



\$1QBEC

Documento de Información Relevante Oferta Pública de Tokens 1-Dic Quebec (\$1QBEC) Versión 2.0

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

Emisor: QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V.

Domicilio del Emisor: *Calle la mascota, col. La mascota, #138, distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.*

Fecha: Diciembre 2025.

El presente Documento de Información Relevante es presentado ante la Comisión Nacional de Activos Digitales ("CNAD") por QUEBEC INVERSIONES, Sociedad Anónima de Capital Variable, sociedad salvadoreña, constituida día 28 de diciembre de 2020, ante los oficios notariales de Violeta Guadalupe De Paz De Márquez; e inscrita en el Registro de Comercio al número 13 del Libro 4316, de fecha 27 de enero de 2021, con Número de Identificación Tributaria 0614-281220-101-9, con domicilio en Calle la mascota, col. La mascota, #138, distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, República de El Salvador. Las principales actividades económicas de QUEBEC son actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. La misión de QUEBEC es ser el socio confiable y líder en soluciones inmobiliarias en El Salvador, a través de conocimiento experto, ética sólida y enfoque personalizado. Con una visión innovadora y un alto nivel de responsabilidad social empresarial, QUEBEC se posiciona como una empresa de bienes raíces líder en El Salvador.

Quebec Inversiones, S.A. de C.V., ha sido autorizado como emisor de activos digitales ante la CNAD bajo el número de inscripción EAD-0008, en fecha 21 de enero de 2025. La presente emisión fue autorizada por la CNAD bajo el número de inscripción AD-00007, en fecha 21 de enero de 2025.

QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V. (en adelante el "Emisor") presenta el presente Documento de Información Relevante (en adelante, el "DIR"), cuyo propósito es ofrecer a los inversionistas y al público en general una descripción clara, precisa y exhaustiva sobre la oferta pública de los tokens que lleva por etiqueta o código de cotización "**\$1QBEC**". Esta emisión tiene como objetivo primordial brindar a los inversionistas la oportunidad de participar en un proyecto con un fuerte impacto social, el cual transformará positivamente la vida de más de 1,500 familias en El Salvador.

El proyecto que desarrolla la emisión de los tokens **\$1QBEC** (en adelante el "Proyecto"), es de naturaleza inmobiliaria, y abarca varias fases clave:

1. **Remediación y desmembración** en cabeza de su dueño (DCD) de la Comunidad 1 de Diciembre (en adelante, el "Terreno").
2. **Comercialización y entrega de títulos de propiedad** a más de 1,500 familias, asegurando su acceso formal a la tierra.
3. **Planes de pago y financiamiento accesible** a través de arrendamientos con promesa de venta o hipotecas para aquellas familias que no pueden optar por los servicios de las instituciones financieras tradicionales.

El propósito de esta emisión se puede desglosar en los siguientes objetivos estratégicos:

1. **Facilitar el levantamiento de capital de manera eficiente** a través de un proceso de oferta pública de tokens.
2. **Proporcionar accesibilidad a la adquisición de propiedades.** Esto a través de un desarrollo inmobiliario estructurado bajo el modelo de una Emisión de Activos Digitales, sujeto a la Administración de un Proveedor de Activos Digitales.
3. **Proveer capital de trabajo al Emisor** con el fin de completar exitosamente las etapas del Proyecto, desde la remediación del terreno hasta la entrega de los títulos de propiedad y el manejo de la cartera de crédito hipotecaria.

4. **Obtención de beneficios previstos en el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD)**, los cuales permiten una reducción significativa en los costos de venta y financiamiento para familias sin acceso a las instituciones financieras tradicionales.
5. **Generar capital adicional** que permitirá al Emisor invertir en futuros desarrollos y proyectos de impacto, asegurando la continuidad de su visión a largo plazo.

Para llevar a cabo esta emisión de tokens, el Emisor ha contratado los servicios de **FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V.** (PSAD – 0018), quien actuará como estructurador, comercializador y administrador de los tokens **\$1QBEC**. Esta alianza garantiza que el proceso de emisión y comercialización se realice conforme a los más altos estándares del mercado y con la transparencia necesaria para los inversionistas.

Este documento proporciona toda la información relevante relacionada con el Proyecto y la oferta de los tokens **\$1QBEC**, asegurando que los inversionistas puedan tomar decisiones fundamentadas y conscientes de los beneficios y riesgos que implica esta oportunidad de inversión con un fuerte enfoque en el desarrollo social.

Características de la Oferta Pública	
Emisor	QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V.
Tipo de Oferta Publica	Oferta Pública de Ingresos
Denominación del Token	\$1QBEC
Tipo de Activo Digital	Tokens de Ingresos
Importe total de la emisión	El monto total de la emisión es de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$8,300,000.00)
Estructurador de la Emisión	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. Número de registro CNAD: PSAD-0018
Proveedor de Servicios de Activos Digitales	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. Número de registro CNAD: PSAD-0018
Certificador de la Emisión	TR Capital, S.A. DE C.V. Número de registro CNAD: CERT-0003
Precio del token	<p>El Precio del Token, conforme a lo estipulado en la Sección 15 del DIR, se establece dividiendo el Valor Razonable del Proyecto entre la cantidad total de tokens a emitir (500).</p> <p>El Valor Razonable se define como el monto por el cual un activo financiero o valor puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor bien informados, en una transacción libre realizada entre partes independientes y bajo condiciones de mercado normales.</p> <p>En este caso, el Valor Razonable del Proyecto se ha determinado como el valor presente de los Flujos Financieros Futuros estimados generados por el proyecto durante el plazo de la emisión (20 años). Estos flujos se han descontado utilizando una</p>

	<p>tasa correspondiente al costo de capital propio, calculado en un 21.45%.</p> <p>De acuerdo con esta metodología, el Valor Razonable del proyecto ha sido determinado en USD \$8,300,000.00.</p> <p>En consecuencia, el Precio del Token, basado en el Valor Razonable, es de USD \$16,600.00 por token.</p> <p>Sin embargo, con el objetivo de incentivar la inversión temprana en \$1QBEC, los Tokens se comercializarán a descuento según la metodología establecida en la sección 15 del DIR para el cálculo del Valor Razonable Ajustado:</p> <ul style="list-style-type: none"> - US\$14,940.00 (10.00% de descuento) durante el primer mes de colocación luego de habilitada la emisión. - US\$15,770.00 (5.00% de descuento) durante el segundo mes de colocación luego de habilitada la emisión. - US\$16,185.00 (2.50% de descuento) a partir del tercer mes de colocación luego de habilitada la emisión. <p>Para obtener más detalles sobre la determinación del Valor Razonable, el Valor Razonable Ajustado y el Precio del Token, consulte la sección 15 del Documento de Información Relevante y el Anexo XII.</p> <p>Los Tokens representan un derecho a recibir los Flujos Financieros Futuros del Proyecto y no se revalorizarán en el tiempo.</p> <p>El Emisor no otorgará a los Inversionistas la posibilidad de redimir dichos Tokens. Sin embargo, podrán ser negociados en un mercado secundario a un precio definido en base a oferta y demanda.</p>
Consideraciones de Riesgo sobre Flujos Financieros Futuros del Proyecto	<p>Los Flujos Financieros que determinan el Valor Razonable y el Precio del Token, tienen como supuesto que el total de lotes serán vendidos en su totalidad, una minoría al contado (10%) y el resto por arrendamiento con promesa de venta (ACPV), generando flujos desde el año uno.</p> <p>Sin embargo, no se han incluido en el modelo, variables como la porción de habitantes que se rehúsen a adquirir obligaciones financieras y por tanto generen costos de desalojo, desfase de los flujos esperados y por tanto, variaciones que pudiesen ser significativas respecto al valor razonable del Token y su rentabilidad.</p>

	<p>La determinación del Valor Razonable asume una tasa de incobrabilidad del 10.0% sobre la totalidad del principal e intereses de la cartera de ACPV. No obstante, no se tiene un estudio formal del perfil y riesgo crediticio de los habitantes de la comunidad 1ro de diciembre, que considere su capacidad de pago de acuerdo a sus condiciones socioeconómicas, por lo que la tasa de morosidad podría variar significativamente afectando el valor razonable del token y su rentabilidad.</p> <p>Cabe destacar que existen factores contextuales y estructurales del Proyecto que potencialmente mitigan significativamente los riesgos anteriormente identificados. La colaboración del Emisor con el Ministerio de Vivienda y la inversión de los habitantes en sus propiedades fortalecen el compromiso de estos con la regularización de sus terrenos. Asimismo, la estructura financiera incluye precios competitivos, opciones de financiamiento accesibles y esquemas legales que permiten la recuperación total de los lotes en caso de incumplimiento. Asimismo, se ha estimado una tasa de incobrabilidad del 10.0%, basada en los índices históricos del Fondo Social para la Vivienda. Este porcentaje, que supera en más del doble los índices históricos (<5.0%), demuestra un enfoque financiero prudente y conservador en las proyecciones del proyecto. Finalmente, los Tokens se comercializarán en el mercado primario a un Valor Razonable Ajustado, con tasas de descuento de entre el 10.0% y 2.5%, compensando parcialmente a los inversionistas por riesgos que resulten en desviaciones a las proyecciones utilizadas para la determinación del Valor Razonable del Proyecto.</p> <p>Para más información sobre los riesgos relacionados con la Oferta Pública de los Tokens \$1QBEC, consulte la sección 27 del Documento de Información Relevante. Adicionalmente, revise el Informe del Certificador disponible en el Anexo II del mismo documento.</p>
Cantidad de tokens a emitir	El total de tokens que estarán disponibles en la emisión es de 500 tokens
Valor mínimo y máximo de negociación de los activos digitales	<p>Valor mínimo de la emisión: USD \$4,482,000.00 Valor máximo de la emisión: USD \$8,300,000.00</p> <p>Monto mínimo de inversión: 1 Token</p> <p>IMPORTANTE: Los Distribuidores o Proveedores de Servicios de Activos Digitales, podrán establecer montos mínimos de adquisición de tokens.</p>
Colocación Máxima	Hasta el total de la emisión

Colocación Mínima	<p>Es requerimiento que al menos un 60% de los Tokens emitidos sean colocados durante esta Ventana (“Colocación Mínima”). En caso contrario, los Tokens serán retirados de circulación y se quemarán.</p> <p>Previo a alcanzar la Colocación Mínima, los ingresos por la venta de tokens serán custodiados a nombre del Inversionista. Luego de alcanzar la Colocación Mínima, los ingresos por la venta serán transferidos al Emisor.</p> <p>En caso no se alcance los montos de Colocación Mínima durante la Ventana de Venta, el 100% de los Tokens serán retirados de circulación y se quemarán. De igual forma, los inversionistas recibirán la totalidad de su inversión, sin ningún tipo de retención, Bajo este escenario, las cantidades de dinero en custodia no generarán intereses de ningún tipo, por lo que el emisor ni Fintech Americas, S.A. de C.V., no asumirán responsabilidad por pago de intereses durante este período.</p> <p>El monto mínimo de inversión es de 1 Token.</p> <p>IMPORTANTE: Los Distribuidores o Proveedores de Servicios de Activos Digitales, podrán establecer montos mínimos de adquisición de tokens.</p>
Condiciones Precedentes	<p>El Emisor deberá completar, antes del anuncio de oferta pública y colocación de los tokens en el mercado, la Etapa 1 del Proyecto (“Legalización y Lotificación”) según descrito en la sección 12 del DIR .</p>
Tokens de Tesorería	<p>El Emisor retendrá el 15% de los tokens emitidos (75 tokens) en concepto de “Tokens de Tesorería” para mantener exposición al proyecto (y recibir flujos financieros) a lo largo del periodo de emisión. Adicionalmente, el Emisor retendrá como Tokens de Tesorería los Tokens que no hayan sido colocados durante la Ventana de Venta</p>
Mercado Secundario	<p>El mercado secundario podrá habilitarse en cualquier fecha a discreción del Emisor, una vez alcanzada la Colocación Mínima establecida en el presente 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.</p> <p>El precio seguirá el modelo "Free Float", ajustándose a la oferta y demanda, lo que brindará liquidez a los inversionistas para ajustar sus posiciones según sus estrategias</p>
Activos subyacentes relacionados	<p>Los activos subyacentes de esta Emisión corresponden a derechos sobre el 100% de los Flujos Financieros Futuros derivados del proyecto inmobiliario de la Comunidad 1 de Diciembre.</p>

	Estos flujos financieros provienen de la comercialización de los lotes y de la administración de créditos hipotecarios y arrendamientos con promesa de venta a los compradores de terrenos.
Garantías del token	La emisión no cuenta con garantía específica.
Unidad de token	1 token que representa el 0.20% del importe total al que ascienden los Flujos Financieros Futuros derivados por el activo subyacente
Plazo de la emisión y su estructuración	El plazo de la emisión será de 20 años contados a partir de la Colocación Mínima, siempre y cuando se cumplan las condiciones de Colocación Mínima y Condiciones Precedentes. El Emisor se reserva el derecho de acuñar o eliminar los tokens emitidos en caso de vulneraciones tecnológicas o solicitudes de aplicación de la Ley.
Liquidación de Rendimientos	Los rendimientos serán pagaderos trimestralmente a partir de la finalización de la Ventana de Venta (o a partir que se haya alcanzado la colocación mínima, lo que suceda primero). Dichos rendimientos deberán ser pagados de acorde con lo establecido en la sección 19 del DIR. Los rendimientos serán depositados a las wallets de los Tokenholders en moneda estable.
Moneda de Negociación	La moneda de negociación es el dólar estadounidense (USD) y bitcoin (BTC), ambas monedas de curso legal en El Salvador. El dólar estadounidense (USD) será la moneda de referencia para todos los pagos en otra moneda o activo digital.
Comerciabilidad de tokens	\$1QBEC se ofrecerá exclusivamente a través de la plataforma de negociación de Fintech Americas, S.A. de C.V., que gira bajo el nombre comercial "Monetae". Adicionalmente, podrán ser negociados en un mercado secundario siempre y cuando este sea habilitado y manejado por Monetae.
Custodia de Tokens	Los Tokens serán resguardados a través de Fintech Americas, S.A. de C.V. (PSAD-0018).
Derechos, beneficios y restricciones	Los propietarios de \$1QBEC contarán con los siguientes derechos: 1. Derecho a recibir los rendimientos pro-rata derivados de la ejecución, comercialización y actividades de financiamiento del Proyecto. 2. Derecho de acceso a la información financiera auditada del Emisor. Además, \$1QBEC podrá ser negociado en el mercado secundario habilitado por FINTECH AMERICAS.

Ventana de Venta de Emisión	<p>La Ventana de Venta será definido como un periodo de seis (6) meses luego de la colocación(habilitación) de los tokens en el mercado primario. Los Tokens que no hayan sido colocados durante esta Ventana serán conservados por el Emisor como Tokens de Tesorería.</p>
Contrato inteligente y tecnología a utilizar	<p>Standar ERC-20F - Contract Address Token 1\$QBEC</p> <p>https://polygonscan.com/address/0x9869196e7CD6E13E965BCAE50824Fc16c1a22Ec7</p> <p>Contract Address Allowlist</p> <p>https://polygonscan.com/address/0x42085f23fa7A2D4Ae121f469530A3fBd4aa3eE1d</p> <p>Los contratos inteligentes utilizados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, y siguen el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido auditados para garantizar seguridad y conformidad con las normativas aplicables. Se han asignado y revocado roles específicos dentro del contrato, permitiendo un control granular sobre las operaciones críticas, tales como la emisión de tokens y la gestión de permisos.</p> <p>Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token 1\$QBEC. Esto asegura que solo los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los tokens, proporcionando un nivel adicional de seguridad y confianza en la emisión.</p> <p>Además, se utiliza un contrato ERC-20 auditor, que actúa como punto de validación on-chain y garantiza la transparencia de todas las transacciones relacionadas con la emisión. Este contrato audita los movimientos del token y facilita un registro inmutable de todas las actividades, ayudando a prevenir fraudes y asegurar la correcta distribución de los flujos financieros.</p> <p>La blockchain Polygon fue seleccionada debido a su alta escalabilidad, bajos costos de transacción y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM), facilitando la interoperabilidad con otras plataformas y aplicaciones descentralizadas.</p> <p>El sistema tecnológico de la emisión está basado en una arquitectura hexagonal sobre AWS, con microservicios que proporcionan escalabilidad y alta disponibilidad. El signer está alojado en Microsoft Azure, lo que asegura la firma de transacciones en un entorno seguro. La custodia de activos digitales se realiza a través de Monetae, utilizando proveedores como Fireblocks, que emplea políticas avanzadas de seguridad</p>

	<p>y permite la recuperación de claves privadas mediante un sistema de backup, en caso de pérdida o de verse comprometidas las mismas. Las políticas de transacciones y permisos se gestionan cuidadosamente para garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.</p>
Restricciones de venta	<p>Las restricciones de venta en nuestra plataforma están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios, al igual que garantizar la seguridad y control de las transacciones, implementando tecnologías avanzadas como MPC Wallets, Fireblocks, y un sistema de Allowlist.</p> <p>Todos los usuarios de la plataforma deben pasar por un proceso de registro y verificación de identidad (KYC) riguroso. Basado en la información proporcionada, como documentos de identificación y respaldos financieros, los usuarios son autorizados a interactuar con los tokens emitidos, asegurando el cumplimiento de los estándares regulatorios y de seguridad.</p> <p>Adicionalmente, contamos con tecnología de “Geofencing” para evitar que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo puedan hacerse con los tokens de esta emisión.</p> <p>Además, el contrato inteligente de Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el token \$1QBEC. Solo los usuarios previamente autorizados y que hayan completado el proceso de verificación podrán realizar transacciones, proporcionando un control adicional sobre la interacción con los activos digitales y previniendo accesos no permitidos.</p> <p>Los Tokens no podrán ser adquiridos ni distribuidos por personas o entidades sancionadas, ni a favor de estas, ni por residentes de países incluidos en listas de sanciones internacionales.</p>
Convertibilidad de los Tokens	<p>Los Tokens producto de esta emisión, como regla de negocio, no admitirán convertibilidad con otro tipo de activo, digital o físico. En el evento que el inversionista o Tokenholder desee liquidar su participación, podrá hacerlo mediante la venta del activo digital \$1QBEC a través del Mercado Secundario.</p>
Comisiones aplicables	<p>1.00% anual sobre el Valor Razonable del Token sin descuento (1.00% de US\$16,600.00).</p>

	La comisión se descontará de los Flujos Financieros distribuidos al momento de la liquidación de rendimientos.
Términos y Condiciones	Los términos y condiciones de los Tokens \$1QBEC estarán disponibles en la plataforma de comercialización de Fintech Americas, S.A. de C.V. Adicionalmente, se incluyen en este documento como Anexo XVII.
Leyes Aplicables	Leyes de la Republica de El Salvador

DECLARACIONES ESPECIALES:

- El emisor de los activos digitales es el único responsable del contenido de este Documento de Información Relevante.
- El activo digital objeto de esta oferta se encuentra inscrito en el Registro Público de la CNAD. Su registro no implica la certificación de la calidad del valor ni de la solvencia del emisor.
- Es responsabilidad del inversor leer toda la información contenida en este Documento de Información Relevante.
- El inversor al suscribir el token es consciente de que los activos digitales pueden perder su valor en su totalidad o en parte, pueden no ser siempre negociables, pueden no ser líquidos y que la emisión solo se centra en ciertos activos subyacentes específicos y no constituye una invitación para la venta de instrumentos financieros.

