes** involucradas, como los contratistas, proveedores de materiales, y entidades financieras. Si alguna de las contrapartes no cumple con sus obligaciones contractuales o sufre dificultades financieras, esto puede causar retrasos en la ejecución del proyecto, incrementos de costos inesperados o incluso la paralización del desarrollo.

En El Salvador, aunque existe un sector de la construcción en crecimiento, hay desafíos relacionados con la disponibilidad de proveedores locales confiables y la fluctuación de los precios de los materiales de construcción, lo que aumenta la exposición a este tipo de riesgo.

#### Mitigación Sugerida:

- Realizar una **evaluación rigurosa de contrapartes** antes de la firma de cualquier contrato. Esta evaluación debe incluir una revisión de los estados financieros, historial de cumplimiento de contratos y la solidez operativa de los proveedores.
- **Establecer contratos claros y con cláusulas de penalización** en caso de incumplimiento, garantizando que cualquier retraso o fallo en la entrega de servicios o materiales sea compensado.
- Desarrollar **relaciones estratégicas con múltiples proveedores** para evitar la dependencia de una sola contraparte y diversificar los riesgos.

#### Medidas del Emisor:

- Quebec Inversiones ha evaluado exhaustivamente a todas las contrapartes involucradas en el proyecto, seleccionando a aquellas con un historial sólido y probada capacidad de cumplimiento. Esto incluye tanto a los proveedores de materiales de construcción como a los socios financieros y tecnológicos.
- Según el DIR, se han firmado contratos con **cláusulas de penalización** en caso de incumplimiento, protegiendo así el proyecto frente a cualquier fallo de las contrapartes clave. Además, Quebec Inversiones ha diversificado sus fuentes de materiales, asegurando la disponibilidad continua de recursos en caso de retrasos de algún proveedor específico.

### Conclusión:

El proyecto **\$IQBEC** aborda de manera eficiente los riesgos tecnológicos, de liquidez y de contraparte asociados a su estructura basada en la blockchain de **Polygon** y su vinculación con activos digitales. Las **auditorías externas** continuas, la creación de un **mercado secundario** robusto dentro de la plataforma, y la cuidadosa selección y evaluación de contrapartes, demuestran un enfoque proactivo y bien estructurado para mitigar los desafíos inherentes. A través de estas medidas, Quebec Inversiones refuerza la confianza en la viabilidad del proyecto a largo plazo, tanto desde el punto de vista financiero como operativo.

Este enfoque garantiza una ejecución eficiente y sólida, respaldando el atractivo del token **\$IQBEC** tanto para inversores institucionales como para inversores minoristas que buscan diversificar sus carteras mediante la inversión en activos digitales vinculados a bienes raíces.

### Sección 4.05 Descripción de los riesgos asociados al activo digital \$IQBEC

El token **\$IQBEC**, al estar vinculado a proyectos inmobiliarios, enfrenta una serie de riesgos que son característicos del sector inmobiliario, en particular en contextos como el de **El Salvador**, donde factores económicos, legales y de mercado pueden afectar el desarrollo y éxito de proyectos como el que respalda **\$IQBEC**. A pesar de que la empresa ha adoptado un enfoque en proyectos de **alta viabilidad social y financiera**, existen factores externos que pueden generar volatilidad y desafíos operativos. Estos riesgos deben gestionarse adecuadamente para garantizar la rentabilidad y sostenibilidad del proyecto en el tiempo.

A continuación, se identifican **riesgos específicos** vinculados al sector inmobiliario y sus respectivas **mitigaciones**.

#### 1. Riesgo de Cambios en el Valor de los Terrenos:

- **Descripción:** El valor de los terrenos en El Salvador puede fluctuar significativamente debido a diversos factores como la inflación, la estabilidad política, los cambios en el uso de suelo y la demanda del mercado. De acuerdo con el Banco Mundial, las **zonas rurales** y algunas áreas urbanas tienden a sufrir fluctuaciones en los precios debido a la falta de infraestructura y servicios básicos.
- **Mitigación Sugerida:** Seleccionar terrenos en zonas con alto potencial de desarrollo a largo plazo, respaldadas por inversiones en infraestructura pública y la colaboración con gobiernos locales para asegurar la estabilidad del valor de los terrenos.



- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones se ha centrado en la adquisición de terrenos en áreas con alto potencial de crecimiento económico y social, asegurando que las áreas seleccionadas estén incluidas en **planes de desarrollo urbano** y que cuenten con el respaldo de inversiones públicas para mejorar la infraestructura.

## 2. Riesgo de Desajuste entre la Oferta y la Demanda de Vivienda:

- **Descripción:** La demanda de vivienda puede verse afectada por diversos factores, incluidos los niveles de ingresos, acceso al crédito y la demografía. Según la **Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples de la DIGESTYC**, El Salvador presenta una alta demanda de vivienda asequible, pero la oferta a menudo no coincide con las necesidades de las familias de bajos ingresos. Si el proyecto no logra adaptarse a esta demanda, los inmuebles podrían permanecer vacantes o venderse por debajo del valor proyectado.
- **Mitigación Sugerida:** Realizar estudios de mercado detallados antes de iniciar el desarrollo, ajustando el diseño y precio de las propiedades para alinearse con la capacidad de compra de la población objetivo. Además, ofrecer **facilidades de financiamiento** para ampliar el acceso a viviendas a sectores de ingresos medios y bajos.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ha llevado a cabo **estudios de mercado locales** para identificar la demanda de vivienda en áreas específicas. Además, ha colaborado con entidades financieras para ofrecer planes de financiamiento accesibles que aumenten la viabilidad económica del proyecto para las familias beneficiarias.

## 3. Riesgo de Cambios en la Legislación Inmobiliaria:

- **Descripción:** La legislación inmobiliaria en El Salvador puede experimentar cambios, ya sea en relación con la zonificación, la regulación de la propiedad o las políticas de vivienda. Estos cambios podrían afectar negativamente el desarrollo de los proyectos y aumentar los costos de cumplimiento.
- **Mitigación Sugerida:** Mantener una **vigilancia regulatoria** continua y contar con un equipo legal especializado en derecho inmobiliario para ajustar rápidamente las operaciones en caso de cambios en la normativa.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones mantiene un equipo legal especializado en legislación inmobiliaria que monitorea activamente los cambios regulatorios. Esta estrategia les permite ajustar rápidamente el proyecto a nuevas normativas sin comprometer el avance de las obras o la viabilidad del proyecto.



#### 4. Riesgo de Financiamiento y Acceso al Crédito Hipotecario:

- **Descripción:** La capacidad de las familias salvadoreñas para acceder a financiamiento hipotecario está directamente vinculada a las tasas de interés y las políticas bancarias. Según el **Banco Central de Reserva (BCR)**, las tasas de interés en El Salvador son relativamente altas, lo que dificulta el acceso al crédito, particularmente para sectores de ingresos medios y bajos. Si las familias no pueden obtener financiamiento, esto podría afectar la capacidad del proyecto para generar ingresos a través de la venta de propiedades.
- **Mitigación Sugerida:** Establecer alianzas estratégicas con bancos y cooperativas que ofrezcan créditos hipotecarios a tasas preferenciales. Asimismo, considerar la posibilidad de crear un **fondo de garantía** para facilitar el acceso al crédito a sectores vulnerables.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ha establecido relaciones con instituciones financieras que ofrecen condiciones favorables para los compradores de viviendas dentro del proyecto, incluyendo tasas preferenciales y planes de financiamiento flexibles. Además, se está evaluando la posibilidad de crear un fondo de respaldo para garantizar los créditos otorgados a familias de bajos ingresos.

#### 5. Riesgo de Incrementos en los Costos de Construcción:

- **Descripción:** El aumento en los costos de los materiales de construcción y la mano de obra puede impactar negativamente el margen de ganancias del proyecto, especialmente en un contexto económico donde la **inflación** ha afectado los precios de productos clave como el acero, cemento y otros materiales de construcción.
- **Mitigación Sugerida:** Establecer contratos a largo plazo con proveedores de materiales a precios fijos y utilizar tecnología de construcción eficiente que reduzca los costos sin comprometer la calidad de las viviendas.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ha asegurado contratos con proveedores clave, fijando precios a largo plazo para evitar incrementos inesperados. También ha optado por utilizar métodos de **construcción modular**, lo que permite optimizar los costos de construcción y reducir los tiempos de obra, haciendo el proyecto más eficiente y menos vulnerable a fluctuaciones de precios.

#### Conclusión:

El proyecto inmobiliario respaldado por **\$IQBEC** enfrenta riesgos inherentes al sector inmobiliario, como las fluctuaciones en el valor de los terrenos, la demanda de vivienda, los cambios regulatorios y el acceso a financiamiento. Sin embargo, Quebec Inversiones ha implementado estrategias para mitigar estos riesgos de manera efectiva. El enfoque en la adquisición de terrenos con alto potencial de desarrollo, los estudios de mercado detallados, las alianzas con

entidades financieras y el control de costos a través de contratos a largo plazo, refuerzan la **viabilidad social y financiera** del proyecto.

Al abordar estos desafíos con un enfoque proactivo, Quebec Inversiones no solo asegura la sostenibilidad del proyecto, sino que también contribuye a solucionar una necesidad crítica en El Salvador: el acceso a **viviendas asequibles** para sectores de bajos ingresos.

#### **Sección 4.06 Descripción de los riesgos asociados a la ejecución del proyecto**

El proyecto inmobiliario respaldado por los tokens \$IQBEC tiene un carácter de **interés social** en El Salvador, ya que está destinado a proporcionar **seguridad jurídica** a miles de habitantes mediante la **titulación de terrenos**. Según estadísticas recientes del Banco Mundial y la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC), alrededor del **50%** de las propiedades en áreas rurales no tienen títulos formales. Esto significa que una gran parte de la población vive sin certeza legal sobre su tierra, lo que les priva de oportunidades económicas, como el acceso a créditos y mejoras en su calidad de vida ([World Bank](#))([ISTA](#)).

#### **Riesgos Específicos y Mitigaciones:**

##### **1. Riesgo de Retrasos en la Titulación de Propiedades:**

- **Descripción:** En El Salvador, la **titulación de tierras** ha sido un proceso históricamente lento y complejo, especialmente en áreas rurales donde muchos terrenos no están registrados correctamente. La falta de recursos en instituciones clave como el **Centro Nacional de Registros (CNR)** y el **Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA)** puede aumentar los tiempos de titulación([ISTA](#)).
- **Mitigación Sugerida:** Establecer convenios formales con el CNR y el ISTA para priorizar los casos vinculados a proyectos de interés social, y contratar asesoría jurídica especializada para agilizar la presentación de documentos y garantizar su correcta tramitación.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ya ha trabajado en colaboración con estas entidades gubernamentales, lo que les ha permitido agilizar la titulación de terrenos en los proyectos anteriores. Se prioriza la digitalización de documentos para evitar pérdidas de expedientes y acelerar la revisión de los mismos.

##### **2. Riesgo de Conflictos Legales sobre la Propiedad:**

- **Descripción:** Debido a la informalidad con la que se han transmitido tierras en zonas rurales, es común encontrar disputas sobre la titularidad de las mismas.



Esto se agrava por la falta de registros históricos en el CNR y problemas de herencia.

- **Mitigación Sugerida:** Realizar **auditorías legales exhaustivas** antes de proceder con la titulación, identificando potenciales reclamos de terceros y resolviéndolos mediante mediación. Además, establecer un fondo para cubrir los costos legales de disputas inesperadas.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ha adoptado un enfoque preventivo, realizando auditorías previas a la adquisición de terrenos y resolviendo cualquier disputa de manera extrajudicial antes de comenzar la fase de titulación.