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

Declaración de Prospectivas Futuras

Este Documento de Información Relevante (DIR) incluye declaraciones prospectivas basadas en expectativas y proyecciones actuales del Emisor sobre su operación, el Proyecto y el mercado. Estas declaraciones pueden incluir términos como "anticipar", "esperar", "planificar", "creer", entre otros, y están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían hacer que los resultados reales difieran significativamente.

Los factores que podrían afectar incluyen cambios económicos, políticos y regulatorios, riesgos asociados a la industria de activos digitales, fluctuaciones en costos y financiamiento, y desafíos en la ejecución del Proyecto. El Emisor no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones a menos que sea requerido por ley.

Se recomienda a los inversionistas que consideren cuidadosamente estos riesgos antes de tomar decisiones de inversión en los tokens \$1QBEC.

PARTICIPANTES

Emisor	
Nombre	QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V.
Dirección	Calle la mascota, col. La mascota, #138, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Sitio Web	https://www.quebec.earth/
Teléfono	+503 2220-3544
Correo electrónico del contacto designado	info@quebec.earth

Proveedor De Servicios De Activos Digitales	
Nombre	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V.
Dirección	Avenida Las Dalias #7, Polígono 5, Urbanización San Francisco, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Sitio Web	https://monetae.io/
Teléfono	+503 7222-1430
Correo electrónico del contacto designado	info@monetae.io

Certificador	
Nombre	TR Capital, S.A. de C.V. autorizada como Certificadora de Emisión de Oferta Pública bajo el número CERT-0003.
Dirección	Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Sitio Web	www.trcapital.net
Teléfono	+503 2538 6360
Correo electrónico del contacto designado	info@trcapital.net

Consultor Jurídico	
Nombre	Interlex, S.A. de C.V. (Conocida comercialmente como Legalia Legal)
Dirección	9a Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Sitio Web	www.legalia.legal
Teléfono	+503 2555-2100
Correo electrónico del contacto designado	asolvega@legalia.legal

Auditor Externo	
Nombre	Auditores y Consultores de Negocio, S.A. de C.V., con autorización del Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría bajo el número 3614
Dirección	Calle 1, No.113, entre Calle La Mascota y Calle Loma Linda, Colonia San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Sitio Web	www.bakertilly.com.sv
Teléfono	+503 2556-0505
Correo electrónico del contacto designado	otto.guzman@bakertilly.com.sv

TABLA DE CONTENIDOS

1. Glosario	15
2. Carta de presentación	17
3. Declaración jurada	18
4. Informe del certificador	18
5. Descripción del emisor	18
6. Organigrama	19
<i>Gerente General / CEO: Manuel Alejandro Alfaro Rugliancich</i>	19
<i>Director de Finanzas: Elsa Yanira Jovel de Martinez</i>	20
<i>Gerente de Operaciones: Alejandro Pinto</i>	20
<i>Técnico Social: Antonio Elmer Omar Martinez Escobar</i>	21
<i>Encargado de Cumplimiento: Junior Lazo Romero</i>	21
7. Proveedores de Servicios Clave	21
<i>Servicios de remediación y desmembración en cabeza de su dueño (DCD) del terreno:</i>	21
<i>Auditoría Externa:</i>	22
<i>Agencia de Relaciones Públicas:</i>	22
<i>Desarrollo de software y sistema de manejos de créditos hipotecarios:</i>	23
8. Roles y Responsabilidades de la Junta Directiva	23
9. Estados Financieros	24
10. Motivo de la oferta pública y objetivo de la emisión	24
11. Conflicto de interés	25
12. Descripción del Proyecto	26
13. Descripción de los Objetivos de la Emisión	34
14. Características de La Oferta Pública:	35
15. Descripción del Precio del Token:	42
16. Activo Subyacente:	46
17. Garantías del Token:	47

18.	Montos Mínimos y Máximos de la Emisión:	47
19.	Plazo de la Emisión y Estructuración:	47
20.	Plataforma de Negociación del Token y Comercialidad:	51
21.	Destino y Uso de los Fondos	51
22.	Política de Supervisión y Control	52
23.	Flujo de Tokens dentro de la plataforma de comercialización	53
24.	Descripción de las Instituciones Financieras y Plataformas Digitales Utilizadas para a Transferencia, Custodia, y Liquidación de Fondos de la Oferta Publica:	55
25.	Contratos Inteligentes a Utilizar:	57
26.	Tecnología a Utilizar:	58
27.	Riesgos asociados a la emisión y forma de mitigación y administración de riesgos	59
28.	Resolución de Disputas	67
29.	Tratamiento de datos personales	67
30.	Régimen Tributario	67
31.	Canales de Comunicación	69
32.	Anexos	70

1. GLOSARIO

- **Emisor:** Quebec Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Quebec Inversiones, S.A. de C.V.; en adelante también referido como “Quebec”, “Quebec Inversiones” o “Emisor”
- **Emisión:** Proceso de estructuración, creación y oferta de tokens.
- **Token:** Representación digital de un activo o derecho en una tecnología de contabilidad distribuida. En el contexto de este documento, Token se refiere a \$1QBEC
- **Proveedor de Servicios de Activos Digitales:** Fintech Americas, S.A. de C.V.; También referido como “Monetae”, “Fintech Americas”, o “PSAD”.
- **Inversionista (o “Tokenholder”):** Persona natural o jurídica quien adquiere el Token a cambio de una contraprestación pecuniaria al emisor.
- **Proyecto:** Proyecto de naturaleza inmobiliaria y financiera, descrito en sección 12 de este documento.
- **Flujos Financieros Futuros:** Flujos Financieros estimados a generarse por el Proyecto durante el plazo de la emisión.
- **Comunidad:** Término utilizado en referencia a la Comunidad 1 de diciembre, situado en el distrito de Soyapango, municipio de San Salvador este, departamento de San Salvador. Asentamiento urbano que tiene sus raíces en un proceso de ocupación informal.
- **Terreno:** Inmueble ubicado en Finca Victoria, porción Uno, correspondiente a la ubicación geográfica del Distrito de Soyapango, Municipio de San Salvador Este, Departamento de San Salvador. Inscrito a favor de QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V., con matrícula original SEIS CERO UNO OCHO DOS OCHO SEIS NUEVE GUION CERO CERO CERO CERO CERO CERO (60182869-00000) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de San Salvador. Con una extensión superficial de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOS CIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (231,256.56 metros cuadrados). Por Terreno también se entenderá todas sus segregaciones, incluyendo (pero no limitada a):
 - Porción segregada sin transferencia el diecinueve de agosto de dos mil veinticuatro, mediante transacción cero seis dos cero dos cuatro cero cuatro cuatro ocho siete nueve (062024044879) y con matrícula 60681429-00000. Con extensión superficial de DOSCIENTOS VEINTIUN MIL DIECISIETE PUNTO CERO UNO METROS CUADRADOS (221,017.01 metros cuadrados). Ubicada en porción segregada de Finca Victoria, Porción 1, Finca Victoria, correspondiente a la ubicación geográfica de Soyapango, San Salvador Este, San Salvador en el asiento 1.
 - Porción “resto” bajo matrícula 60182869-00000. Con extensión superficial de DIEZ MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (10,239.55 metros cuadrados). Ubicada en Finca Victoria, Porción 1, Finca Victoria, correspondiente a la ubicación geográfica de Soyapango, San Salvador Este, San Salvador en el asiento 17.
- **Ventana de Venta:** La Ventana de Venta será definida como el periodo de seis (6) meses luego de la colocación (habilitación) de los tokens en el mercado primario.
- **Colocación Mínima:** Según definido en sección 18 de este documento.

- **Calificación de Interés Social:** Calificación de Interés Social al Proyecto de “Legalización de la Posesión de la Tierra de los Habitantes de la Comunidad Primero de Diciembre”, que permite hacer más accesible los costos de legalización y trámites correspondientes.
- **Arrendamiento Con Promesa de Venta (“APCV”):** Estructura que contempla un contrato híbrido que combina el arrendamiento de los lotes con el compromiso o la posibilidad futura de compra por parte del arrendatario.
- **Valor Razonable:** Valor presente de los Flujos Financieros Futuros del Proyecto, según lo establecido en la sección 15 de este documento.
- **Valor Razonable Ajustado:** Valor real que los inversionistas pagan a cambio de los Tokens.

2. CARTA DE PRESENTACIÓN

Queridos Inversionistas,

QUEBEC INVERSIONES S.A. DE C.V. es una destacada empresa de bienes raíces en El Salvador, comprometida con ofrecer soluciones integrales y servicios de alta calidad, con una sólida trayectoria basada en la excelencia.

Nos complace presentarles una emocionante oportunidad de inversión que refleja nuestro compromiso con la innovación en el sector inmobiliario, así como con el desarrollo social y económico de El Salvador: el token \$1QBEC.

Este proyecto, iniciado en 2021, busca revitalizar la comunidad 1 de Diciembre en El Salvador, una zona que abarca 33 manzanas de terreno y que alberga a aproximadamente 1,500 familias. Estas familias han vivido en la comunidad por más de 24 años sin contar con la certeza jurídica sobre sus propiedades.

El proyecto tiene como objetivo concluir el proceso de regularización de los terrenos y facilitar que las familias puedan adquirir y legalizar su derecho a la propiedad. Esto se logrará mediante:

- i) La desmembración de las 33 manzanas en más de 1,500 lotes a nombre del propietario original,
- ii) La obtención de la calificación de Interés Social para la comunidad,
- iii) La coordinación con instituciones financieras, y
- iv) El ofrecimiento de planes de financiamiento/compra directo a las familias.

El token \$1QBEC permite a los inversionistas participar en una iniciativa con un impacto social significativo, mientras obtienen rendimientos atractivos derivados de los flujos generados por el proyecto. Su inversión no solo contribuirá al desarrollo de la comunidad, sino que también generará beneficios tangibles a medida que se avance en el proceso de legalización y financiamiento de los terrenos.

Con esta emisión de tokens, buscamos finalizar el proceso de legalización, comercialización y financiamiento de los lotes. Además, destinaremos un 5% del monto recaudado para realizar inversiones que mejoren la calidad de vida de las miles de personas que habitan actualmente en la comunidad. Asimismo, esta emisión nos permitirá seguir invirtiendo en proyectos innovadores con un impacto positivo en El Salvador.

Estamos convencidos de que la tokenización es la estructura ideal para este proyecto, ya que ofrece importantes ventajas, como democratizar el acceso a las inversiones, aumentar la liquidez en mercados tradicionalmente ilíquidos, y reducir costos y tiempos mediante la transparencia y eficiencia que ofrece la tecnología blockchain.

Agradecemos su tiempo y consideración para formar parte de esta inversión única.

Atentamente,



Manuel Alejandro Alfaro Rugliancich | Administrador Único Propietario

3. DECLARACIÓN JURADA

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

4. INFORME DEL CERTIFICADOR

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

Se adjunta a este Documento de Información Relevante el informe completo del Certificador, junto con todas sus consideraciones respecto a la Emisión del token \$1QBEC. **Anexo II- Informe del Certificador.**

5. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

Emisor	QUEBEC INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Nombre Comercial	Quebec Inversiones y Desarrollo
Número de Identificación Tributaria	0614-281220-101-9
Dirección	Calle la mascota, col. La mascota, #138, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro, departamento de San Salvador, El Salvador
Representante Legal y Administrador Único Propietario	Manuel Alejandro Alfaro Rugliancich – Anexo III
Teléfono	+503 2220-3544
Correo Electrónico	info@quebec.earth

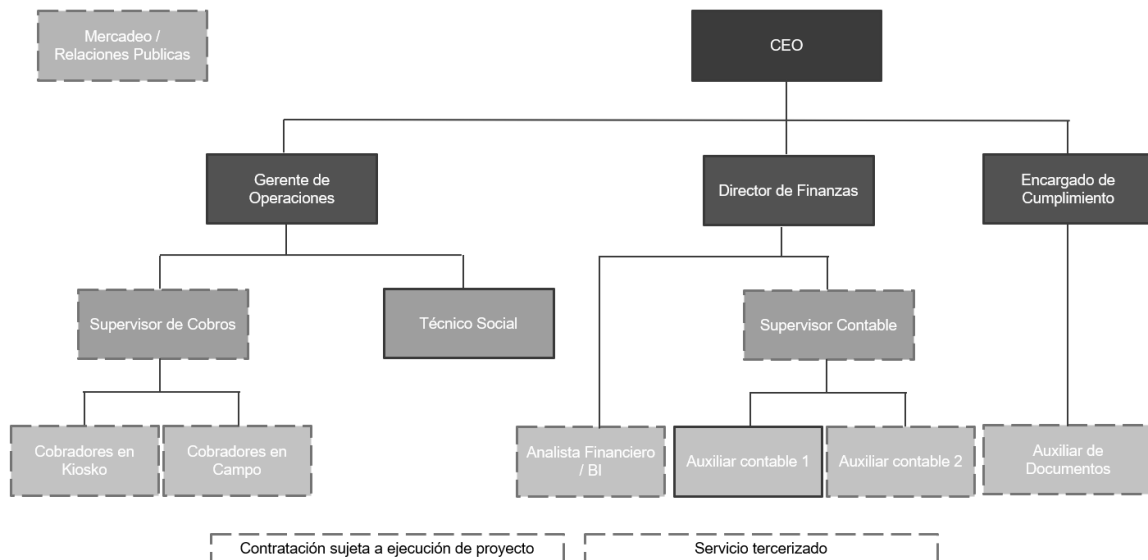
QUEBEC INVERSIONES, S.A. de C.V., es una sociedad salvadoreña, constituida el 28 de diciembre de 2020, ante la notaría de la Violeta Guadalupe de Paz de Marquez e inscrita ante el Registro de Comercio al número 13 del Libro 4316, de fecha 27 de enero de 2021, con Número de Identificación Tributaria 0614-281220-101-9 e inscrita en el Registro de Comercio bajo la matrícula de comercio 2021002862, con domicilio en Calle la mascota, col. La mascota, #138, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador centro,

departamento de San Salvador, República de El Salvador, y dirección de la página web: www.quebec.earth.

Las principales actividades económicas de QUEBEC son la compra y venta de inmuebles, desarrollos inmobiliarios, y desarrollo de parcelaciones y lotificaciones.

La misión de QUEBEC es ser el socio confiable y líder en soluciones inmobiliarias en El Salvador, a través de conocimiento experto, ética sólida y enfoque personalizado. Con una visión innovadora y un alto nivel de responsabilidad social empresarial, QUEBEC se posiciona como una empresa de bienes raíces líder en El Salvador.

6. ORGANIGRAMA



GERENTE GENERAL / CEO: MANUEL ALEJANDO ALFARO RUGLIANCICH

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

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

empresarial, Manuel Alejandro es un ejecutivo ejemplar para liderar la expansión de Quebec Inversiones y fortalecer su posición en el sector inmobiliario.

DIRECTOR DE FINANZAS: ELSA YANIRA JOVEL DE MARTINEZ

Profesional con una sólida trayectoria en el ámbito financiero y administrativo, con un notable liderazgo en diversas empresas nacionales y multinacionales de diferentes sectores de la economía. Actualmente, se desempeña como asesora financiera especialista en proyectos de inversión y como profesor a titular en ISEADE/FEPADE, impartiendo cátedras de Matemática Financiera de Negocios y Diagnóstico Financiero y Análisis de Inversión. Su vasta experiencia incluye roles como asesor financiero en proyectos de inversión para empresas de diferentes sectores y como Técnico Especialista en el área financiera ministerial, ofreciendo asesoría estratégica para el Ministerio de Justicia y Seguridad Pública en El Salvador. Además, ha ocupado posiciones clave como analista financiero en la Superintendencia del Sistema Financiero, y ha liderado los equipos financieros y administrativos de empresas como: Beyond Games, Tigo El Salvador, PRESTAMAS, S.A. de C.V., y Grupo Prado, lugares en los cuales manejó equipos numerosos y proyectos de alta complejidad con desempeño exitoso.

En cuanto a su formación académica, cuenta con una Maestría en Administración Empresarial con especialización en Finanzas por ISEADE-FEPADE y dos licenciaturas, una en Administración de Empresas por la Universidad Tecnológica y otra en Contaduría Pública por la Universidad de El Salvador. Ha complementado su educación con postgrados en Supply Chain Management y Proyectos Innovadores, así como un Diplomado en Prevención de Lavado de Dinero y Activos. Esta sólida base académica, unida a su vasta experiencia laboral, la convierte en una experta altamente calificada en la administración financiera, análisis de riesgos, y gestión de operaciones con la capacidad de liderar equipos multidisciplinarios de gran impacto asegurando el logro de los objetivos estratégicos empresariales.

GERENTE DE OPERACIONES: KAREN AYALA

Karen Beatriz Ayala de Martínez es una profesional con más de 22 años de experiencia en el sector financiero, especializada en gestión de riesgos, análisis crediticio y liderazgo de equipos en banca corporativa, PYMES y de consumo. Se desempeña como Gerente de Operaciones en Quebec Inversiones, donde lidera procesos estratégicos orientados a la eficiencia operativa, fortalecimiento de controles internos y alineación con el apetito de riesgo institucional. Bajo su gestión, ha impulsado mejoras en los procesos de análisis, aprobación y seguimiento crediticio, consolidando la relación con clientes, proveedores y entes reguladores.