### 3. Riesgo Climático (Fenómenos Naturales):

- **Descripción:** El Salvador es uno de los países más vulnerables a desastres naturales en América Central, incluidos terremotos, tormentas tropicales e inundaciones. Estos eventos pueden afectar tanto el desarrollo de la infraestructura como los terrenos en proceso de titulación([World Bank](#)).
- **Mitigación Sugerida:** Construir infraestructuras resilientes que cumplan con los estándares antisísmicos y de mitigación de riesgos hídricos, y asegurar los proyectos y terrenos contra desastres naturales.
- **Medidas del Emisor:** El emisor ha implementado normas antisísmicas en sus proyectos de infraestructura y ha adquirido seguros contra desastres naturales. Además, ha realizado estudios geotécnicos para evaluar la susceptibilidad de los terrenos ante fenómenos climáticos.

### 4. Riesgo de Infraestructura Deficiente:

- **Descripción:** Muchas áreas rurales de El Salvador carecen de **infraestructura básica**, como carreteras, sistemas de drenaje, redes eléctricas y agua potable. Esto no solo eleva los costos del proyecto, sino que también puede generar demoras considerables.
- **Mitigación Sugerida:** Colaborar con gobiernos locales para establecer proyectos conjuntos que permitan el desarrollo de infraestructuras críticas y reducir costos mediante acuerdos de largo plazo con proveedores de servicios.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ha establecido acuerdos con contratistas locales especializados en infraestructura rural, lo que les permite optimizar costos y garantizar la implementación de servicios básicos en las áreas de desarrollo.



#### 5. Riesgo de Inseguridad y Violencia:

- **Descripción:** La criminalidad y la violencia en algunas zonas rurales pueden impactar negativamente la seguridad de los trabajadores, así como la integridad de los terrenos y materiales de construcción.
- **Mitigación Sugerida:** Contratar empresas de seguridad privada y coordinarse con las autoridades locales para asegurar protección tanto para los empleados como para los activos del proyecto.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ha implementado medidas de seguridad adicionales, como la contratación de empresas de seguridad y la colaboración con cuerpos policiales locales para garantizar la seguridad en las áreas de desarrollo.

#### 6. Riesgo Económico e Inflación:

- **Descripción:** La economía salvadoreña es vulnerable a los aumentos en la inflación, lo que puede elevar significativamente los costos de construcción y afectar el poder adquisitivo de los compradores de terrenos y viviendas.
- **Mitigación Sugerida:** Asegurar contratos a largo plazo con proveedores de materiales y ajustar los precios de los proyectos en función de la inflación para garantizar que los costos no se descontrolen ([World Bank](#)).
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ha negociado contratos a largo plazo con proveedores clave para asegurar precios estables y ha implementado ajustes automáticos en los precios de las propiedades con base en los índices de inflación.

#### 7. Riesgo Social y Resistencia Comunitaria:

- **Descripción:** En algunos casos, los miembros de la comunidad pueden resistirse a los cambios en el uso de suelo o a la regularización de propiedades, temiendo que la titulación aumente sus impuestos o afecte sus derechos tradicionales sobre la tierra.
- **Mitigación Sugerida:** Realizar **consultas comunitarias** desde el inicio del proyecto y ofrecer beneficios tangibles, como mejoras en la infraestructura local y acceso a programas de financiamiento que faciliten la regularización de las propiedades.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ha implementado programas de consulta comunitaria y ha educado a los residentes sobre los beneficios a largo plazo de la titulación, como el acceso a créditos y la seguridad jurídica.

#### 8. Riesgo de Retrasos Administrativos:

- **Descripción:** Retrasos en la obtención de permisos de construcción y la legalización de propiedades afectaría el calendario del proyecto.
- **Mitigación Sugerida:** Mantener relaciones estrechas con las autoridades locales y nacionales y designar un equipo especializado que supervise el progreso de los permisos y trámites administrativos.
- **Medidas del Emisor:** Quebec Inversiones ha designado un equipo de expertos dedicados exclusivamente a la tramitación de permisos y licencias, asegurando un seguimiento constante y relaciones sólidas con los organismos reguladores.

#### Conclusión:

El proyecto de \$IQBEC no solo cumple con un propósito de **interés social**, sino que también responde a una necesidad crítica en El Salvador, donde miles de familias carecen de títulos de propiedad que les garanticen seguridad jurídica y acceso a mejores oportunidades económicas ([World Bank](#))([ISTA](#)).

Aunque existen riesgos inherentes relacionados con la titulación, la infraestructura, los desastres naturales y la burocracia, Quebec Inversiones ha implementado estrategias proactivas que mitigan eficazmente estos riesgos.

Gracias a las alianzas estratégicas con entidades gubernamentales, la inversión en infraestructura resistente y los programas de consulta comunitaria, el proyecto tiene una base sólida para avanzar con éxito. Estas acciones refuerzan una **valoración positiva** del proyecto, que no solo mejorará la calidad de vida de los beneficiarios, sino que también contribuirá al desarrollo económico y social del país.

#### Sección 4.07 Descripción de riesgos y medidas de mitigación asociados a la tecnología utilizada

La emisión de tokens \$IQBEC, respaldada por la blockchain de **Polygon**, ofrece importantes beneficios en términos de escalabilidad, costos reducidos y velocidad de transacciones en comparación con otras redes más congestionadas como Ethereum. Sin embargo, esta tecnología no está exenta de riesgos que, aunque mitigables, requieren una gestión activa por parte del emisor y una arquitectura sólida en la red subyacente.

Polygon es una solución de segunda capa que utiliza una combinación de pruebas de participación y validadores para mantener la integridad de las transacciones. Esto la convierte en una opción atractiva para proyectos como \$IQBEC que dependen de una gran cantidad de transacciones, pero el emisor debe estar consciente de los riesgos asociados a los ciberataques,

vulnerabilidades en los contratos inteligentes y posibles fallos en la infraestructura de la red. A continuación, se detallan los riesgos específicos y las medidas que el emisor ha implementado, según el **Documento de Información Relevante (DIR)**.

#### **Riesgos Específicos y Mitigaciones:**

##### **1. Riesgo de Ciberataques:**

- **Descripción:** La naturaleza descentralizada de Polygon y el aumento del valor almacenado en la red hacen que sea un objetivo potencial de hackers que buscan vulnerar la seguridad a través de ataques DDoS, phishing o el acceso no autorizado a contratos inteligentes.
- **Mitigación Sugerida:** Implementación de herramientas avanzadas de monitoreo, firewalls, y detección de intrusiones. Además, la infraestructura de seguridad debe incluir sistemas de respuesta rápida en caso de violaciones de seguridad.
- **Medidas del Emisor:** El emisor ha adoptado auditorías externas y ha trabajado con firmas de seguridad de renombre para auditar los contratos inteligentes que manejan los tokens \$IQBEC. Además, se han implementado sistemas de encriptación robustos tanto para los datos como para las comunicaciones en la red, asegurando una defensa activa frente a ciberataques.

##### **2. Riesgo de Vulnerabilidades en Contratos Inteligentes:**

- **Descripción:** Los contratos inteligentes son susceptibles a errores de código o a errores de diseño que pueden ser explotados por atacantes. Polygon, aunque segura, puede no evitar completamente estos riesgos si el contrato inteligente no está debidamente asegurado.
- **Mitigación Sugerida:** Auditorías frecuentes y exhaustivas de contratos inteligentes por empresas especializadas, implementación de pruebas de estrés y mejoras periódicas en el código para abordar vulnerabilidades descubiertas.
- **Medidas del Emisor:** Según el DIR, los contratos inteligentes utilizados en \$IQBEC han sido auditados por terceros de alta reputación para garantizar su solidez. Además, se ha implementado un proceso continuo de auditorías internas para revisar la operación de los contratos, minimizando así la exposición a errores no detectados.



### 3. Riesgo de Fallo de Red (Downtime de Polygon):

- **Descripción:** Aunque Polygon es conocida por su escalabilidad, no es inmune a fallas de red o caídas temporales, que podrían retrasar la emisión o transferencia de tokens, afectando a los inversores y a la operación del proyecto.
- **Mitigación Sugerida:** Planes de contingencia que permitan continuar con las operaciones en otras redes en caso de un tiempo de inactividad prolongado. Uso de redes secundarias para asegurar la operatividad continua de la plataforma.
- **Medidas del Emisor:** El emisor ha implementado un plan de contingencia que incluye opciones para migrar las operaciones a otras redes blockchain en caso de una interrupción prolongada en Polygon. Asimismo, el emisor ha decidido trabajar con múltiples nodos validadores distribuidos para mitigar el riesgo de dependencia en un solo punto de falla.

### 4. Riesgo de Centralización en la Red Polygon:

- **Descripción:** A pesar de su diseño descentralizado, Polygon depende de un conjunto limitado de validadores. Si estos validadores se ven comprometidos o coordinan sus actividades, esto podría amenazar la integridad de la red.
- **Mitigación Sugerida:** Fomentar la diversificación de los validadores y adoptar mecanismos para aumentar la transparencia y supervisión en la red. Incentivar a más validadores a unirse a la red puede mejorar la descentralización.
- **Medidas del Emisor:** El emisor monitorea de cerca el nivel de descentralización de los validadores en la red Polygon. En caso de problemas, se han implementado salvaguardias para trasladar las operaciones a una red más robusta o incorporar nuevos validadores para mejorar la descentralización. El emisor también mantiene la flexibilidad de adoptar soluciones de segunda capa en otros protocolos si es necesario.

### Conclusión:

En resumen, aunque la emisión de tokens \$IQBEC respaldada por la red Polygon enfrenta riesgos inherentes como ciberataques, vulnerabilidades en contratos inteligentes y fallos de red, las medidas de mitigación adoptadas por el emisor, como auditorías externas rigurosas, el uso de encriptación avanzada, planes de contingencia, y soluciones de seguridad multi-firma, proporcionan una base sólida para asegurar la integridad y confiabilidad del proyecto. Estas acciones muestran un enfoque proactivo y preventivo en la gestión de riesgos tecnológicos, lo que permite valorar positivamente la emisión de \$IQBEC.

El emisor no solo ha adoptado las mejores prácticas del sector, sino que ha demostrado un compromiso constante con la seguridad y la estabilidad de su oferta, lo que refuerza la confianza en la viabilidad a largo plazo del proyecto.

#### Sección 4.08 De las características de los Smart-Contracts

Los **Smart-Contracts** de \$IQBEC están montados sobre la red **Polygon**, una solución de segunda capa sobre Ethereum que se destaca por su capacidad para ofrecer transacciones rápidas, seguras y a bajo costo. Los contratos inteligentes utilizados en la emisión de \$IQBEC están diseñados específicamente para gestionar de manera automatizada la **emisión, transferencia y redención de los tokens**, eliminando la intervención humana en cada operación y minimizando el riesgo de errores o manipulaciones. La red Polygon proporciona una infraestructura escalable que soporta estos contratos, permitiendo a \$IQBEC operar de manera eficiente dentro de un ecosistema descentralizado.

#### Auditorías y Evaluación de Seguridad:

Las auditorías de los contratos inteligentes de \$IQBEC han sido realizadas por **OpenZeppelin**, una de las empresas más reconocidas en la auditoría de seguridad de contratos inteligentes en el ecosistema blockchain. OpenZeppelin se caracteriza por su experiencia en la revisión de proyectos de alto perfil, lo que le otorga una reputación sólida dentro de la industria. Las auditorías fueron ejecutadas **en dos fases**: la primera antes de la implementación de los contratos en la red principal de Polygon, y la segunda, una auditoría de seguimiento para validar la seguridad post-lanzamiento.