Antes de su incorporación a Quebec Inversiones, Karen ocupó cargos de alta responsabilidad en instituciones como Banco Promerica El Salvador, SAC Multimoney, Banco Industrial El Salvador y Citibank El Salvador, donde desarrolló políticas crediticias, dirigió equipos multidisciplinarios y participó en comités de aprobación y riesgo. Su sólida formación académica incluye una Maestría en Administración de Empresas con especialización en Negocios Internacionales por ISEADE-FEPADE y una Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Dr. José Matías Delgado, complementada

con formación en Normas Internacionales de Información Financiera y gestión integral de riesgos.

TÉCNICO SOCIAL: ANTONIO ELMER OMAR MARTINEZ ESCOBAR

Elmer Martínez es un experimentado técnico social con más de 20 años de trayectoria en el ámbito del desarrollo comunitario y proyectos de vivienda social. En su rol actual en Quebec Inversión y Desarrollo, es responsable de articular las relaciones entre empresas, comunidades, familias y otras instituciones, asegurando una colaboración efectiva y resolviendo conflictos para garantizar el éxito de los proyectos.

Con una sólida experiencia en el manejo de expedientes socioeconómicos y la coordinación de actividades comunitarias, Elmer ha trabajado en instituciones clave como el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local (FISDL) y el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), gestionando proyectos que impactan directamente el bienestar de las comunidades.

Formado en Ingeniería Agroquímica, complementado con estudios en desarrollo económico, Elmer combina sus conocimientos técnicos con un enfoque social, destacándose en la gestión de proyectos que promueven el desarrollo integral y el fortalecimiento de las comunidades.

ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO: JUNIOR LAZO ROMERO

Junior Lazo Romero es un profesional con amplia experiencia en cumplimiento normativo, especializado en la prevención de lavado de dinero. Actualmente, se desempeña como Encargado de Cumplimiento en Quebec Inversión y Desarrollo, donde es responsable del diseño e implementación de manuales de prevención, la capacitación del personal en temas de cumplimiento, y el reporte de operaciones a la Unidad de Investigación Financiera (UIF).

A lo largo de su carrera, Junior ha trabajado en diversas organizaciones líderes, gestionando áreas clave como nóminas, relaciones laborales, compensaciones y beneficios, tanto a nivel regional como internacional. Cuenta con una sólida formación en administración de empresas y una especialización en prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

Su experiencia incluye la implementación de proyectos en sistemas de nómina, el manejo de portafolios de compensación, y la revisión y cumplimiento de normativas laborales en varios países de Centroamérica. Su enfoque meticuloso y su profundo conocimiento en temas de cumplimiento lo posicionan como un líder clave en la gestión de riesgos dentro de la organización.

7. PROVEEDORES DE SERVICIOS CLAVE

SERVICIOS DE REMEDIACIÓN Y DESMEMBRACIÓN EN CABEZA DE SU DUEÑO (DCD)
DEL TERRENO:

- Proveedor: AR INTEGRAL BUSINESS, S.A. DE C.V.
- Descripción: Responsables del levantamiento topográfico, certificación de planos, legalización y registro de terreno, escrituración y registro de propiedad.
- Contrato: **Anexo IV**

AUDITORÍA EXTERNA:

- Proveedor: Auditores y Consultores de Negocios, S.A. de C.V.
 - o Autorizados por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, bajo el número 3614 con la denominación de Auditores y Consultores de Negocios S.A. de C.V. y con NIT 0614-120806-101-6
 - o Equipo de profesionales con amplia experiencia en el ejercicio de la contaduría pública y auditoría, y en la gestión internacional con el respaldo de Baker Tilly International, Limited, una de las redes líderes de auditoría, contabilidad, y negocios alrededor del mundo. Con más de 149 empresas independientes nidos a través de cuatro áreas geográficas, compartimos el conocimiento y los recursos con un enfoque de negocio que une la potencia de la red global para ofrecer resultados excepcionales a los clientes a nivel mundial.
- Descripción: Los auditores externos proporcionan una evaluación imparcial y objetiva de la situación financiera de Quebec Inversiones, lo que es esencial para garantizar la transparencia y la confianza de los inversionistas, socios, y entidades regulatorias
 - o Verificación de estados financieros: Los auditores revisan los libros contables y los informes financieros de la empresa para asegurarse de que reflejan con precisión la situación financiera y operativa de la empresa.
 - o Evaluación de control interno: Verifican la eficiencia de los controles internos de la empresa para gestionar el riesgo y asegurar la correcta gestión de los recursos financieros.
 - o Detección de fraudes o errores: Los auditores externos ayudan a detectar y prevenir fraudes financieros, errores contables y prácticas ilícitas que puedan perjudicar a la empresa.
 - o Mejora de procesos: Ofrecen recomendaciones sobre cómo mejorar los procesos financieros, de control interno y gestión de riesgos, contribuyendo a la mejora continua de la operación financiera.
- Contrato: **Anexo V**

AGENCIA DE RELACIONES PÚBLICAS:

- Proveedor: Mas Comunicación, S.A. de C.V.
- Descripción: Gestiona la imagen pública del Emisor y sus proyectos. Ayudan a crear una percepción positiva en la sociedad y el mercado.
 - o Gestión de la imagen corporativa: La agencia de PR se encarga de desarrollar y mantener una imagen pública positiva de Quebec Inversiones. Esto incluye la creación de una narrativa coherente en torno a los valores, misión y visión de la empresa.

- Comunicación de crisis: En situaciones adversas, como conflictos con clientes o problemas relacionados con proyectos inmobiliarios, la agencia de relaciones públicas gestiona la comunicación de crisis para mitigar el impacto negativo en la reputación de la empresa.
- Relaciones con los medios de comunicación: La agencia gestiona las relaciones con periodistas, medios de comunicación y publicaciones relevantes para asegurar una cobertura positiva en medios especializados y generalistas.
- Lanzamiento de proyectos y eventos: Ayudan a planificar y ejecutar campañas de comunicación para nuevos proyectos, lanzamientos de desarrollos inmobiliarios y eventos corporativos, asegurando una correcta difusión y atractivo mediático.
- Página web: <https://www.mascomunicacionsv.com/>
- Contrato: **Anexo VI**

DESARROLLO DE SOFTWARE Y SISTEMA DE MANEJOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS:

- Proveedor: SOFTSV, S.A. de C.V. (Latin American Mobile). Proveedor de servicios de IT y consultoría con experiencia en diseño, desarrollo e implementación de soluciones tecnológicas que se adaptan a las necesidades del mercado. Proveen a sus clientes talento premium a través de metodologías de alta calidad.
- Descripción: Se ha identificado a Latin American Mobile como el proveedor de desarrollo de plataforma para la colocación y administración de la cartera de Arrendamiento Con Promesa de Venta.
- Página web: <https://latmobile.com/>
- Contrato: **Anexo VII**

8. ROLES Y RESPONSABILIDADES DE LA JUNTA DIRECTIVA

Quebec S.A. de C.V. se administra bajo un régimen de administración única en la que el administrador único propietario se encarga de garantizar una sólida gobernanza corporativa, supervisar las operaciones clave y representar los intereses de los accionistas. Sus principales responsabilidades incluyen:

Gobernanza Corporativa:

- Definir la visión y misión de la empresa.
- Implementar políticas de buen gobierno.
- Asegurar el cumplimiento normativo.

Toma de Decisiones Operativas:

- Aprobar estrategias y decisiones operativas clave.
- Supervisar la ejecución de estas decisiones, delegando en la alta gerencia.
- Controlar inversiones significativas.

Supervisión de la Alta Gerencia:

- Nombrar y evaluar a la alta gerencia
- Monitorear su desempeño y delegar autoridad para la gestión diaria.

Gestión de Riesgos:

- Identificar y mitigar riesgos financieros, operativos y legales.
- Aprobar políticas de gestión de riesgos.
- Monitorear continuamente posibles riesgos emergentes.

Reportes a los Accionistas:

- Presentar resultados financieros, operativos y propuestas de dividendos.
- Rendir cuentas y proponer cambios estratégicos.

9. ESTADOS FINANCIEROS

En el **Anexo VIII**, se presentan los Estados Financieros de los tres últimos ejercicios. La información presentada sigue las Normas Internacionales de Información Financiera en su versión completa (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (o IASC por sus siglas en inglés) de acuerdo con lo establecido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría.

10. MOTIVO DE LA OFERTA PÚBLICA Y OBJETIVO DE LA EMISIÓN

La elección de utilizar activos digitales en nuestra oferta pública está respaldada por las diversas ventajas que ofrece la tokenización sobre métodos tradicionales de financiamiento o ejecución de proyectos:

1. **Democratización del acceso a la inversión:** La tokenización permite a un grupo más amplio de inversionistas participar, incluyendo pequeños inversionistas que no tendrían acceso a proyectos inmobiliarios a gran escala.
2. **Mayor Liquidez:** Los Tokens pueden ser comprados y vendidos en mercados secundarios, lo que ofrece liquidez en un mercado tradicionalmente ilíquido. Esto es una ventaja sobre alternativas tradicionales, donde los inversionistas suelen quedar atados a largo plazo o dependen de las políticas de redención de los fondos.
3. **Reducción de costos y tiempo:** Al basarse en tecnología blockchain, la tokenización automatiza muchos procesos, lo que reduce significativamente los costos administrativos y legales, además de acelerar la ejecución del proyecto. Esto permite reducir los costos en torno a los clientes y mejorar los rendimientos para los inversionistas.
4. **Transparencia y seguridad:** Los inversionistas tienen acceso a un registro inmutable de todas las transacciones y el estado del proyecto, lo que aumenta la confianza y transparencia.
5. **Beneficios previstos en el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD):** Permiten una reducción significativa en los costos de compra y

financiamiento para familias sin acceso a las instituciones financieras tradicionales y con ello ofrecer un mejor retorno a los inversionistas.

Considerando que el entorno económico mundial se encuentra cada vez más interrelacionado y digitalizado, es menester aprovechar las condiciones que la República de El Salvador provee para acrecentar su riqueza nacional y el beneficio que dan las medidas innovadoras estipuladas a través de las leyes promulgadas las cuáles fomentan la atracción de inversión extranjera directa de importantes empresas internacionales dedicadas a la tecnología de primer nivel.

Teniendo en cuenta que, desde la promulgación de la Ley Bitcoin y la Ley de Emisión de Activos Digitales se ha legalizado la operatividad con dichos activos, se tiene a bien tomar como oportunidad los mecanismos que permiten crear modelos de negocio basados en activos digitales, en un entorno sano y favorable para su desarrollo. En ese sentido, \$1QBEC busca promover inversiones atractivas y con alcance para el beneficio de la sociedad. Específicamente, una oferta pública de activos digitales de ingresos que de los beneficios a los cuales actualmente no son posibles a través de otras jurisdicciones que no cuentan con actualizaciones tecnológicas y generan fricción en la evolución de la inclusión financiera.

La presente oferta pública de activos digitales busca promover el desarrollo económico y social a través del incremento de la productividad y mercado financiero para hacerlo más eficiente y, al mismo tiempo, proteger los intereses de los adquirentes. Dicha oferta pública, genera la posibilidad de establecer formas más efectivas para quienes desean tener exposición a otro tipo de productos financieros que no necesariamente son activos digitales como Bitcoin, Ether u otros; es decir, contar con productos digitales innovadores respaldados por activos reales o subyacentes conocidos en los mercados tradicionales.

El objetivo de dicha emisión consiste en crear una representación digital desarrollada con tecnología contable distribuida o de cadena de bloques que represente diversos instrumentos de renta variable. Con ello, será posible que distintos jugadores del sistema financiero puedan tener acceso a mayores oportunidades de inversión dentro del mercado. Por otro lado, también se destaca la posibilidad de que, quienes buscan desarrollar vehículos o mecanismos de inversión, cuenten con una versión digital que represente sus productos de manera confiable, segura y transaccional a nivel internacional, aprovechando los beneficios que brinda la tecnología.

11. CONFLICTO DE INTERÉS

En atención a la necesidad de transparencia y con el objetivo de asegurar la integridad de nuestras operaciones, declaramos que, tras un exhaustivo análisis, no se han identificado situaciones de conflicto de interés entre los miembros de nuestro órgano de dirección, socios o empleados, y los miembros de la Comisión Nacional de Activos Digitales en relación con nuestra emisión de tokens. Asimismo, confirmamos que no se han realizado operaciones entre sujetos relacionados que pudieran comprometer la imparcialidad de nuestras actividades. Por lo tanto, afirmamos que hasta dónde llega nuestro leal saber y entender, categóricamente que no existen conflictos de interés en nuestra organización respecto a esta emisión de tokens.

12. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V., desde 2021, es propietario del terreno “Finca Victoria”, mejor conocido como “Comunidad 1 de Diciembre”, el cual está ubicado en Boulevard del Ejército Nacional KM 3 1/2, distrito de Soyapango, municipio de San Salvador Este, departamento de San Salvador, El Salvador, (en adelante, el “Terreno” – ver Glosario).

Características Terreno (ver Anexo IX)

- **Matricula SIRYC:** 60681429-00000 y 60182869-00000
- **Área total:** 60681429-00000: 221,017.01 m²; 60182869-00000: 10,239.55m²
- **Ubicación:** Finca Victoria, Porción 1, Finca Victoria, Soyapango, San Salvador Este, El Salvador.
- **Área Lotificada como primera fase:** 263,596.8 v2
- **Numero de Lotes:** 1,541
- **Mapa Catastral:** 0617U53-352 y 0617U52-65



Contexto Histórico

La Comunidad 1 de Diciembre en El Salvador es un asentamiento urbano con más de 1,500 familias que tiene sus raíces en un proceso de ocupación informal ocurrido que comenzó el 1 de diciembre de 2001. Este tipo de comunidades es común en El Salvador y Latinoamérica, donde las familias, ante la falta de acceso a vivienda digna, ocupan terrenos o inmuebles en desuso para establecerse. Muchas veces, estas comunidades enfrentan dificultades en cuanto a acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad, saneamiento, y viviendas adecuadas, además de estar expuestas a la vulnerabilidad económica y social.



En el caso de la Comunidad 1 de Diciembre, a lo largo de los años, los habitantes han buscado mejoras en sus condiciones de vida a través de la organización comunitaria, luchando por el reconocimiento legal de sus viviendas y trabajando con organizaciones no gubernamentales y gubernamentales para

obtener acceso a infraestructura básica y programas de desarrollo.

Este tipo de comunidades suelen contar con un fuerte sentido de solidaridad, ya que los residentes colaboran entre sí para superar desafíos comunes, lo que les ha permitido avanzar en la regularización de sus propiedades y mejorar su calidad de vida, aunque los retos aún persisten.



La Comunidad 1 de Diciembre, como muchas comunidades en El Salvador, ha enfrentado desafíos no solo en términos de acceso a servicios básicos y vivienda digna, sino también debido al impacto de las pandillas o "maras" que han afectado a diversas áreas del país. Durante gran parte de las dos primeras décadas del siglo XXI, las pandillas como la Mara Salvatrucha (MS-13) y el Barrio

18 dominaron territorios en muchas zonas marginales, incluyendo algunas comunidades como la 1 de Diciembre, imponiendo control sobre los habitantes, limitando su movilidad, y creando un ambiente de inseguridad.



Históricamente, estas pandillas han extorsionado a residentes y comerciantes, lo que generó una parálisis económica y social en muchas de estas comunidades. En algunos casos, las maras también reclutaban a jóvenes de la zona, lo que afectaba gravemente el tejido social. Esta situación llevó a muchos habitantes a vivir bajo constante temor, con escasas oportunidades para prosperar.

Sin embargo, en los últimos años, y particularmente a partir del Plan Control Territorial implementado por el presidente Nayib Bukele desde 2019, el impacto de las maras en comunidades como la 1 de Diciembre ha sido prácticamente erradicado. La disminución de las extorsiones y el control territorial de las maras ha permitido a los residentes retomar actividades cotidianas y ha abierto la puerta a mejoras en términos de oportunidades laborales y programas de desarrollo social.

El Proyecto

La Comunidad 1 de Diciembre ejemplifica el proceso de transformación jurídica, económica, y social que se ha llevado a cabo en la Republica de El Salvador durante los últimos años, y como este proceso crea oportunidades de desarrollo e inversión.



Mientras en otras comunidades los propietarios emiten órdenes de desalojo, QUEBEC INVERSIONES ha lanzado un proyecto que reconoce la importancia de brindar seguridad legal a los residentes de la Comunidad 1 de Diciembre, garantizándoles la titularidad de sus viviendas y buscando mejorar su calidad de vida. Ser propietario de una vivienda impulsa el desarrollo económico y social al proporcionar seguridad financiera, fomentar la inversión a largo plazo y el ahorro, además de fortalecer la estabilidad familiar y comunitaria, lo que incrementa la cohesión social.



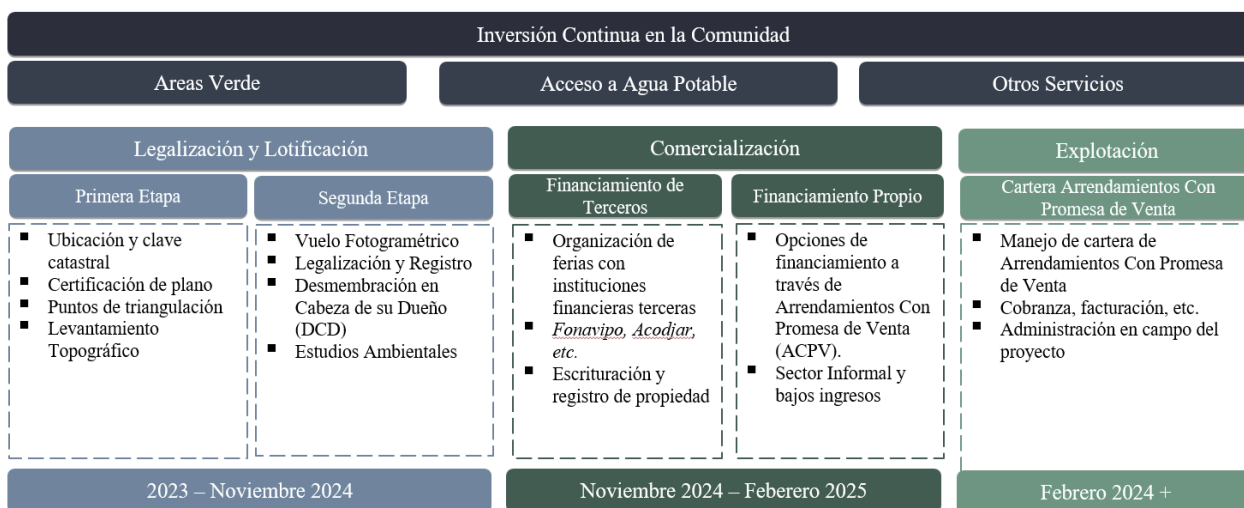


Se hace notar que el proyecto ha sido Calificado como de Interés Social por parte del Sistema Nacional de Vivienda de El Salvador (Ver **Anexo X**).

El Proyecto subyacente a la emisión de los tokens **\$1QBEC** abarca varias fases clave:



1. **Legalización y lotificación** a través de un proceso de desmembración en cabeza de su dueño (DCD) de la Comunidad 1 de Diciembre.
2. **Comercialización y entrega de títulos de propiedad** a más de 1,500 familias, asegurando su acceso formal a la tierra.
3. **Financiamiento y opciones de compra accesible** para aquellas familias que no pueden optar por los servicios de las instituciones financieras tradicionales.
4. **Inversión continua en la Comunidad**



Etapa I: Legalización y Lotificación

El proceso de desmembración en cabeza de su dueño y lotificación implica dividir una propiedad en varias partes, o lotes, manteniendo inicialmente al dueño original como titular de la propiedad antes de transferirla a terceros. Este proceso es común en el desarrollo inmobiliario cuando se busca dividir una parcela más grande en unidades más pequeñas, ya sea para su venta o desarrollo.

Se ha contratado a la empresa AR INTEGRAL BUSINESS, S.A. DE C.V., para que lleve a cabo este proceso. Se estima finalizar el proceso en Agosto del 2025.



El proceso legal para la regularización de lotificación del Terreno abarca una serie de pasos conforme a lo establecido en la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, emitida el 8 de Julio del 2021. Quebec Inversiones S.A. de C.V. se apoya de la experiencia y trayectoria de AR Integral Business, S.A. de C.V., para cumplir con todos los lineamientos establecidos en la ley, y asegurar la finalización del proceso de regularización de la lotificación y poder así proceder con la comercialización de los lotes.

Específicamente, el proceso legal contempla las siguientes etapas:

1. **Saneamiento legal de la Propiedad:** En esta etapa se define la legítima propiedad del terreno a nombre de Quebec Inversiones, S.A. de C.V.
 - a. Quebec Inversiones, S.A. de C.V., completó satisfactoriamente este proceso, tal cual lo comprueba el Anexo IX el cual incluye la escritura de Desmembración en cabeza de su dueño, suscrita el 28 de agosto de 2024, al igual que las certificaciones extractadas del registro de la propiedad a favor del Emisor.
2. **Inscripción de AR INTEGRAL BUSINESS, S.A. DE C.V. como Desarrollador Parcelario:** Inscripción ante el Ministerio de Vivienda, el cual faculta a la persona inscrita para comercializar lotes o parcelas que estén regularizadas como exige la ley.
 - a. Hacer referencia al certificado de inscripción Anexo IX emitido el 18 de octubre del 2024 a nombre de AR INTEGRAL BUSINESS, S.A. DE C.V.
3. **Solicitud de regularización de la lotificación ante el Ministerio de Vivienda:** Proceso en el cual se le solicita al Ministerio de Vivienda la aprobación de la regularización de la lotificación.
 - a. Certificado de Declaración de Lotificaciones aprobado el 26 de noviembre de 2024 (Anexo IX)
 - b. Etapa actualmente en proceso (al día 29 de noviembre del 2024). Se estima su finalización durante el mes de Agosto, 2025.
4. **Desmembración en Cabeza de su Dueño:** Presentación ante el Centro Nacional de Registro (CNR) y generación de las matrículas de los lotes segregados.
 - a. Requerimiento: Aprobación de paso 3

Etapas II: Comercialización

Luego del proceso de la regularización de lotificación del terreno, se llevará a cabo un proceso de venta/comercialización de los Lotes a los habitantes existentes de la comunidad. El Emisor facilitará la compra a través de tres pilares fundamentales:

1. **Precio descontado**, muy por debajo de valor de mercado para reconocer a los habitantes su historial de asentamiento en el Terreno.
2. **Alianzas estratégicas y cooperación** con instituciones financieras tradicionales y entidades gubernamentales para ofrecer financiamiento asequible a los compradores.
3. **Financiamiento directo del Emisor** a través de Arrendamientos Con Promesa de Venta para aquellos que no son sujetos a crédito por parte de las instituciones financieras tradicionales.

La Comunidad 1 de Diciembre está formada por habitantes con distintos niveles socioeconómicos, y los lotes varían en tamaño y valor. Por ello, las opciones de comercialización se ajustarán según las características de cada lote y el perfil económico de los compradores. QUEBEC está comprometido a facilitar el proceso de adquisición para todos los residentes de la comunidad, garantizando que cada uno pueda acceder a una solución acorde a sus necesidades.

Distribución de Lotes según área y valor:

Valor de Lote	# Lotes	Area V2
<=\$8,395	259	23,034
>\$8,395	1,270	237,852
Total	1,529	260,886
Áreas Verdes/Comunes	12	2,711

Distribución de Lotes según tipo de empleo de residentes:

Empleo	Lotes	Area V2
Sector Publico	78	13,809
Sector Privado	437	72,050
Negocio Propio	261	45,682
Comercio Informal	753	129,345
Total	1,529	260,886

Financiamiento a través de Instituciones Financieras Tradicionales

Para el Emisor, las ventas financiadas por instituciones terceras son de bajo riesgo puesto que son consideradas “al contado”, es decir, pagadas al momento de la venta. Dichas instituciones ayudarán a estructurar los planes de pago ad-hoc de cada comprador, mismos que serán atractivos para la venta de terrenos de interés social, asegurando tanto la viabilidad del proyecto como el bienestar de los futuros compradores.

El objetivo es maximizar el número de lotes vendidos por medio de esta metodología. Para ello, el emisor está llevando a cabo un esfuerzo extendido para asegurar la colaboración y participación de diversas instituciones financieras y estatales.

Para ello, se establecerán “Ferias” financieras dentro de la Comunidad con instituciones del sistema financiero (Sociedades de ahorro y crédito, bancos, etc.) durante los primeros meses de comercialización.

Sin embargo, debido a las características socioeconómicas de la Comunidad, no se anticipa un porcentaje significativo de lotes vendidos a través de este tipo de financiamiento.

Financiamiento Directo del Emisor

El emisor, otorgará opciones de financiamiento para facilitar el financiamiento a aquellas familias sin acceso a instituciones financieras tradicionales. Se planea utilizar la estructura de Arrendamiento Con Promesa de Venta (“ACPV”). Dicha estructura contempla un tipo de

contrato híbrido que combina el arrendamiento de los lotes con el compromiso o la posibilidad futura de compra por parte del arrendatario. En este tipo de contrato, el arrendatario utiliza el bien (la propiedad) pagando una renta periódica por un tiempo determinado. Al final del periodo del contrato de arrendamiento, se le otorgará a los individuos beneficiados de la Comunidad la opción de comprar los lotes por un precio inferior al valor de mercado debido a los pagos que ya ha realizado. El emisor se reserva el derecho de utilizar otros métodos de financiamiento, como créditos hipotecarios.

El objetivo es proporcionar opciones de financiamiento accesibles y personalizados para facilitar la compra de terrenos de interés social, proporcionando soluciones a personas de bajos ingresos o sin acceso a servicios financieros tradicionales.

Características de los Créditos

- Tipo: Arrendamiento Con Promesa de Venta.
- Perfil: Personas de bajos ingresos y trabajadores informales.
- Plazo: 180-240 meses
- Interés/Comisiones/Recargos: Regulado según Ley de Usura de El Salvador y los máximos publicados por el Banco Central de Reserva.
- Traspaso de la propiedad: Al finalizar el contrato de arrendamiento.

El Emisor será responsable de colocar, operar y administrar la cartera ACPVs, velando por la rentabilidad de la cartera y tasas de incobrabilidad bajas. El Emisor podrá manejar la operación directamente, o subcontratar a un administrador experto. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho a cambiar la estructura de financiamiento.

Las políticas de evaluación de crédito y administración de riesgos se incluyen en el Anexo XI.

13. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA EMISIÓN

El propósito de esta emisión se puede desglosar en los siguientes objetivos estratégicos:

1. **Facilitar el levantamiento de capital de manera eficiente** a través de un proceso de oferta pública de tokens.
2. **Proporcionar accesibilidad a la adquisición de propiedades.** Esto a través de un desarrollo inmobiliario estructurado bajo el modelo de una Emisión de Activos Digitales, sujeto a la Administración de un Proveedor de Activos Digitales.
3. **Proveer capital de trabajo al Emisor** con el fin de completar exitosamente las etapas del Proyecto, desde la remediación del terreno hasta la entrega de los títulos de propiedad y el manejo de la cartera de crédito hipotecaria.
4. **Obtención de beneficios previstos en el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD)**, los cuales permiten una reducción significativa en los costos de venta y financiamiento para familias sin acceso a las instituciones financieras tradicionales.

5. **Generar capital adicional** que permitirá al Emisor invertir en futuros desarrollos y proyectos de impacto, asegurando la continuidad de su visión a largo plazo.

A través de la oferta pública, se busca que los tenedores de activos digitales permitan al inversionista obtener rendimientos superiores contra la rentabilidad que ofrecen otras inversiones inmobiliarias y, a su vez, tener un impacto positivo en la sociedad.

14. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA PÚBLICA:

Características de la Oferta Pública	
Emisor	QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V.
Tipo de Oferta Publica	Oferta Pública de Ingresos
Denominación del Token	\$1QBEC
Tipo de Activo Digital	Tokens de Ingresos
Importe total de la emisión	El monto total de la emisión es de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$8,300,000.00)
Estructurador de la Emisión	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. Número de registro CNAD: PSAD-0018
Proveedor de Servicios de Activos Digitales	FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. Número de registro CNAD: PSAD-0018
Certificador de la Emisión	TR Capital, S.A. DE C.V. Número de registro CNAD: CERT-0003
Precio del token	<p>El Precio del Token, conforme a lo estipulado en la Sección 15 del DIR, se establece dividiendo el Valor Razonable del Proyecto entre la cantidad total de tokens a emitir (500).</p> <p>El Valor Razonable se define como el monto por el cual un activo financiero o valor puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor bien informados, en una transacción libre realizada entre partes independientes y bajo condiciones de mercado normales.</p> <p>En este caso, el Valor Razonable del Proyecto se ha determinado como el valor presente de los Flujos Financieros Futuros estimados generados por el proyecto durante el plazo de la emisión (20 años). Estos flujos se han descontado utilizando una tasa correspondiente al costo de capital propio, calculado en un 21.45%.</p> <p>De acuerdo con esta metodología, el Valor Razonable del proyecto ha sido determinado en USD \$8,300,000.00.</p>

	<p>En consecuencia, el Precio del Token, basado en el Valor Razonable, es de USD \$16,600.00 por token.</p> <p>Sin embargo, con el objetivo de incentivar la inversión temprana en \$1QBEC, los Tokens se comercializarán a descuento según la metodología establecida en la sección 15 del DIR para el cálculo del Valor Razonable Ajustado:</p> <ul style="list-style-type: none"> - US\$14,940.00 (10.00% de descuento) durante el primer mes de colocación luego de habilitada la emisión. - US\$15,770.00 (5.00% de descuento) durante el segundo mes de colocación luego de habilitada la emisión. - US\$16,185.00 (2.50% de descuento) a partir del tercer mes de colocación luego de habilitada la emisión. <p>Para obtener más detalles sobre la determinación del Valor Razonable, el Valor Razonable Ajustado y el Precio del Token, consulte la sección 15 del Documento de Información Relevante y el Anexo XII.</p> <p>Los Tokens representan un derecho a recibir los Flujos Financieros Futuros del Proyecto y no se revalorizarán en el tiempo.</p> <p>El Emisor no otorgará a los Inversionistas la posibilidad de redimir dichos Tokens. Sin embargo, podrán ser negociados en un mercado secundario a un precio definido en base a oferta y demanda.</p>
<p>Consideraciones de Riesgo sobre Flujos Financieros Futuros del Proyecto</p>	<p>Los Flujos Financieros que determinan el Valor Razonable y el Precio del Token, tienen como supuesto que el total de lotes serán vendidos en su totalidad, una minoría al contado (10%) y el resto por arrendamiento con promesa de venta (ACPV), generando flujos desde el año uno.</p> <p>Sin embargo, no se han incluido en el modelo, variables como la porción de habitantes que se rehúsen a adquirir obligaciones financieras y por tanto generen costos de desalojo, desfase de los flujos esperados y por tanto, variaciones que pudiesen ser significativas respecto al valor razonable del Token y su rentabilidad.</p> <p>La determinación del Valor Razonable asume una tasa de incobrabilidad del 10.0% sobre la totalidad del principal e intereses de la cartera de ACPV. No obstante, no se tiene un estudio formal del perfil y riesgo crediticio de los habitantes de la comunidad 1ro de diciembre, que considere su capacidad de</p>

	<p>pago de acuerdo a sus condiciones socioeconómicas, por lo que la tasa de morosidad podría variar significativamente afectando el valor razonable del token y su rentabilidad.</p> <p>Cabe destacar que existen factores contextuales y estructurales del Proyecto que potencialmente mitigan significativamente los riesgos anteriormente identificados. La colaboración del Emisor con el Ministerio de Vivienda y la inversión de los habitantes en sus propiedades fortalecen el compromiso de estos con la regularización de sus terrenos. Asimismo, la estructura financiera incluye precios competitivos, opciones de financiamiento accesibles y esquemas legales que permiten la recuperación total de los lotes en caso de incumplimiento. Asimismo, se ha estimado una tasa de incobrabilidad del 10.0%, basada en los índices históricos del Fondo Social para la Vivienda. Este porcentaje, que supera en más del doble los índices históricos (<5.0%), demuestra un enfoque financiero prudente y conservador en las proyecciones del proyecto. Finalmente, los Tokens se comercializarán en el mercado primario a un Valor Razonable Ajustado, con tasas de descuento de entre el 10.0% y 2.5%, compensando parcialmente a los inversionistas por riesgos que resulten en desviaciones a las proyecciones utilizadas para la determinación del Valor Razonable del Proyecto.</p> <p>Para más información sobre los riesgos relacionados con la Oferta Pública de los Tokens \$1QBEC, consulte la sección 27 del Documento de Información Relevante. Adicionalmente, revise el Informe del Certificador disponible en el Anexo II del mismo documento.</p>
Cantidad de tokens a emitir	El total de tokens que estarán disponibles en la emisión es de 500 tokens
Valor mínimo y máximo de negociación de los activos digitales	<p>Valor mínimo de la emisión: USD \$4,482,000.00 Valor máximo de la emisión: USD \$8,300,000.00</p> <p>Monto mínimo de inversión: 1 Token</p> <p>IMPORTANTE: Los Distribuidores o Proveedores de Servicios de Activos Digitales, podrán establecer montos mínimos de adquisición de tokens.</p>
Colocación Máxima	Hasta el total de la emisión
Colocación Mínima	Es requerimiento que al menos un 60% de los Tokens emitidos sean colocados durante esta Ventana ("Colocación Mínima"). En caso contrario, los Tokens serán retirados de circulación y se quemarán.