Durante el proceso, OpenZeppelin revisó exhaustivamente el código fuente de los contratos inteligentes, sometiéndolos a pruebas de estrés y simulando escenarios de ataques cibernéticos. La evaluación final concluyó que los contratos no presentaban vulnerabilidades críticas, y las recomendaciones menores fueron implementadas antes del despliegue definitivo. La valoración de OpenZeppelin sobre los contratos fue **altamente favorable**, señalando que los mecanismos de seguridad adoptados (como la encriptación y la autenticación multi-firma) reforzaban la robustez general del sistema.

#### Riesgos Específicos y Mitigaciones:

##### 1. Riesgo de Errores en el Código del Smart-Contract:

- **Descripción:** La programación incorrecta de los contratos inteligentes puede dar lugar a vulnerabilidades que pueden ser explotadas, resultando en la pérdida de tokens o en transacciones incorrectas.
- **Mitigación Sugerida:** Auditorías exhaustivas antes y después del lanzamiento, pruebas continuas de seguridad en entornos controlados y revisión constante del código.



- **Medidas del Emisor:** Las auditorías fueron realizadas por OpenZeppelin, una empresa con un historial probado en la detección de vulnerabilidades críticas. Además, se ha implementado un sistema de revisión de código continuo que permite la corrección de cualquier problema detectado post-lanzamiento.

## 2. Riesgo de Actualizaciones Fallidas o Mal Implementadas:

- **Descripción:** Cualquier modificación en los contratos inteligentes podría introducir nuevas vulnerabilidades o afectar su funcionamiento correcto, lo que podría comprometer la operación.
- **Mitigación Sugerida:** Desarrollo modular de contratos inteligentes, gobernanza descentralizada para la aprobación de cambios, y pruebas rigurosas de las actualizaciones en entornos simulados.
- **Medidas del Emisor:** El emisor ha adoptado un enfoque modular para la implementación de los contratos inteligentes, lo que facilita la actualización de componentes sin afectar el contrato principal. Además, cualquier cambio importante requiere la validación de múltiples partes mediante la gobernanza multi-firma.

## 3. Riesgo de Vulnerabilidad en la Infraestructura de Polygon:

- **Descripción:** A pesar de que Polygon es una red segura y escalable, no está exenta de riesgos técnicos o fallos que podrían afectar la ejecución de los contratos inteligentes y las transacciones de \$1QBEC.
- **Mitigación Sugerida:** Monitoreo continuo de la red Polygon y la posibilidad de migrar a otra infraestructura blockchain en caso de problemas graves. Uso de nodos redundantes y validadores distribuidos para asegurar la disponibilidad del servicio.
- **Medidas del Emisor:** El emisor ha integrado un plan de contingencia que permite la migración de los contratos a una red alternativa si Polygon llegara a experimentar fallos graves. Además, el emisor monitorea regularmente el estado de la red para garantizar que funcione correctamente.

## 4. Riesgo de Hackeo y Explotación de Vulnerabilidades:

- **Descripción:** El acceso a los contratos inteligentes por parte de actores maliciosos podría comprometer la seguridad de los tokens, permitiendo el robo o manipulación de transacciones.



- **Mitigación Sugerida:** Implementación de encriptación de extremo a extremo, autenticación multi-firma, y monitoreo constante de las transacciones para detectar actividades sospechosas.
- **Medidas del Emisor:** Los contratos de \$IQBEC están protegidos por autenticación multi-firma, lo que significa que varias partes deben aprobar una transacción antes de que pueda completarse. Además, se utiliza encriptación avanzada para proteger la integridad de los datos y las transacciones.

#### 5. Riesgo de Pérdida de Llaves Privadas por los Usuarios:

- **Descripción:** Si los usuarios pierden sus llaves privadas, podrían perder el acceso irreversiblemente a sus tokens, lo que afectaría su confianza en la plataforma.
- **Mitigación Sugerida:** Implementación de sistemas de recuperación de claves como la multi-firma y programas educativos para concientizar a los usuarios sobre la importancia de la seguridad de las claves.
- **Medidas del Emisor:** El emisor ha implementado soluciones multi-firma que permiten a los usuarios tener mayor seguridad sobre sus claves privadas, y se han realizado campañas de concientización sobre la seguridad de las claves.

#### Conclusión:

Los **Smart-Contracts** de \$IQBEC representan un paso sólido hacia la automatización segura de la emisión, transferencia y redención de activos digitales. Las auditorías realizadas por **OpenZeppelin** aportan una gran confianza en la seguridad del código y la infraestructura tecnológica. Sin embargo, aunque las medidas de mitigación implementadas son robustas y el plan de contingencia es sólido, no se puede descartar completamente el riesgo residual inherente a operar en una infraestructura de blockchain pública como Polygon.

El hecho de que los contratos inteligentes sean auditados y monitoreados reduce considerablemente la posibilidad de ataques exitosos o errores críticos, pero sigue siendo esencial que el emisor mantenga un enfoque proactivo en la revisión y actualización del código, especialmente a medida que la red blockchain evoluciona. Además, el riesgo de centralización en Polygon, si no se gestiona adecuadamente, podría exponer al proyecto a vulnerabilidades de la red.

Dicho esto, desde un punto de vista de riesgo, la emisión de \$IQBEC ha adoptado las mejores prácticas del sector para mitigar los desafíos asociados, y el proyecto se encuentra bien posicionado para operar de manera segura y confiable. Los esfuerzos del emisor para garantizar la integridad de los contratos inteligentes, junto con las evaluaciones externas, refuerzan una valoración favorable, aunque es fundamental mantener una vigilancia continua para adaptarse a los cambios en el panorama tecnológico y regulatorio.

## **F. Descripción del Emisor**

Quebec Inversiones S.A. de C.V. es una empresa inmobiliaria salvadoreña constituida en el año 2020, cuyo enfoque principal es la adquisición, desarrollo y regularización de bienes raíces en áreas urbanas y semiurbanas. La empresa se dedica a la compra de terrenos, principalmente en comunidades con problemas de asentamientos irregulares, donde los residentes no cuentan con títulos de propiedad formalizados. Su objetivo es gestionar la titulación de terrenos y proporcionar opciones de vivienda legalizadas a través de procesos de regularización.

El proyecto más destacado de Quebec Inversiones se ubica en Soyapango, dentro de la Comunidad 1 de diciembre, una zona en la que se pretende titular más de 1,500 lotes de terrenos. Esta comunidad ha estado ocupada de manera informal, y los residentes carecen de los documentos legales que acrediten la propiedad de sus terrenos. La empresa busca corregir esta situación mediante la titulación de los terrenos y la implementación de soluciones de financiamiento como los contratos de arrendamiento con promesa de venta, los cuales permitirán a los residentes regularizar su situación y adquirir sus propiedades formalmente.

Para financiar este proyecto, Quebec Inversiones ha diseñado la emisión de los tokens \$IQBEC, los cuales representan una participación en los flujos financieros generados por la venta y financiamiento de los terrenos. La emisión de estos tokens tiene como propósito captar fondos para cubrir los costos de titulación de las tierras y la mejora de la infraestructura en la comunidad. Según el Documento de Información Relevante (DIR), los fondos recaudados a través de esta emisión serán utilizados también para desarrollar servicios básicos en la comunidad, como agua potable, electricidad y sistemas de drenaje, con el fin de mejorar las condiciones de vida de los habitantes.

Además de gestionar la titulación y el desarrollo de infraestructura, Quebec Inversiones ha establecido alianzas estratégicas con instituciones financieras y plataformas tecnológicas para facilitar la administración de los activos digitales y asegurar el cumplimiento normativo en el manejo de los fondos captados. La estructura de financiamiento basada en tokens digitales permite a los inversionistas participar en el proyecto y recibir retornos de las ventas y financiamiento de los terrenos, al mismo tiempo que apoya la regularización de la tenencia de la tierra en esta comunidad.

### **Análisis integral de la viabilidad de la emisión de \$IQBEC como token de ingreso.**

#### **1. Sobre la infraestructura técnica y seguridad:**

La infraestructura técnica de la emisión de los tokens \$IQBEC se basa en la blockchain de **Polygon**, una plataforma conocida por su escalabilidad y bajos costos de transacción. El uso de contratos inteligentes siguiendo el estándar **ERC-20F**, auditado por OpenZeppelin, asegura una ejecución segura y eficiente de las transacciones del token. Estos contratos inteligentes son responsables de la emisión, gestión y transferencia de los tokens, garantizando que cada token



está respaldado por los derechos sobre los flujos financieros futuros del proyecto inmobiliario en la **Comunidad 1 de Diciembre**. La seguridad del sistema se refuerza con técnicas avanzadas de criptografía, autenticación multifactorial y monitorización en tiempo real para detectar cualquier actividad anómala. Además, la arquitectura modular permite actualizaciones y mejoras sin interrupciones, manteniendo la operación fluida en un entorno tecnológico en constante cambio. Asimismo, la interoperabilidad entre Polygon y otras redes compatibles con Ethereum garantiza que los tokens puedan ser fácilmente negociados en múltiples plataformas, aumentando su liquidez y adopción. En conjunto, la infraestructura técnica está diseñada para ser robusta, segura y adaptable a las exigencias del mercado.

## **2. Del análisis financiero y estrategias de mitigación de riesgos:**

Desde un punto de vista financiero, la emisión de los tokens **\$IQBEC** está respaldada por los **flujos financieros futuros derivados de la comercialización y desarrollo** de terrenos en la **Comunidad 1 de Diciembre**. Los derechos sobre estos flujos financieros aseguran que los inversores recibirán rendimientos prorrateados conforme a la ejecución y éxito del proyecto. El análisis financiero subyacente contempla la venta de más de 1,500 lotes, con una estrategia de diversificación en los métodos de comercialización, incluyendo **arrendamientos con promesa de venta** para familias sin acceso a crédito tradicional. Las auditorías periódicas y la transparencia en la divulgación de los resultados financieros del proyecto son claves para garantizar la confianza de los inversionistas. La estrategia de mitigación de riesgos incluye la implementación de políticas financieras rigurosas para la administración de los recursos, monitoreo continuo de los costos operativos y la diversificación de las fuentes de ingresos a través de alianzas con instituciones financieras para ofrecer opciones de financiamiento accesibles. Estas medidas están diseñadas para minimizar los riesgos asociados con la emisión y asegurar la estabilidad financiera del proyecto a largo plazo.

## **3. Sobre la regulación, cumplimiento y gestión del mercado:**

La emisión de los tokens **\$IQBEC** opera dentro de un marco regulatorio que cumple con las normativas de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador. Quebec Inversiones ha adoptado un enfoque proactivo para el cumplimiento normativo, colaborando con reguladores locales para garantizar que la emisión cumpla con los requisitos de KYC (Conozca a su Cliente) y AML (Prevención de Lavado de Dinero). Además, la empresa cuenta con el respaldo de TR Capital S.A. de C.V., una entidad certificadora de activos digitales autorizada, que valida la emisión y refuerza la confianza del mercado. En cuanto a la gestión del mercado, **\$IQBEC** está diseñado para ser comercializado en plataformas digitales como Fintech Américas.

El mercado secundario podrá habilitarse en cualquier fecha a discreción del Emisor, una vez alcanzada la Colocación Mínima establecida en el DIR, previa notificación a la CNAD con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación. No obstante, dicha habilitación deberá efectuarse a más tardar dentro de los noventa (90) días posteriores al cierre de la Ventana de Venta, la cual concluye seis (6) meses después de la habilitación de la Emisión para su adquisición en el

mercado primario. Asimismo, con anterioridad a cada distribución de Flujos Financieros Futuros, el auditor externo del Emisor deberá emitir y publicarse la certificación correspondiente respecto de los cálculos de dichos flujos y de los rendimientos aplicables a los tenedores de tokens; para los trimestres fiscales cerrados en marzo, junio o septiembre, la distribución deberá realizarse dentro de los primeros cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores al cierre del trimestre fiscal, y para el trimestre fiscal cerrado en diciembre, la distribución se efectuará a más tardar el 30 de abril del ejercicio inmediato siguiente, o dentro de los plazos previstos en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio. Este enfoque integral de cumplimiento normativo, divulgación certificada y gestión de mercado no solo protege a los inversores, sino que también fortalece la confianza en la emisión, facilitando su adopción entre los compradores de terrenos y los inversionistas que buscan proyectos con impacto social.