	<p>Previo a alcanzar la Colocación Mínima, los ingresos por la venta de tokens serán custodiados a nombre del Inversionista. Luego de alcanzar la Colocación Mínima, los ingresos por la venta serán transferidos al Emisor.</p> <p>En caso no se alcance los montos de Colocación Mínima durante la Ventana de Venta, el 100% de los Tokens serán retirados de circulación y se quemarán. De igual forma, los inversionistas recibirán la totalidad de su inversión, sin ningún tipo de retención, Bajo este escenario, las cantidades de dinero en custodia no generarán intereses de ningún tipo, por lo que el emisor ni Fintech Americas, S.A. de C.V., no asumirán responsabilidad por pago de intereses durante este período.</p> <p>El monto mínimo de inversión es de 1 Token.</p> <p>IMPORTANTE: Los Distribuidores o Proveedores de Servicios de Activos Digitales, podrán establecer montos mínimos de adquisición de tokens.</p>
Condiciones Precedentes	<p>El Emisor deberá completar, antes del anuncio de oferta pública y colocación de los tokens en el mercado, la Etapa 1 del Proyecto ("Legalización y Lotificación") según descrito en la sección 12 del DIR .</p>
Tokens de Tesorería	<p>El Emisor retendrá el 15% de los tokens emitidos (75 tokens) en concepto de "Tokens de Tesorería" para mantener exposición al proyecto (y recibir flujos financieros) a lo largo del periodo de emisión. Adicionalmente, el Emisor retendrá como Tokens de Tesorería los Tokens que no hayan sido colocados durante la Ventana de Venta</p>
Mercado Secundario	<p>El mercado secundario podrá habilitarse en cualquier fecha a discreción del Emisor, una vez alcanzada la Colocación Mínima establecida en el presente 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.</p> <p>El precio seguirá el modelo "Free Float", ajustándose a la oferta y demanda, lo que brindará liquidez a los inversionistas para ajustar sus posiciones según sus estrategias</p>
Activos subyacentes relacionados	<p>Los activos subyacentes de esta Emisión corresponden a derechos sobre el 100% de los Flujos Financieros Futuros derivados del proyecto inmobiliario de la Comunidad 1 de Diciembre.</p> <p>Estos flujos financieros provienen de la comercialización de los lotes y de la administración de créditos hipotecarios y</p>

	arrendamientos con promesa de venta a los compradores de terrenos.
Garantías del token	La emisión no cuenta con garantía específica.
Unidad de token	1 token que representa el 0.20% del importe total al que ascienden los Flujos Financieros Futuros derivados por el activo subyacente
Plazo de la emisión y su estructuración	<p>El plazo de la emisión será de 20 años contados a partir de la Colocación Mínima, siempre y cuando se cumplan las condiciones de Colocación Mínima y Condiciones Precedentes.</p> <p>El Emisor se reserva el derecho de acuñar o eliminar los tokens emitidos en caso de vulneraciones tecnológicas o solicitudes de aplicación de la Ley.</p>
Liquidación de Rendimientos	<p>Los rendimientos serán pagaderos trimestralmente a partir de la finalización de la Ventana de Venta (o a partir que se haya alcanzado la colocación mínima, lo que suceda primero).</p> <p>Dichos rendimientos deberán ser pagados de acorde con lo establecido en la sección 19 del DIR.</p> <p>Los rendimientos serán depositados a las wallets de los Tokenholders en moneda estable.</p>
Moneda de Negociación	La moneda de negociación es el dólar estadounidense (USD) y bitcoin (BTC), ambas monedas de curso legal en El Salvador. El dólar estadounidense (USD) será la moneda de referencia para todos los pagos en otra moneda o activo digital.
Comerciabilidad de tokens	\$1QBEC se ofrecerá exclusivamente a través de la plataforma de negociación de Fintech Americas, S.A. de C.V., que gira bajo el nombre comercial "Monetae". Adicionalmente, podrán ser negociados en un mercado secundario siempre y cuando este sea habilitado y manejado por Monetae.
Custodia de Tokens	Los Tokens serán resguardados a través de Fintech Americas, S.A. de C.V. (PSAD-0018).
Derechos, beneficios y restricciones	<p>Los propietarios de \$1QBEC contarán con los siguientes derechos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Derecho a recibir los rendimientos pro-rata derivados de la ejecución, comercialización y actividades de financiamiento del Proyecto. 4. Derecho de acceso a la información financiera auditada del Emisor. <p>Además, \$1QBEC podrá ser negociado en el mercado secundario habilitado por FINTECH AMERICAS.</p>
Ventana de Venta de Emisión	La Ventana de Venta será definido como un periodo de seis (6) meses luego de la colocación(habilitación) de los tokens en el

	<p>mercado primario. Los Tokens que no hayan sido colocados durante esta Ventana serán conservados por el Emisor como Tokens de Tesorería.</p>
Contrato inteligente y tecnología a utilizar	<p>Standar ERC-20F - Contract Address Token 1\$QBEC</p> <p>https://polygonscan.com/address/0x9869196e7CD6E13E965BCAE50824Fc16c1a22Ec7</p> <p>Contract Address Allowlist</p> <p>https://polygonscan.com/address/0x42085f23fa7A2D4Ae121f469530A3fBd4aa3eE1d</p> <p>Los contratos inteligentes utilizados en esta emisión están desplegados en la blockchain de Polygon, y siguen el estándar ERC-20F. Estos contratos han sido auditados para garantizar seguridad y conformidad con las normativas aplicables. Se han asignado y revocado roles específicos dentro del contrato, permitiendo un control granular sobre las operaciones críticas, tales como la emisión de tokens y la gestión de permisos.</p> <p>Para garantizar un entorno seguro y controlado, se ha implementado un contrato Allowlist, que gestiona y controla quiénes pueden interactuar con el token 1\$QBEC. Esto asegura que solo los participantes autorizados puedan realizar transacciones con los tokens, proporcionando un nivel adicional de seguridad y confianza en la emisión.</p> <p>Además, se utiliza un contrato ERC-20 auditor, que actúa como punto de validación on-chain y garantiza la transparencia de todas las transacciones relacionadas con la emisión. Este contrato audita los movimientos del token y facilita un registro inmutable de todas las actividades, ayudando a prevenir fraudes y asegurar la correcta distribución de los flujos financieros.</p> <p>La blockchain Polygon fue seleccionada debido a su alta escalabilidad, bajos costos de transacción y compatibilidad con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM), facilitando la interoperabilidad con otras plataformas y aplicaciones descentralizadas.</p> <p>El sistema tecnológico de la emisión está basado en una arquitectura hexagonal sobre AWS, con microservicios que proporcionan escalabilidad y alta disponibilidad. El signer está alojado en Microsoft Azure, lo que asegura la firma de transacciones en un entorno seguro. La custodia de activos digitales se realiza a través de Monetae, utilizando proveedores como Fireblocks, que emplea políticas avanzadas de seguridad y permite la recuperación de claves privadas mediante un sistema de backup, en caso de pérdida o de verse</p>

	comprometidas las mismas. Las políticas de transacciones y permisos se gestionan cuidadosamente para garantizar una interacción controlada con los contratos inteligentes.
Restricciones de venta	<p>Las restricciones de venta en nuestra plataforma están diseñadas para cumplir con todos los lineamientos regulatorios, al igual que garantizar la seguridad y control de las transacciones, implementando tecnologías avanzadas como MPC Wallets, Fireblocks, y un sistema de Allowlist.</p> <p>Todos los usuarios de la plataforma deben pasar por un proceso de registro y verificación de identidad (KYC) riguroso. Basado en la información proporcionada, como documentos de identificación y respaldos financieros, los usuarios son autorizados a interactuar con los tokens emitidos, asegurando el cumplimiento de los estándares regulatorios y de seguridad.</p> <p>Adicionalmente, contamos con tecnología de “Geofencing” para evitar que actores ubicados en jurisdicciones de alto riesgo puedan hacerse con los tokens de esta emisión.</p> <p>Además, el contrato inteligente de Allowlist regula y limita quiénes pueden interactuar con el token \$1QBEC. Solo los usuarios previamente autorizados y que hayan completado el proceso de verificación podrán realizar transacciones, proporcionando un control adicional sobre la interacción con los activos digitales y previniendo accesos no permitidos.</p> <p>Los Tokens no podrán ser adquiridos ni distribuidos por personas o entidades sancionadas, ni a favor de estas, ni por residentes de países incluidos en listas de sanciones internacionales.</p>
Convertibilidad de los Tokens	Los Tokens producto de esta emisión, como regla de negocio, no admitirán convertibilidad con otro tipo de activo, digital o físico. En el evento que el inversionista o Tokenholder desee liquidar su participación, podrá hacerlo mediante la venta del activo digital \$1QBEC a través del Mercado Secundario.
Comisiones aplicables	<p>1.00% anual sobre el Valor Razonable del Token sin descuento (1.00% de US\$16,600.00).</p> <p>La comisión se descontará de los Flujos Financieros distribuidos al momento de la liquidación de rendimientos.</p>

Términos y Condiciones	Los términos y condiciones de los Tokens \$1QBEC estarán disponibles en la plataforma de comercialización de Fintech Americas, S.A. de C.V. Adicionalmente, se incluyen en este documento como Anexo XVII.
Leyes Aplicables	Leyes de la Republica de El Salvador

15. DESCRIPCIÓN DEL PRECIO DEL TOKEN:

Los Tokens \$1QBEC representaran un interés fraccionado de los Derechos sobre los Flujos Financieros Futuros (DFFF) del Proyecto, cedidos por el Emisor a cambio de una consideración basada en el Valor Razonable de dichos flujos.

La siguiente Metodología de Valuación establece, a partir de criterios técnicos matemáticos financieros, la determinación del Valor Razonable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros del Proyecto, para su aplicación en la evaluación del Precio Inicial de los Tokens \$1QBEC.

Se entenderá por Flujos Financieros Futuros, aquellos que a la fecha de emisión de Tokens no existen pero que se tiene la expectativa razonable y fundamentada de que existan en el futuro de forma periódica y determinable; por corresponder a derechos adquiridos legal o contractualmente y que dan origen a flujo de pago o recaudación a favor del Emisor.

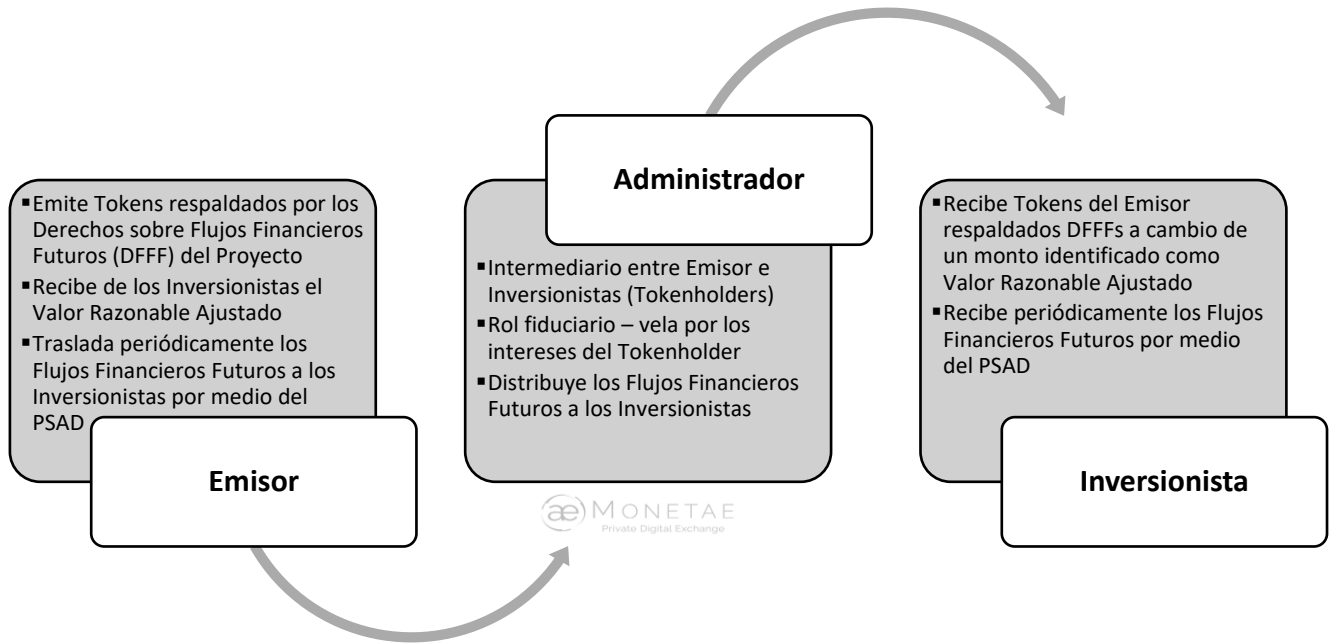
Por Valor Razonable se comprende el importe por el que se puede intercambiar determinado valor o activo financiero, entre un comprador y un vendedor informados, que realizan una transacción libre entre partes independientes, actuando en condiciones de mercado.

La Valuación comprende a su vez la aplicación de criterios técnicos a los activos por parte del Certificador para la determinación de un valor razonable.

Principios

La cesión de derechos sobre flujos financieros futuros supone una “venta verdadera” de activos de parte del Emisor. Dicha venta deberá realizarse a condiciones de mercado.

La siguiente ilustración establece los principales componentes de un proceso de tokenización:



Metodología para determinar el Valor Razonable

En su forma más básica, el Valor Razonable se calcula como el Valor Presente (VP) de los Flujos Financieros Futuros estimados del Proyecto durante el plazo de la emisión según la siguiente formula:

$$Valor\ Razonable = \sum_{n=0}^N \frac{FFF_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- **N** = El plazo de la emisión
- **n** = Un periodo único entre 0 y N
- **FFF** = Los Flujos Financieros Futuros estimados durante el periodo n
- **R** = La tasa de descuento, en base al costo de capital propio

Metodología de Cálculo del Flujo Financiero Futuro estimado

FFF = Ingresos del Proyecto – Egresos del Proyecto	
Ingresos	Egresos
Flujos recibidos por la venta de Lotes al contado	Gastos de comercialización de los Lotes
Flujos recibidos por la venta de Lotes financiados por terceros	Gastos de comercialización de Arrendamientos Con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propio
Intereses generados por Arrendamientos con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propio	Gastos de administración de cartera de Arrendamientos Con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propio
Comisiones generadas por Arrendamientos con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propio	Gastos de cobranza y administración de cartera de Arrendamientos Con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propio
Repago de principal por Arrendamientos con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propio	Gastos de representación
Otros ingresos no contemplados que estén directamente relacionados al Proyecto	Otros gastos no contemplados que estén directamente relacionados al Proyecto

Metodología de Cálculo de Tasa de Descuento

La tasa de descuento se determinará en base al Costo de Capital Propio. Este representa el retorno que los inversionistas esperan recibir por invertir capital en una empresa o proyecto con sus características únicas. Este retorno debe compensar el riesgo asumido por los Inversionistas.

$$\text{Costo de Capital Propio} = \text{TLR} + \text{PRM} + \text{PRP} + \text{PREP}$$

Donde:

- **Tasa Libre de Riesgo (TLR):** Retorno esperado de una inversión sin riesgo de incumplimiento o pérdida de capital. Se mide típicamente utilizando el rendimiento de los bonos del Tesoro de EE.UU., ya que son considerados inversiones seguras con bajo riesgo crediticio y de mercado.
- **Prima de Riesgo de Mercado (PRM):** Rendimiento adicional que los inversionistas exigen por invertir en productos financieros de renta variable en lugar de invertir en un activo libre de riesgo. Compensa a los inversionistas por el riesgo inherente de rendimientos variables, sujetos a las condiciones de mercado.
- **Prima de Riesgo País (PRP):** Rendimiento adicional que los inversionistas exigen por invertir en un país con mayor riesgo en comparación con un país desarrollado y estable, como Estados Unidos. Los factores que influyen en la determinación del riesgo país incluyen (pero no están limitados a): i) riesgo político, ii) riesgo económico, iii) riesgo de crédito soberano, iv) riesgo regulatorio y legal.
- **Prima de Riesgo Específica del Proyecto (PREP):** Rendimiento adicional que los inversionistas exigen debido a los riesgos particulares de un Proyecto. Estos riesgos pueden incluir riesgo de ejecución, falta de historial financiero, etc.

Metodología para determinar el Valor Razonable Ajustado

El Valor Razonable Ajustado será el valor real que los inversionistas paguen a cambio de los Tokens. Este tendrá como referencia el Valor Razonable y será ajustado para incentivar la demanda de los Inversionistas para comprar esta emisión en el mercado primario. Específicamente, el Valor Razonable Ajustado se determinará de la siguiente forma:

Etapa	Fecha de Compra	Tasa de Descuento
Finalización de permisos y trámites legales	Mes 1	10.0%
Comercialización inicial de lotes y colocación de créditos hipotecarios	Mes 2	5.0%
Finalización de comercialización; comienzo de etapa de administración de cartera	Mes 3+	2.5%

Los supuestos y el cálculo del Flujo Financiero Estimado, Tasa de Descuento y Valor Razonable se encuentran disponibles en el **Anexo XII**.

Tasa Interna de Retorno (TIR)

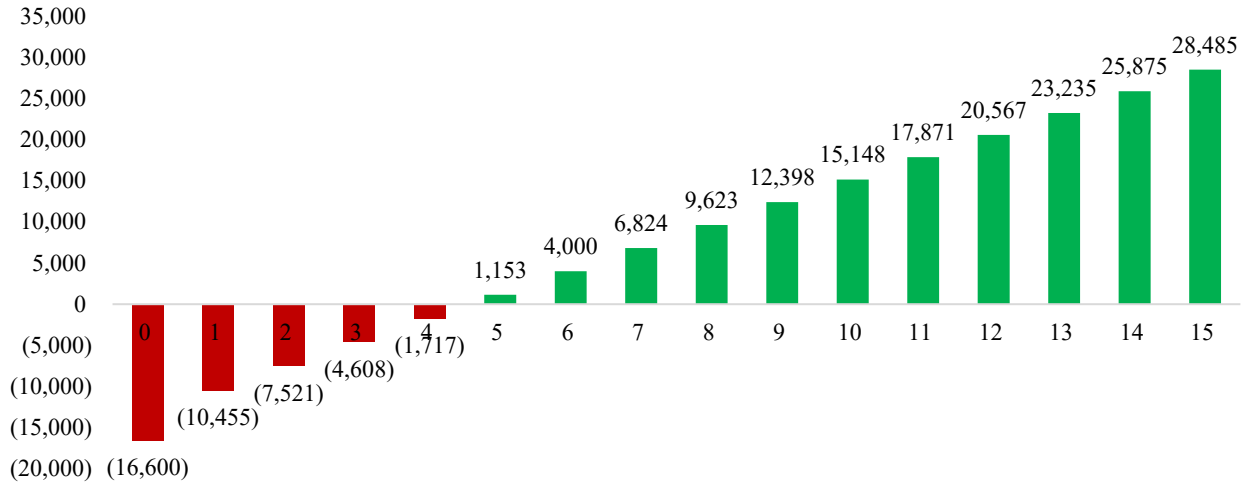
La **Tasa Interna de Retorno (TIR)** es una métrica financiera utilizada para evaluar la rentabilidad de una inversión o proyecto. Es la tasa de descuento que hace que el valor presente neto (VPN) de todos los flujos de caja de un proyecto sea igual a cero. En otras palabras, la TIR es la tasa de retorno esperada que una inversión generará a lo largo del tiempo, considerando todos los ingresos y egresos asociados.

Tomando como referencia i) El Valor Razonable del Token y ii) Las Distribuciones proyectadas a los inversionistas, se proyecta una **TIR del 19.1%**.

Capital en Riesgo Proyectado

El capital en Riesgo Proyectado es la exposición de capital que tiene el Inversionista en el proyecto. Se mide como el monto de la inversión menos todos los flujos recibidos durante el plazo de la inversión.

- Capital en Riesgo / + Ganancia Acumulada US(\$'000)



Análisis de Sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad para evaluar como diferentes variables pueden afectar el rendimiento de los tokens \$1QBEC. A continuación, los resultados:

Métrica	Conservador	Base	Agresivo
Tasa Interna de Retorno	9.1%	19.1%	25.6%
Meses de Recuperación de Capital	90	57	42

16. ACTIVO SUBYACENTE:

El activo subyacente del Token es un contrato de cesión de derecho (**Anexo XIII**) donde el emisor otorga a los Inversionistas los Derechos que le corresponden sobre los Flujos Financieros Futuros derivados por la ejecución, comercialización, financiamiento y otras actividades relacionadas del Proyecto.