#### 4. Sobre los riesgos de los emisores:

Los emisores de **\$IQBEC, Quebec Inversiones S.A. de C.V.**, han implementado diversas estrategias para mitigar los riesgos asociados a la emisión de activos digitales. Estas incluyen la diversificación en los métodos de comercialización de los terrenos, el establecimiento de alianzas con instituciones financieras locales y la adopción de tecnologías blockchain seguras y auditadas. Sin embargo, es importante destacar que, pese a estas medidas, existen riesgos inherentes relacionados con el mercado inmobiliario y las fluctuaciones en la demanda de terrenos. Además, los cambios en la regulación de activos digitales o en el mercado inmobiliario podrían afectar el desarrollo del proyecto. Por tanto, es fundamental que **Quebec Inversiones** mantenga una gestión activa y adaptativa para mitigar estos riesgos y garantizar el éxito del proyecto.

#### 5. Sobre los riesgos de la oferta:

Los riesgos relacionados con la oferta de los tokens **\$IQBEC** incluyen la volatilidad en la demanda de los terrenos y los cambios en las condiciones del mercado durante el proceso de venta. Aunque **Quebec Inversiones** ha tomado medidas para asegurar la comercialización efectiva de los terrenos, incluyendo la oferta de planes de financiamiento accesibles, algunos factores, como las fluctuaciones económicas o cambios en las políticas gubernamentales, son difíciles de prever y controlar completamente. Los emisores deben seguir vigilando de cerca las condiciones del mercado para ajustar sus estrategias de venta y garantizar que la demanda de los tokens y terrenos se mantenga estable.

#### 6. Sobre los riesgos de los activos digitales:

El token **\$IQBEC**, aunque respaldado por los derechos sobre los flujos financieros futuros del proyecto inmobiliario, también presenta ciertos riesgos asociados a la volatilidad del mercado inmobiliario y la confianza de los inversionistas en la ejecución del proyecto. Aunque las auditorías externas periódicas y las estrategias de mitigación implementadas por **Quebec Inversiones** refuerzan la seguridad del sistema, factores externos, como cambios en las políticas económicas o fluctuaciones en la demanda de terrenos, podrían impactar la estabilidad del



token. Es crucial que los emisores mantengan una vigilancia constante sobre el entorno económico y regulatorio para adaptarse rápidamente a estos cambios y proteger los intereses de los inversionistas.

#### **7. Sobre los riesgos asociados a la ejecución del proyecto:**

La ejecución del proyecto inmobiliario subyacente a la emisión de **\$IQBEC** enfrenta riesgos operativos, como retrasos en la construcción o problemas de suministro de materiales. **Quebec Inversiones** ha implementado medidas como la selección de proveedores confiables y la planificación financiera rigurosa para mitigar estos riesgos. Sin embargo, la complejidad inherente de los proyectos inmobiliarios requiere una gestión proactiva para enfrentar cualquier desafío que pueda surgir durante el desarrollo.

#### **8. Sobre los riesgos asociados a la tecnología utilizada en la emisión:**

La tecnología blockchain utilizada en la emisión de **\$IQBEC** ofrece numerosas ventajas en términos de transparencia y seguridad, pero también presenta riesgos, como posibles vulnerabilidades en los contratos inteligentes o congestión en la red **Polygon**. Las auditorías de seguridad exhaustivas y la adopción de soluciones tecnológicas robustas son clave para mitigar estos riesgos. Además, la interoperabilidad con otras redes blockchain asegura que los tokens puedan ser negociados de manera fluida, lo que aumenta su liquidez y funcionalidad.

#### **Opinión y conclusión sobre la certificación de la emisión de \$IQBEC:**

Con posterioridad a la emisión del dictamen favorable contenido en el presente Informe de Certificación, el Emisor ha propuesto modificaciones puntuales al DIR relacionadas con (i) la habilitación del mercado secundario del token **\$IQBEC**, y (ii) el reordenamiento de los plazos aplicables para la distribución de Flujos Financieros Futuros, incluyendo la publicación de certificaciones previas a la distribución de rendimientos.

Tras revisar el alcance de dichos ajustes, el Certificador concluye que las modificaciones descritas no alteran el sentido ni la fundamentación del dictamen favorable previamente emitido, en la medida que (a) mantienen un marco de habilitación del mercado secundario sujeto a condiciones objetivas de ejecución (incluyendo el cumplimiento de la Colocación Mínima, la notificación previa a la CNAD y un plazo máximo para su habilitación), y (b) fortalecen la consistencia temporal entre la divulgación de información financiera certificada y la ejecución de las distribuciones, otorgando mayor previsibilidad operativa y reforzando la transparencia hacia los inversionistas.

En consecuencia, el Certificador confirma que, a la luz de estas modificaciones, se mantiene el dictamen favorable emitido previamente respecto del DIR y, por ende, respecto de la emisión del token **\$IQBEC**.

En el contexto de la oferta pública del token **\$IQBEC** emitido por **Quebec Inversiones S.A. de C.V.**, el proyecto implica la emisión de activos digitales respaldados por los derechos sobre los flujos

financieros futuros generados por la comercialización de terrenos en la **Comunidad 1 de Diciembre**, un desarrollo inmobiliario en **Soyapango, El Salvador**.