El contrato de cesión de derecho estipula las facultades de Fintech Americas, S.A. de C.V. para actuar en representación de los intereses de los adquirientes de los tokens ante cualquier tercero, así como administrar los derechos económicos cedidos, garantizando la transparencia y trazabilidad de los flujos financieros. Adicionalmente, QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V. garantiza que no tomara ninguna acción que afecte negativamente los derechos del cesionario sobre el Terreno durante el periodo de cesión. Finalmente, se estipula, a través de una adenda al Contrato (Anexo XIII), que QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V. se obliga a no realizar ningún tipo de movimiento, gravamen, anotación preventiva, enajenación, o cualquier otra acción sobre el inmueble que limite o afecte los derechos cedidos sin la aprobación expresa y por escrito de Fintech Americas, S.A. de C.V., en su calidad de administrador de la emisión y representante de los

Tokenholders. Se establece una penalidad de US\$5,000,000.00 en caso se incumpla dicha obligación.

17. GARANTÍAS DEL TOKEN:

La emisión no cuenta con garantía específica.

18. MONTOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE LA EMISIÓN:

Montos Mínimos

Es requerimiento que al menos un 60% de los Tokens emitidos sean colocados durante esta Ventana ("Colocación Mínima"). En caso contrario, los Tokens serán retirados de circulación y se quemarán.

Previo a alcanzar la Colocación Mínima, los ingresos por la venta de los Tokens serán custodiados a nombre del Inversionista. Luego de alcanzar la Colocación Mínima, los ingresos por la venta serán transferidos al Emisor.

En caso no se alcance los montos de Colocación Mínima durante la Ventana de Venta, el 100% de los Tokens serán retirados de circulación y se quemarán. De igual forma, los inversionistas recibirán la totalidad de su inversión, sin ningún tipo de retención. Bajo este escenario, las cantidades de dinero en custodia no generarán intereses de ningún tipo, por lo que el emisor ni Fintech Americas, S.A. de C.V., no asumirán responsabilidad por pago de intereses durante este período.

El 15% de los Tokens emitidos (75 tokens) los mantendrá el Emisor como "Tokens de Tesorería" por lo que no estarán disponibles al público general.

IMPORTANTE: Los Distribuidores o Proveedores de Servicios de Activos Digitales, podrán establecer montos mínimos de adquisición de tokens.

Montos Máximos de la Emisión

El monto máximo de la emisión será el Valor Razonable del Activo Subyacente calculado de acorde a la metodología detallada en la sección 15 de este documento.

19. PLAZO DE LA EMISIÓN Y ESTRUCTURACIÓN:

El plazo de la emisión será de 20 años contados a partir de la Colocación Mínima, siempre y cuando se cumplan las condiciones de Colocación Mínima y Condiciones Precedentes. Al final del periodo, los tokens se eliminarán después del último periodo de liquidación. El Emisor se reserva el derecho de acuñar o eliminar los tokens emitidos en caso de vulneraciones tecnológicas o solicitudes de aplicación de la Ley.

Condiciones Precedentes

La Etapa 1 del Proyecto – “Legalización y Lotificación”- según lo establecido en la sección 12 del DIR, se ha completado antes de que se realice el Anuncio de Oferta Pública y que los tokens sean colocados en el mercado.

El Emisor ya ha notificado a la Comisión Nacional de Activos de Activos Digitales el cumplimiento del proceso de regularización, y presentó la documentación pertinente que respalda dicho cumplimiento. De igual forma, el Emisor, a través de la plataforma de negociación de Fintech Americas, S.A. de C.V. notificará a los potenciales inversionistas del estado final del proceso, previo a la compra de tokens.

Administración de Fondos y Proceso de Devolución

Previo al cumplimiento de la Colocación Mínima, los ingresos por la venta de los Tokens serán custodiados por Fintech Americas, S.A. de C.V. a nombre del inversionista. Los fondos se resguardarán en moneda estable en las billeteras de custodia de Monetae, restringidos de cualquier tipo de operación por parte de los inversionistas o del emisor.

En caso se cumpla satisfactoriamente las condiciones de la Colocación Mínima, Fintech Americas, S.A. de C.V. procederá con la transferencia de los ingresos por venta de Tokens al Emisor. Los fondos serán depositados en moneda estable en la wallet del Emisor, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles posterior a la verificación del cumplimiento de ambas condiciones.

En caso no se cumpla las condiciones de Colocación, se procederá con la quema de los Tokens y la devolución a los inversionistas de la totalidad de su aportación, sin ningún tipo de retención. Tanto la quema de los Tokens como la devolución a los inversionistas se efectuará en un periodo no mayor a diez (10) días hábiles posterior a las notificaciones de incumplimiento de alguna o ambas condiciones. Bajo este escenario, las cantidades de dinero en custodia no generarán intereses de ningún tipo, por lo que el emisor ni Fintech Americas, S.A. de C.V., no asumirán responsabilidad por pago de intereses durante este período.

Específicamente, los casos de incumplimiento son:

- a) Cumplimiento de la Legalización y Lotificación en un periodo menor o igual a 4 meses posterior a la aprobación de la emisión, pero incumplimiento de la Colocación Mínima (60%) de los Tokens durante la Ventana de Venta (6 meses).
- b) Cumplimiento de la Colocación Mínima (60%) de los Tokens, pero incumplimiento de la Legalización y Lotificación en un periodo menor o igual a 4 meses posterior a la aprobación de la emisión.
- c) Incumplimiento de ambas condiciones.

La devolución de las aportaciones de los inversionistas se hará por medio de pagos en moneda estable a sus wallets en la plataforma de Fintech Americas S.A. de C.V.

Cálculo de Rendimientos y Distribuciones

Los Flujos Financieros Futuros serán distribuidos a los Tokenholders trimestralmente a partir de la finalización de la Ventana de Venta (o a partir que se haya alcanzado la colocación mínima, lo que suceda primero). Estos serán distribuidos durante i) en el caso de los trimestres fiscales terminando en marzo, junio o septiembre: los primeros 45 días

calendario luego del cierre del trimestre fiscal; ii) en el caso del trimestre fiscal finalizando en diciembre: a más tardar el 30 de abril del año calendario siguiente, o según los plazos establecidos en los artículos 283 y 284 del Código del Comercio (“Plazo de Liquidación”). La distribución de los Flujos Financieros se efectuará a través de Fintech Americas, S.A. de C.V. como administrador de la emisión.

Los rendimientos a distribuir a los Tokenholders serán calculados y administrados de la siguiente manera:

1) El Emisor deberá de segregar en sus estados financieros, como parte de un centro de costos claramente identificado, todos los ingresos y gastos que se definen como parte de la “Metodología de Cálculo del Flujo Financiero Futuro estimado” en la sección 15 del DIR de la emisión. Se entenderá que toda la actividad económica relacionada con el Proyecto corresponde al tenedor de los Tokens. Por lo que el Emisor no podrá hacer uso de dicha actividad para efectos no relacionadas a la Emisión, o mostrar dicha actividad como parte de su utilidad.

2) Trimestralmente, el Emisor deberá presentar al auditor el detalle del cálculo de los Flujos Financieros generados durante el trimestre, los cuales serán calculados de la siguiente forma:

$$Flujos\ Financieros_n = \sum_{t=n} Ingreso\ del\ Proyecto - \sum_{t=n} Egresos\ del\ Proyecto$$

Donde:

- **n:** El trimestre fiscal finalizado
- **Ingresos del Proyecto:** La suma de i) ingresos recibidos por la venta de Lotes al contado, ii) ingresos recibidos por la venta de Lotes financiados por terceros, iii) Intereses generados por Arrendamientos con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propio, iv) Comisiones generadas por Arrendamientos con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propias, v) Repago de principal por Arrendamientos con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propio y vi) Otros ingresos que estén directamente relacionados al Proyecto y la Emisión.
- **Egresos del Proyecto:** La suma de i) gastos por comercialización de los Lotes, ii) Gastos por comercialización de Arrendamientos con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propias, iii) gastos de cobranza y administración de cartera de Arrendamientos con Promesa de Venta u otras formas de financiamiento propias, iv) gastos de representación tales como gastos legales, v) otros gastos no contemplados que estén directamente relacionados al proyecto, y vi) provisiones de incobrabilidad de la cartera.

3) El Auditor deberá de certificar que los Flujos Financieros a distribuir fueron calculados de acorde con lo establecido en el DIR de la Emisión y en las Normas Internacionales de Información Financiera en su versión completa (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (o IASC por sus siglas en inglés) de acuerdo con lo establecido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría.

El Emisor tendrá un periodo no mayor a 2 días hábiles para subsanar cualquier observación hecha por el Auditor en caso existan.

4) Posterior a la validación de los Flujos Financieros, el Auditor deberá presentar dicho reporte a Fintech Americas, S.A. de C.V., en su calidad de administrador de la emisión. El Administrador deberá revisar igualmente que los Flujos Financieros fueron calculados de acorde con lo establecido en el DIR de la Emisión.

5) El Emisor deberá transferir a la billetera del contrato inteligente, resguardada por Fintech Americas, la totalidad de los Flujos Financieros al administrador en un plazo no mayor a dos (2) días hábiles previos a la finalización del Plazo de Liquidación. El Emisor podrá transferir dichos rendimientos en moneda estable, o en dólares de los Estados Unidos para su posterior conversión a moneda estable.

6) Una vez cargados los rendimientos en la billetera del contrato inteligente, se hará un “contract call” para identificar las billeteras de todos los tenedores de Tokens y el número de Tokens en posesión de cada inversionista. Posterior a esto, se procederá con la distribución de los rendimientos a los Tokenholders, calculados de la siguiente manera:

$$\text{Distribución por Token } (DT)_n = \frac{\text{Flujos Financieros}_n}{500} - \text{comisiones aplicables}$$

$$\text{Distribución a Tokenholder}_n = (DT)_n \times (\# \text{ de Tokens en posesión del inversionista})$$

Las distribuciones se efectuarán siempre y cuando la Distribución por Token, sin dar efecto a las comisiones aplicables, sea mayor a USD\$100.00. En caso de ser menor a USD\$100.00, estos FFFs se acumularán y distribuirán en un periodo subsiguiente.

Los rendimientos serán depositados a las Wallets de los Tokenholders en su equivalente en moneda estable.

Para garantizar el cumplimiento de las directrices y regulaciones establecidas, es imprescindible que los Inversionistas cuenten con la aprobación en los procesos de Conozca a su Cliente (KYC) y Antilavado de Dinero (AML).

Criterios de Repartición de Dividendos a los Accionistas del Emisor

Los Flujos Financieros derivados por el Proyecto son derechos de los Tokenholders. Por lo tanto, el Emisor no podrá utilizar los Flujos Financieros generados por el Proyecto para repartir Dividendos de ningún tipo.

Adicionalmente, el Emisor deberá de contar en todo momento con un balance de caja prudencial para cumplir con sus obligaciones. En ninguna circunstancia, este balance será menor a US\$50,000.00.

Con respecto a los ingresos del Emisor generados por la venta de Tokens, el Emisor podrá hacer uso de ellos para repartir dividendos o repagar deudas, siempre y cuando: 1) Se cumplan con las condiciones de Colocación Mínima y el proceso legal de regularización de lotificación del Terreno, 2) se restrinja el 5% de dichos ingresos para actividades de mejora

de la Comunidad, y 3) la repartición de Dividendos no incumpla lo establecido en las leyes de la Republica de El Salvador.

20. PLATAFORMA DE NEGOCIACIÓN DEL TOKEN Y COMERCIALIZABILIDAD:

La emisión y negociación de los Tokens \$1QBEC se llevará a cabo a través de la plataforma de negociación administrada por FINTECH AMERICAS, S.A. de C.V., (PSAD – 0018) a la cual se puede acceder a través de su página web: <https://www.site.monetae.io/>. La fecha de negociación será notificada a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) mediante una notificación firmada por el administrador único propietario en calidad de representante legal de QUEBEC.

Los tokens \$1QBEC podrán comprarse y venderse en el mercado secundario a través de la misma plataforma u otras plataformas siempre y cuando estas sean habilitadas y manejadas por Monetae. La oferta secundaria podrá habilitarse en cualquier fecha a discreción del Emisor, una vez alcanzada la Colocación Mínima establecida en el presente 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.

La fijación de precios en el mercado secundario seguirá el modelo "Free Float", ajustándose según el equilibrio entre oferta y demanda. Operar en el mercado secundario proporcionará una notable liquidez a los inversionistas, permitiéndoles participar activamente en el mercado y ajustar sus posiciones de acuerdo con sus estrategias de inversión.

21. DESTINO Y USO DE LOS FONDOS

1. Proveer capital de trabajo al Emisor con el fin de completar exitosamente las etapas del Proyecto.
 - a. Capital para finalizar el proceso de legalización y lotificación del terreno
 - b. Capital para desarrollar (CapEx) los sistemas para el manejo de una cartera hipotecaria
 - c. Capital de trabajo inicial para actividades de comercialización y operaciones
2. Generar capital adicional que permitirá al Emisor y sus accionistas invertir en futuros desarrollos y proyectos de impacto, asegurando la continuidad de su visión a largo plazo.
3. Reinvertir el 5% de los fondos de la emisión en obras de mejora de la Comunidad 1 de Diciembre, incluyendo creación y mantenimiento de áreas verdes/recreacionales, mejoras en la infraestructura para el acceso a agua potable y electricidad, pavimento, etc.

22. POLÍTICA DE SUPERVISIÓN Y CONTROL

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

Políticas para la Prevención de Lavado de Dinero, Activos, Financiación al terrorismo y Financiación a la proliferación de armas PSAD – Anexo XIV

Todos los inversionistas, tanto individuales como institucionales, deben someterse a un proceso de verificación “Conoce a Tu Cliente” antes de participar en el proyecto. Además, los inversionistas deberán apegarse a las políticas de verificación continua para asegurar que la información proporcionada por los inversionistas esté actualizada.

Auditoría Externa de Estados Financieros

Se llevará acabo auditorias trimestrales, elaboradas por una entidad tercera independiente, para garantizar la integridad y exactitud de los Flujos Financieros Futuros.

Estos reportes estarán disponibles en la página de la PSAD. Este proceso refuerza nuestro compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas.

Tanto las certificaciones trimestrales como los estados financieros auditados anuales deberán publicarse en la plataforma de la PSAD con anterioridad a la distribución de rendimientos a los tenedores de tokens. Para tales efectos, aplicarán los siguientes plazos:

- Certificaciones trimestrales correspondientes a los trimestres fiscales que concluyen en marzo, junio o septiembre: deberán publicarse en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores al cierre del trimestre respectivo.
- Certificaciones trimestrales del trimestre fiscal finalizado en diciembre, así como los estados financieros auditados anuales: deberán publicarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente, o dentro de los plazos establecidos en los artículos 283 y 284 del Código de Comercio, de resultar aplicables.

Re-Certificación de la Emisión

Se llevará a cabo una recertificación de la emisión por parte de un Certificador autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales al menos una vez al año. Esto incluirá, pero no estará limitado a, la verificación de la continuidad de los contratos y acuerdos que generan los flujos financieros.

Resguardo de Tokens y Ciberseguridad

Se llevará a cabo pruebas de penetración anualmente para identificar vulnerabilidades en los sistemas de seguridad de la PSAD antes de que puedan ser explotadas por atacantes. Cualquier vulnerabilidad identificada deberá ser subsanada en un periodo máximo de 30 días hábiles.

Gobierno Corporativo del Emisor

El emisor se asegurará del cumplimiento estricto de todas las leyes aplicables, así como las normativas locales e internacionales de transparencia financiera y buen gobierno corporativo.

El Emisor deberá notificar de cualquier suceso material que pueda impactar los Flujos Financieros Futuros en un plazo de 5 días hábiles luego de conocer dicho suceso.

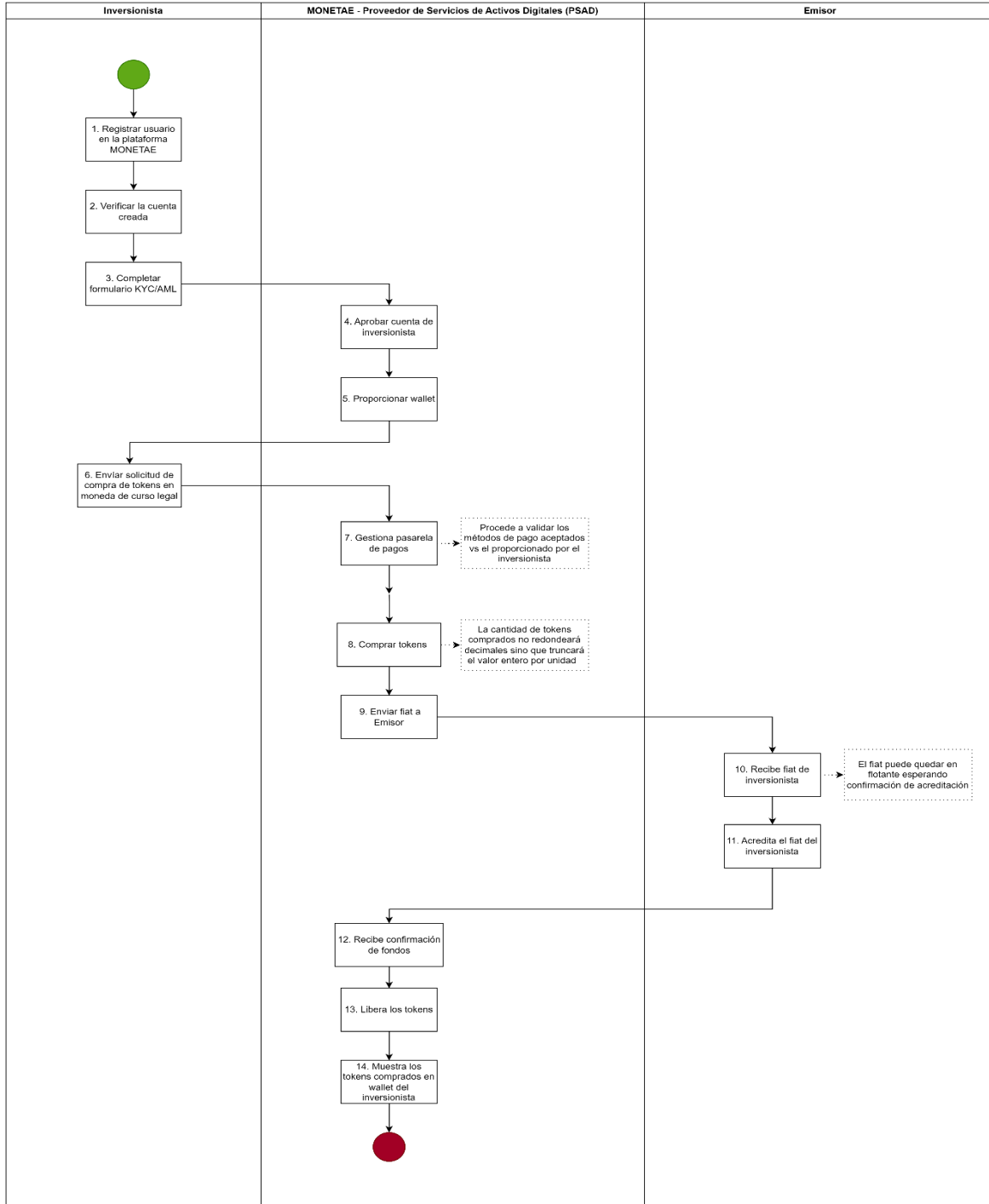
Política de Contratación de Personas Naturales y Jurídicas en la Ejecución del Proyecto

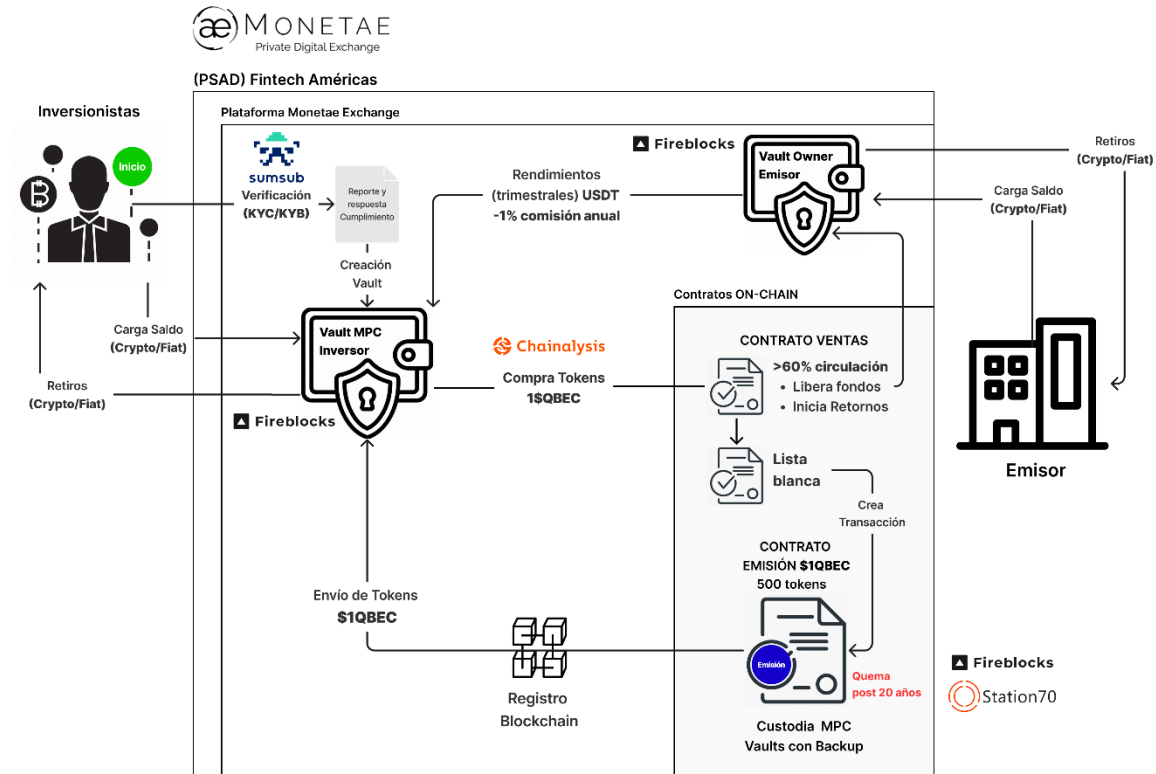
Hacer referencia al **Anexo XV**

Políticas de Privacidad

La información de los inversionistas será resguardada bajo una estricta confidencialidad y seguridad, en línea con las políticas de privacidad de Fintech Américas. Estas estarán disponibles a través de <https://www.site.monetae.io/politica-de-privacidad>

23. FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN





24. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS Y PLATAFORMAS DIGITALES UTILIZADAS PARA LA TRANSFERENCIA, CUSTODIA, Y LIQUIDACIÓN DE FONDOS DE LA OFERTA PÚBLICA:

La liquidación de la emisión se realiza exclusivamente a través de la plataforma de FINTECH AMERICAS, S.A. DE C.V. (Monetae), un Proveedor de Servicios de Activos Digitales autorizado por la CNAD bajo el número de registro PSAD-0018. Monetae es reconocida por sus altos estándares de seguridad y transparencia, y su equipo cuenta con una amplia experiencia tanto en finanzas tradicionales como en activos digitales, lo que les permite estructurar productos financieros innovadores y servir como un puente eficaz entre las finanzas tradicionales y el mundo digital.

Con una infraestructura desarrollada internamente y potenciada por proveedores reconocidos en la industria, Monetae ofrece un entorno seguro y transparente para que inversionistas individuales, instituciones y emisores interactúen en el espacio de los activos digitales. La plataforma está diseñada para ayudar a los emisores a recaudar capital para sus valores tokenizados, conectándolos con una amplia base de inversionistas. Monetae

proporciona acceso a una variedad de instrumentos financieros y al ecosistema completo de inversiones basadas en blockchain. Además, facilita múltiples opciones de liquidación, permitiendo recibir fondos en fiat o activos digitales, ya sea a través de cuentas propias o mediante proveedores terceros de servicios on/off ramp. QUEBEC INVERSIONES, S.A. DE C.V., por su parte, posee cuenta bancaria activa en BANCO DE AMERICA CENTRAL ("BAC").

La custodia de los tokens **\$1QBEC** será gestionada por **Monetae** utilizando la infraestructura avanzada y segura de **Fireblocks**, una plataforma líder en el ecosistema Web3. **Fireblocks** ofrece un sistema de custodia multicapa que utiliza tecnologías de última generación para proteger los activos digitales. Entre sus características más destacadas se encuentran el uso de **MPC-CMP (Cómputo Seguro Multipartito)**, que garantiza que las claves privadas nunca se almacenan en un solo lugar, y el **aislamiento de hardware**, que resguarda el material criptográfico en un entorno físicamente seguro.

Fireblocks implementa además un sofisticado **motor de políticas** que permite personalizar y controlar rigurosamente los accesos y permisos dentro del sistema de custodia. Este motor establece límites basados en montos de transferencias, horarios de operación, direcciones permitidas y otros parámetros críticos, bloqueando así posibles intentos de ataque tanto desde el lado del cliente como de componentes centralizados, ofreciendo una capa adicional de seguridad.

El sistema de custodia también utiliza **billetteras multifirma**, que requieren la participación conjunta de **Fireblocks** y **Monetae** en la firma de cada transacción, garantizando un proceso distribuido y seguro. Este enfoque descentralizado asegura que la generación, firma y revocación de claves se realicen sin depender de un único punto de fallo.

Fireblocks ha obtenido certificaciones internacionales de seguridad, incluidas **ISO 27001, 27017 y 27018**, lo que refuerza la confianza en su infraestructura y su capacidad para proteger la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los activos digitales. Estas certificaciones garantizan que **Fireblocks** opera bajo los más altos estándares de la industria en cuanto a gestión de seguridad de la información, protección de datos en la nube y privacidad.

Monetae asegura que la custodia de los tokens **\$1QBEC** cumple rigurosamente con los **reglamentos establecidos por la Ley de Proveedor de Servicios de Activos Digitales** de El Salvador, garantizando un entorno seguro y conforme a los requisitos legales y normativos. Además, **Monetae** sigue estrictamente los procesos de **Conozca a su Cliente (KYC)**, **Prevención de Lavado de Dinero (AML)** y **Monitoreo de Transacciones (KYT)**, con oficiales de cumplimiento designados que supervisan la adhesión a estas normativas.

Asimismo, **Monetae** emplea la tecnología avanzada de **Chainalysis**, una plataforma líder en inteligencia blockchain, para prevenir la entrada de activos fraudulentos y proteger a los usuarios en todas sus transacciones y retiros. **Chainalysis** realiza un análisis exhaustivo de las transacciones en la blockchain, detectando y bloqueando cualquier actividad sospechosa que pueda comprometer la integridad de los fondos o involucrar activos de origen ilícito. Este enfoque proactivo permite a **Monetae** mantener un alto nivel de seguridad y confianza entre sus usuarios, asegurando que todos los fondos custodiados estén protegidos contra posibles riesgos y amenazas.

25. CONTRATOS INTELIGENTES A UTILIZAR:

Función	URL
Smart contract	https://polygonscan.com/address/0x9869196e7CD6E13E965BCAE50824Fc16c1a22Ec7
TokenTracker	https://polygonscan.com/token/0x9869196e7CD6E13E965BCAE50824Fc16c1a22Ec7
Admin	https://polygonscan.com/address/0x1d6f9870AA9b76b12306E9c89Cd49cCB3f7d3D6b
Mint (Revocado)	https://polygonscan.com/address/0x1d6f9870AA9b76b12306E9c89Cd49cCB3f7d3D6b
Burn	https://polygonscan.com/address/0x1d6f9870AA9b76b12306E9c89Cd49cCB3f7d3D6b
Pause	https://polygonscan.com/address/0x1d6f9870AA9b76b12306E9c89Cd49cCB3f7d3D6b
Contract Allowlist	https://polygonscan.com/address/0x42085f23fa7A2D4Ae121f469530A3fBd4aa3eE1d

En el marco de este proyecto de tokenización, se implementarán contratos inteligentes basados en el estándar **ERC-20F**, diseñados y auditados para cumplir con los más altos estándares de seguridad, cumplimiento regulatorio y eficiencia operativa. A continuación, se describen las características clave de los contratos inteligentes que se utilizarán:

Estándar ERC-20F:

El contrato inteligente principal que regirá la emisión, gestión y transferencia de los activos digitales se basará en el estándar **ERC-20F**. Este estándar, ampliamente adoptado, ha sido optimizado para ofrecer flexibilidad, seguridad y compatibilidad con la normativa vigente, incluyendo la **Ley de Activos Digitales de El Salvador**. Al ser compatible con **ERC-20**, facilita la interoperabilidad con otras redes EVM, asegurando una integración fluida con diversas plataformas y servicios blockchain.

Funcionalidades del Contrato

- **Emisión y Gestión de Tokens:** El contrato permite la emisión de tokens directamente en la blockchain de **Polygon**, una red compatible con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM). Los tokens emitidos pueden representar derechos sobre activos subyacentes, como terrenos o flujos de efectivo derivados de financiamientos hipotecarios.
- **Cumplimiento Normativo:** El estándar **ERC-20F** incluye funciones de cumplimiento avanzadas, como la gestión de listas blancas y negras, asegurando que solo participantes verificados puedan poseer o transferir tokens. Adicionalmente, se implementan restricciones de transferencia para cumplir con regulaciones específicas de diferentes jurisdicciones.
- **Roles y Permisos:** El contrato admite la asignación de roles específicos (por ejemplo, administrador, minter, burner) para controlar y gestionar las operaciones, asegurando que solo los actores autorizados puedan ejecutar acciones críticas dentro del sistema.
- **Seguridad y Auditoría:** La base de los contratos han sido auditados por **OpenZeppelin** (Anexo XVI), lo que garantiza la identificación y mitigación de posibles vulnerabilidades. Además, la implementación de medidas de seguridad adicionales, como el **Multi-Party Computation (MPC)** y sistemas de múltiples firmas, asegura la integridad y disponibilidad de los activos tokenizados.

Interoperabilidad y Flexibilidad

El contrato inteligente se ha diseñado para ser interoperable con otros estándares EVM, como **ERC-20**, permitiendo una mayor flexibilidad en la integración con plataformas DeFi, exchanges y otros servicios blockchain. Además, los contratos se han optimizado para soportar transacciones **gasless**, mejorando la experiencia del usuario y facilitando la adopción.

26. TECNOLOGÍA A UTILIZAR:

Red Blockchain

Los activos digitales emitidos en este proyecto se basan en la blockchain de **Polygon**, una red completamente compatible con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM). **Polygon** fue seleccionada por su capacidad para ofrecer transacciones rápidas y de bajo costo, así como por su compromiso con la sostenibilidad al ser una red carbono neutro. Estas características alinean perfectamente con los principios de eficiencia y responsabilidad ambiental del proyecto.

Algoritmo de Consenso

El proyecto no requiere la implementación de un nuevo algoritmo de consenso, sino que se apoya en el probado algoritmo **Proof of Stake (PoS)** de la red **Polygon**. **PoS** permite una validación eficiente y segura de las transacciones, reduciendo significativamente el consumo de energía y promoviendo la sostenibilidad de la red. Este enfoque garantiza que las operaciones sean rápidas y seguras, eliminando la necesidad de infraestructura adicional específica del proyecto.

Custodia

Los activos digitales estarán custodiados a través de un sistema seguro que utiliza **bóvedas de custodia (Vaults)** gestionadas mediante una **warm wallet**. Este sistema es respaldado por múltiples capas de seguridad avanzadas, incluyendo autenticación multifactor, roles de usuario verificados y la gestión de claves privadas fragmentadas bajo un esquema de **Multi-Party Computation (MPC)**. Además, se ha implementado un servicio de **backup** integrado que garantiza la recuperación de claves en caso de incidentes, asegurando así la máxima seguridad y disponibilidad de los activos digitales.

Seguridad y Gestión de Backups

El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado, Fintech Americas, ha contratado un sistema avanzado de gestión de backups para asegurar la integridad y disponibilidad de las claves privadas de sus clientes. Este sistema, utiliza una arquitectura de seguridad multicapa para proteger las claves privadas mediante encriptación avanzada y fragmentación.

El proceso de backup se realiza mediante la integración de una capa de seguridad que encripta la clave privada y la fragmenta en tres partes, cada una almacenada en diferentes ubicaciones para maximizar la seguridad. Las partes se distribuyen de la siguiente manera:

1. **Cliente (Quórum Configurable):** Un grupo de usuarios seleccionados que deben aprobar la recuperación de las claves. El quórum puede configurarse para requerir, por ejemplo, la aprobación de 2 de los 3 usuarios autorizados.
2. **HSM Offline:** Un módulo de seguridad de hardware (HSM) que almacena una de las partes de la clave en un entorno desconectado, protegiéndola de ataques de red.
3. **AWS KMS:** Un servicio de gestión de claves en la nube que almacena otra parte de la clave de manera segura.

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

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

27. RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN Y FORMA DE MITIGACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Los riesgos que se describen a continuación tienen por objeto revelar los riesgos potenciales asociados con la emisión pública de \$1QBEC. Las estrategias de mitigación descritas han sido implementadas por el emisor para reducir estos riesgos inherentes a niveles aceptables. Estas estrategias son aplicables a partir de la fecha de emisión del DIR y pueden evolucionar a lo largo de la vida del Token \$1QBEC para mejorar su eficacia según sea necesario, como parte de las mejoras operativas continuas del Emisor.

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

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

I. Riesgos Asociados al Emisor de los Activos Digitales

Riesgo de cambios en la legislación: Los cambios en la legislación tributaria pueden afectar negativamente los Flujos Financieros Futuros del Emisor.

Este riesgo se mitigará al mantener un equipo de asesoramiento legal y fiscal para monitorear de cerca los cambios regulatorios y ajustar las estrategias y prácticas según sea necesario para cumplir con la legislación aplicable.

Riesgo de procedimientos Judiciales y Administrativos: El Emisor podría enfrentar procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que, en caso de tener resultados adversos, podrían impactar negativamente su rendimiento y estabilidad. Asimismo, cualquier situación que involucre a sus gerentes o accionistas mayoritarios podría repercutir en su reputación y operaciones.

Para mitigar este riesgo, el Emisor contará con un equipo de asesores legales altamente capacitados. Además, adoptará las mejores prácticas de gobierno corporativo, implementando medidas preventivas para minimizar la posibilidad de verse envuelto en procedimientos legales o administrativos.

Riesgo de Lavado de Dinero, Lavado de Activos, Financiamiento de Terrorismo, y Financiamiento de la Proliferación de Armas: El token operará bajo el marco regulatorio de El Salvador, en conformidad con la Ley de Activos Digitales. La plataforma seleccionada para la comercialización cumple con estrictos estándares de seguridad, incluyendo procesos de KYC (Conozca a su Cliente), KYT (Conozca su Transacción), y cumplimiento de normativas AML (Antilavado de Dinero). Además, se cuenta con oficiales de cumplimiento dedicados para garantizar que todas las operaciones se realicen en plena conformidad con las leyes y regulaciones vigentes.

II. Riesgos Asociados a la Oferta de Activos Digitales en un Centro de Negociación de Activos Digitales

Riesgo de Manipulación del Mercado: Los tokens serán listados exclusivamente en la plataforma de Monetae, Fintech Americas, S.A. de C.V., que opera bajo políticas estrictas de seguridad y cumplimiento. La plataforma filtra rigurosamente el acceso a los tokens, asegurando que solo los participantes verificados puedan realizar transacciones. Este enfoque reduce significativamente el riesgo de manipulación del mercado, ya que todas las operaciones se basan en proyecciones y datos sólidos que sustentan el proyecto, garantizando la integridad y transparencia del proceso. Nuestra plataforma permite controlar el comportamiento transaccional de los inversionistas, mediante mecanismos de rastreos de ofertas. De tal forma, limitando la formación artificial de precios (al alza o a la baja) que puedan generar razonablemente indicaciones de manipulación de mercado.

Riesgo de liquidez: La liquidez a través de mercados secundarios puede ser limitada o inexistente, dificultando la salida temprana de la inversión en \$1QBEC.