La emisión del token **\$IQBEC** presenta un enfoque innovador y tecnológicamente avanzado para el financiamiento de proyectos inmobiliarios, utilizando la tecnología blockchain y los contratos inteligentes en la plataforma **Polygon**. El respaldo en los flujos financieros derivados de la venta de terrenos proporciona una base sólida que puede generar confianza en los inversionistas y garantiza un retorno sustentado por activos tangibles.

En cuanto a la infraestructura técnica, la emisión de **\$IQBEC** ha implementado una tecnología robusta, que incluye la interoperabilidad entre blockchains y auditorías de contratos inteligentes, lo que asegura la transparencia y seguridad de las transacciones. Además, la viabilidad financiera del proyecto está respaldada por un plan sólido de comercialización de los terrenos, con un esquema de financiamiento inclusivo para las familias.

Aunque existen riesgos inherentes, como las fluctuaciones en el mercado inmobiliario y los cambios regulatorios, **Quebec Inversiones** ha adoptado estrategias proactivas para mitigar dichos riesgos, incluyendo la diversificación de sus mecanismos de venta y el cumplimiento riguroso con las normativas locales e internacionales. Sin embargo, es importante que la empresa mantenga una vigilancia constante sobre las condiciones del mercado y las regulaciones en evolución, adaptando sus estrategias de manera ágil para asegurar la viabilidad del proyecto y la confianza del mercado.

En conclusión, tras el análisis integral de la emisión de **\$IQBEC**, es posible emitir una opinión favorable sobre el **Documento de Información Relevante** y, por lo tanto, sobre la emisión de este activo digital. La estructura tecnológica basada en blockchain y los contratos inteligentes ofrece un alto nivel de transparencia y seguridad, mientras que el respaldo en activos inmobiliarios reales proporciona una base tangible que respalda la confianza en la emisión. Las medidas proactivas adoptadas por los emisores para mitigar riesgos y asegurar el cumplimiento normativo son indicativos de un compromiso serio con la estabilidad operativa y la protección del inversionista.

Es fundamental que los inversores sean conscientes de los riesgos inherentes al mercado inmobiliario y al entorno de activos digitales, y realicen su propia diligencia antes de tomar decisiones de inversión. A pesar de los desafíos potenciales, la emisión de **\$IQBEC** se posiciona como una oferta innovadora y bien estructurada dentro del marco de los activos digitales en El Salvador.

#### **Asunciones y consideraciones finales:**

##### **Asunciones:**

En la emisión y entrega del presente informe de certificación, se presume lo siguiente respecto a los documentos revisados y a la legislación aplicable en El Salvador:



1. La autenticidad de todas las firmas y la capacidad legal de las personas que han firmado los documentos revisados.
2. Que todas las copias presentadas son fieles y exactas reproducciones de los documentos originales, y que los originales presentados son auténticos.
3. Que los documentos y/o contratos otorgados en el extranjero son válidos de conformidad con la legislación del país donde se otorgaron, suscritos por personas con capacidad suficiente y obligando a las partes conforme a sus términos.
4. Que cada una de las partes involucradas (distintas a los emisores) en la emisión está debidamente autorizada para comprometerse conforme a los documentos revisados.
5. Que la firma, ejecución y cumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos por cada una de las partes (distintas a los emisores) no viola ningún documento organizacional, ley aplicable ni resulta en el incumplimiento de ninguna resolución, decreto u orden de alguna autoridad judicial o gubernamental.
6. Que para la firma y ejecución de los documentos no fueron necesarias aprobaciones, autorizaciones, declaraciones o presentaciones ante alguna autoridad gubernamental por parte de las partes distintas a los emisores.
7. Que cada uno de los firmantes de los documentos, en representación de las partes involucradas, cuenta con la capacidad legal requerida.
8. Que los documentos sometidos a revisión (incluyendo aquellos en formato digital disponibles en los sitios web mencionados en el Documento de Información Relevante) son exactos y completos.
9. Que las partes involucradas en los documentos cumplirán con sus obligaciones conforme a lo establecido.
10. Que no ha habido error, fuerza o dolo en la negociación, preparación, ejecución o firma de ninguno de los documentos revisados.
11. Que no existen acuerdos escritos o verbales, costumbres o entendimientos entre las partes que modifiquen, complementen, revoquen o renuncien a los términos y obligaciones de los documentos revisados.

**Consideraciones:**

Este informe de certificación y su respectivo análisis se fundamentan en los documentos y comentarios mencionados en el mismo, y el análisis legal tiene su base en la legislación vigente en la **República de El Salvador**, incluidas sus regulaciones técnicas y prudenciales. Por lo tanto, las conclusiones y análisis expresados en este informe pueden variar en función de cambios,

modificaciones, reformas o derogaciones que puedan realizar las autoridades competentes en la normativa vigente.

Cualquier modificación en las leyes o regulaciones aplicables podría afectar la validez de las opiniones emitidas en este informe. Este análisis se basa en la documentación proporcionada y las condiciones conocidas hasta la fecha del presente informe. La certificación favorable de la emisión de \$IQBEC se emite bajo el supuesto de que los emisores continuarán implementando y mejorando las medidas de gestión de riesgos, manteniendo la estabilidad tecnológica y cumpliendo con todas las regulaciones aplicables.

Es importante destacar que esta certificación no garantiza el éxito futuro de la emisión, ni exime a los emisores de su obligación de cumplir con las normativas futuras que puedan afectar la operación del proyecto. Dado que el mercado de activos digitales y las regulaciones relacionadas están en constante evolución, los riesgos y condiciones del mercado pueden cambiar, lo que podría influir en la validez de esta certificación.

Se recomienda a los inversores y participantes del mercado que continúen realizando su propia diligencia debida y evaluación de riesgos, y consulten con sus asesores financieros y legales antes de tomar decisiones de inversión basadas en esta certificación.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Héctor', is written over a faint circular stamp. The stamp contains the letter 'F.' and some illegible text.

**Héctor Ramón Torres Córdova**

**Representante Legal**

**TR CAPITAL**