Se recomienda la diversificación de inversiones en diferentes activos y utilizar estrategias de inversión a largo plazo para reducir la dependencia de la liquidez inmediata.

III. Riesgos Asociados a los Activos Digitales

Riesgo de Pérdida de Clave Privada: Los inversionistas pueden perder el acceso a sus tokens si pierden o comprometen sus claves privadas. Esto puede conducir a la pérdida permanente de activos.

Para mitigar el riesgo de pérdida de claves privadas, se ha implementado un sistema de custodia segura basado en Multi-Party Computation (MPC), donde las claves se fragmentan en tres partes. Este sistema se complementa con la implementación de múltiples firmas y un respaldo automático en caso de que se requieran protocolos de recuperación. Además, existen políticas de recuperación de fondos bajo solicitud, verificando rigurosamente la identidad del cliente. En caso de errores humanos (Capa 8), se han implementado medidas adicionales, como la autenticación de dos factores (2FA) y códigos PIN, para prevenir el uso malicioso de las claves privadas. Estas medidas están alineadas con nuestra arquitectura basada en Fireblocks y el estándar ERC-20F seleccionado.

Riesgo de Ciberseguridad: Los tokens y la plataforma pueden ser vulnerables a ataques cibernéticos, lo que podría comprometer la seguridad de los activos digitales y la información sensible de los inversionistas.

Para mitigar este riesgo se realizan pruebas de penetración continuas y se cuenta con un equipo técnico para la pronta remediación de cualquier observación.

IV. Riesgos Asociados a la Ejecución del Proyecto

Riesgo de Ejecución del Proyecto: El principal riesgo asociado a esta emisión es la capacidad del Emisor para ejecutar el proyecto. Actualmente, el proyecto se encuentra en proceso de legalización de los lotes, un requisito previo esencial para su comercialización y la generación de flujos financieros futuros. Además, la estructura operativa para el manejo de créditos hipotecarios aún está en fase de diseño. Los rendimientos presentados en este documento son proyecciones y estimaciones, por lo que podrían desviarse de los resultados reales.

Para mitigar estos riesgos, se han implementado las siguientes medidas:

- Comunicación clara y transparente a los inversionistas sobre los posibles riesgos.
- Elaboración de un plan detallado con hitos y plazos claramente definidos.
- Colaboración con socios estratégicos y con experiencia en cada fase del proyecto, garantizando la correcta implementación del plan de negocios.
- Presentación de análisis de sensibilidad que incluya un escenario conservador para mayor previsibilidad.

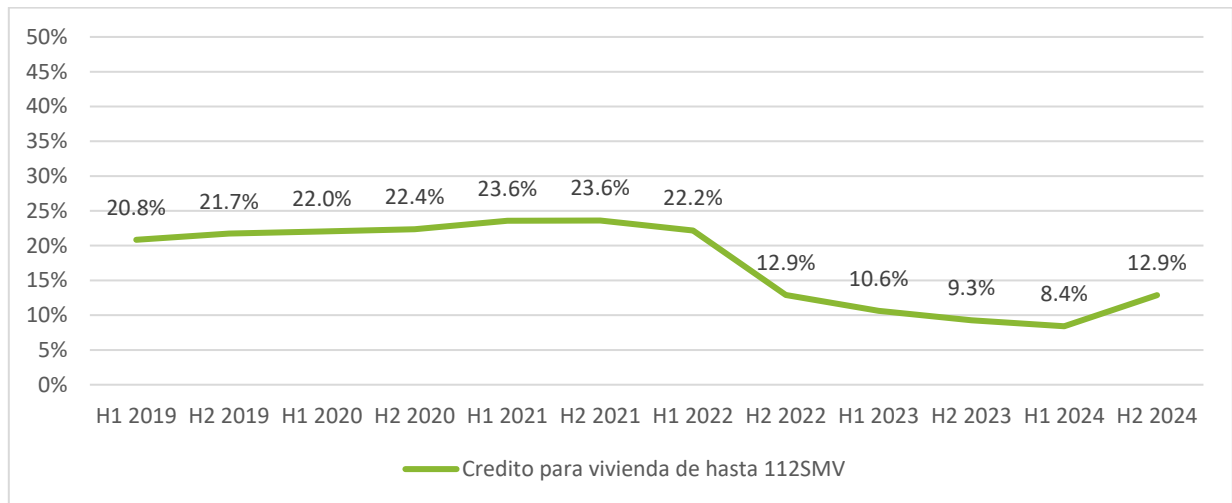
Riesgo de estructura de comercialización entre financiamiento de tercero vs. propio: Este riesgo se relaciona al porcentaje de ventas de lotes que se hacen a través de financiamiento propio (ACPVs) vs. financiamiento de terceros o pagos al contado. Esto puede impactar el cronograma de Flujos Financieros Futuros esperados y, por consecuencia, impactar el retorno a los Inversionistas. Este riesgo puede ser impactado por

múltiples factores, tales como: i) interés de instituciones financieras en financiar la compra de lotes, y ii) record crediticio/capacidad de pago de los habitantes.

Este riesgo es mitigado a través de una prenegociación de acuerdos de colaboración con distintas entidades financieras. Adicionalmente, se asume una tasa conservadora de lotes vendidos al contado o a través de financiamiento de terceros.

Riesgo de Fluctuaciones en Tasa de interés de créditos Hipotecarios: La tasa de interés máxima a cobrar en créditos hipotecarios está regulada por la ley de usura, la cual se actualiza de forma semestral en base a referentes de mercado. Disminuciones significativas en la tasa máxima efectiva puede causar una disminución importante en los Flujos Financieros Futuros.

La tasa de interés asumida para la determinación del Valor Razonable fue por debajo del promedio de los últimos 6 años.



Riesgo de Incobrabilidad de los ACPVs: Riesgo enaltecido por el perfil de este Proyecto (personas de bajos ingresos y trabajadores informales). Un aumento en la tasa de incobrabilidad puede impactar negativamente los Flujos Financieros Futuros a ser recibidos por los Inversionistas.

Una mitigante para esto es el perfilamiento adecuado de los deudores, entendiendo correctamente su capacidad de pago de cuotas de los arrendamientos. Adicionalmente, se buscará incorporar, en la medida de lo posible, un co-deudor quien también garantice los pagos de dichos arrendamientos.

Riesgo y Mitigación en la Adquisición de Obligaciones Financieras por los habitantes de la Comunidad: Existe el riesgo de que algunos habitantes de la Comunidad se nieguen a asumir obligaciones financieras o, en su defecto, que adquieran dichas obligaciones, pero se rehúsen a cumplirlas. Si bien estas situaciones podrían generar costos asociados al desalojo y afectar los flujos financieros del Proyecto, no se incluye explícitamente este riesgo en el cálculo del Valor Razonable debido a factores contextuales y de estructura financiera que lo mitigan significativamente.

Factores Contextuales

Los flujos financieros del Proyecto provienen de un programa de vivienda social en un terreno que ha sido ocupado ilegalmente por los habitantes. A diferencia de otros desarrolladores que optan por desalojos para desarrollar proyectos más lucrativos, el Emisor ha priorizado generar un impacto positivo en el desarrollo de El Salvador. Durante más de dos años, ha trabajado en conjunto con los habitantes de la Comunidad y el Ministerio de Vivienda de El Salvador para guiar un proceso de legalización de las propiedades.

Es importante destacar que:

- Los lotes ya cuentan con construcciones donde los habitantes han invertido para construir viviendas dignas y establecer su patrimonio.
- Muchos habitantes han sido víctimas de fraudes al "comprar" lotes de supuestos terceros que carecían de legitimidad jurídica.
- Existe un fuerte compromiso en la Comunidad por regularizar sus propiedades, proteger su inversión y garantizar un legado para las futuras generaciones.

Este contexto otorga una alta probabilidad de que los habitantes opten por cumplir con sus obligaciones financieras, ya que esto asegura la estabilidad y formalización de su patrimonio.

Factores de Estructura y Financiamiento

- El Emisor ha diseñado una estructura financiera inclusiva y flexible para garantizar que todos los habitantes tengan la capacidad de adquirir sus lotes. Entre los elementos clave de esta estrategia se destacan:
- Opciones de financiamiento accesibles: Se aprovechan los beneficios de la Ley de Emisión de Activos Digitales para reducir costos y maximizar la accesibilidad para los habitantes.
- Precios competitivos: Los lotes serán ofrecidos con un descuento significativo sobre el valor de mercado de la zona. Esto no solo facilita su adquisición, sino que, en caso de desalojo, permite comercializar los lotes a terceros a un precio superior, mitigando cualquier pérdida.

Arrendamientos con Promesa de Venta: Este esquema legal facilita el desalojo en caso de incumplimiento de las condiciones, ya que:

- Los arrendatarios renuncian a cualquier derecho sobre los pagos realizados antes del incumplimiento.
- Al revender el lote desalojado, se genera nuevamente el 100% del valor del lote y del financiamiento.

Adicionalmente, se ha incluido en el escenario base una tasa de incobrabilidad del 10%, considerada razonable e incluso conservadora en comparación con proyectos similares. El Emisor aclara que no ha realizado estudios formales para determinar la tasa de

incobrabilidad. Sin embargo, el supuesto está respaldado por retroalimentaciones provistas por el Jefe de Unidad de Desarrollo Comunitario del Ministerio de Vivienda para proyectos similares. De igual forma, cabe destacar que el Fondo Social para La Vivienda (FSV), ha presentado índices de mora crediticia de entre el 1.99% y el 2.33% durante el 2024 (<https://portal.fsv.gob.sv/2024/11/15/octubre-cerro-con-el-menor-indice-de-mora/>).

Este indicador, según afirma la Ministra de Vivienda, Michelle Sol, confirma “Primero, que las familias todos los meses tienen como prioridad la cuota de su vivienda y segundo que los proyectos de interés social tienen alta demanda y un retorno rápido para quienes desea invertir”.

Riesgo por regreso de pandillas y aumento en la delincuencia: El riesgo del regreso de pandillas en El Salvador representa una amenaza significativa para la estabilidad social y económica, especialmente en comunidades previamente afectadas por su control. Aunque las medidas gubernamentales han reducido considerablemente la influencia de las pandillas, existe la posibilidad de que resurjan si se relajan las políticas de seguridad o si no se abordan las causas estructurales que fomentan la delincuencia, como la pobreza, la falta de oportunidades laborales y la exclusión social.

Un retorno de las pandillas podría implicar un aumento en la extorsión, la violencia y el control territorial, lo que afectaría negativamente el clima de inversión y desarrollo en áreas vulnerables. Además, el regreso de las pandillas pudiera resultar en la migración de los habitantes de la Comunidad, resultando en un aumento en la tasa de incobrabilidad.

V. Riesgos Asociados a la Tecnología Utilizada

Riesgo Tecnológico y de Seguridad: El proyecto se basa en la red Polygon, una blockchain segura y compatible con la Máquina Virtual de Ethereum (EVM), reconocida por su estabilidad, eficiencia y compromiso con la sostenibilidad. El estándar ERC-20F seleccionado para este proyecto ha sido sometido a rigurosas auditorías de seguridad, revisiones de código y pruebas exhaustivas para garantizar su robustez y confiabilidad.

Auditoría del Estándar ERC-20F: El código del estándar ERC-20F ha sido revisado y auditado por OpenZeppelin, una empresa líder en seguridad blockchain, que asegura que el contrato cumple con los más altos estándares de seguridad y no presenta vulnerabilidades críticas. La auditoría se enfoca en la solidez del código, la resistencia a ataques comunes como la reentrancy, y la correcta implementación de funciones clave de cumplimiento y seguridad. El informe de auditoría confirma que el contrato es seguro para su uso en la emisión y gestión de activos digitales, proporcionando tranquilidad tanto a los emisores como a los inversionistas.

Pruebas de Seguridad y Monitoreo Continuo: Además de la auditoría inicial, se implementan pruebas de seguridad continuas y monitoreo del contrato inteligente para identificar y mitigar cualquier riesgo emergente. Esto garantiza que el contrato mantenga su integridad y seguridad a lo largo del tiempo.

Riesgo de Dependencia de Terceros: Falla, retraso o incumplimiento por parte de estos proveedores puede afectar negativamente las operaciones y servicios del Emisor.

Para mitigar la dependencia de terceros, se han seleccionado proveedores de servicios con un historial comprobado de confiabilidad y cumplimiento. Se han establecido acuerdos contractuales que incluyen cláusulas de seguridad y cumplimiento, asegurando la integridad y continuidad de los servicios esenciales para el proyecto.

Vulnerabilidades de Seguridad en Contratos Inteligentes: Los contratos inteligentes, aunque robustos, pueden contener errores o vulnerabilidades en su código que podrían ser explotados por atacantes para manipular las transacciones, robar activos o realizar operaciones no autorizadas. El riesgo de que un contrato inteligente presente fallas, como reentrancy attacks o errores lógicos, puede generar una exposición significativa si no es gestionado adecuadamente.

Ataques a Claves Privadas: Las claves privadas que controlan los activos digitales son extremadamente sensibles. Si no están bien protegidas, pueden ser vulnerables a ataques como phishing, malware o ataques de fuerza bruta. Un acceso no autorizado a las claves privadas podría permitir que los atacantes transfieran, roben o destruyan activos.

Riesgo de Centralización en Componentes Críticos: A pesar de utilizar blockchain, algunos procesos, como la validación inicial de transacciones y la gestión de registros en bases de datos internas, tienen un riesgo de centralización. Aunque contamos con un contrato auxiliar on-chain que actúa como un segundo punto de validación, y aunque los registros finalmente se auditan y almacenan de manera inmutable en la blockchain, los puntos intermedios pueden estar expuestos a manipulaciones si no se gestionan adecuadamente.

Fallas en la Infraestructura de Nube: La dependencia en AWS como proveedor de nube para gestionar la arquitectura basada en microservicios y almacenamiento de datos introduce riesgos relacionados con la disponibilidad del servicio. Un fallo en los servicios de AWS podría afectar temporalmente la operatividad de la plataforma, incluso si los registros en blockchain permanecen intactos. Además, aunque Microsoft Azure gestiona las firmas de transacciones a través de Fireblocks, existe la posibilidad de fallas en la conectividad entre los servicios críticos.

Riesgos de Integridad de Datos en Base de Datos Interna: Antes de que los datos sean verificados y almacenados en la blockchain, se almacenan y gestionan en nuestra base de datos interna. Cualquier vulnerabilidad en los sistemas que gestionan estos registros previos a su validación en blockchain podría exponer la integridad de los datos. Aunque se implementan respaldos y verificaciones, los ataques internos o fallos no detectados podrían comprometer la consistencia de la información.

Administración de Riesgos asociados a la Tecnología Utilizada

Auditoría del contrato inteligente ERC-20F del token \$1QBEC: El contrato inteligente del token \$1QBEC, basado en el estándar ERC-20F, ha sido auditado por OpenZeppelin para asegurar su seguridad y robustez. La auditoría se enfoca en identificar posibles vulnerabilidades en el código del contrato y garantizar que los procesos de emisión, transferencia y gestión de tokens se realicen sin riesgos. Esta auditoría garantiza que el

contrato cumple con los estándares de seguridad de la industria y reduce los riesgos de errores o explotación en la gestión de los tokens.

Seguridad de Claves Privadas mediante MPC Vault y Fireblocks: Para la gestión de las claves privadas, utilizamos MPC Vault, una tecnología que fragmenta y distribuye las claves privadas entre varias entidades, asegurando que ninguna tenga control total sobre ellas. Además, las transacciones son firmadas y validadas a través de Fireblocks, con el signer alojado en Microsoft Azure, lo que proporciona un entorno seguro y confiable para la ejecución de las transacciones. Contamos también con un sistema de recuperación de claves para asegurar la continuidad del servicio en caso de pérdida o compromiso.

Validación con Contrato Auxiliar On-chain: Además de registrar los datos en nuestra base de datos interna, utilizamos un contrato auxiliar on-chain que actúa como un segundo punto de validación, garantizando que los eventos y transacciones críticos sean auditados y verificados de forma inmutable en la blockchain. Este contrato permite que los registros internos y externos sean consistentes, mejorando la integridad de los datos y reduciendo los riesgos de manipulación en la base de datos interna.

Incorporación del sistema Allowlist: El Allowlist es una medida de seguridad adicional que controla quiénes pueden interactuar con el token \$1QBEC. Solo los usuarios que han sido verificados y autorizados tras pasar los procedimientos de KYC/AML podrán realizar transacciones con los tokens emitidos. Esto asegura que los actores no autorizados no puedan acceder o manipular los activos, brindando una capa adicional de control sobre el ecosistema de transacciones. Considero que es importante resaltar el Allowlist dentro de la estrategia de administración de riesgos, ya que refuerza la seguridad y el control de acceso a los activos.

Políticas de Recuperación y Resiliencia: En caso de fallos en la infraestructura de AWS o Microsoft Azure, hemos implementado sistemas de respaldo y recuperación para garantizar la continuidad de las operaciones. Estos sistemas permiten que, ante cualquier interrupción del servicio, la plataforma continúe funcionando con la mínima disrupción. Esto incluye respaldo regular de datos críticos y mecanismos de failover para mantener la operatividad.

Monitoreo Continuo y Cumplimiento: Nuestra plataforma está equipada con un sistema de monitoreo en tiempo real que vigila todas las transacciones y procesos críticos. Utilizamos herramientas como Chainalysis para el monitoreo de transacciones en blockchain, detectando cualquier actividad sospechosa y asegurando el cumplimiento con las normativas de AML/KYC. Este monitoreo constante garantiza que las operaciones sean transparentes y conformes a las normativas internacionales.

Redundancia de Datos y Hashing Inmutable: Todos los registros críticos pasan por un proceso de hashing inmutable en la blockchain de Polygon, lo que garantiza que los datos sean transparentes y verificables en cualquier momento. Este proceso añade una capa adicional de seguridad y transparencia, permitiendo que las transacciones sean auditadas sin riesgo de alteración.

28. RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

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

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

Todas las controversias, disputas o reclamaciones que surjan de o con relación a la emisión del token \$1QBEC, incluyendo aquellas relacionadas con su interpretación, ejecución, validez o terminación, serán resueltas mediante arbitraje, de acuerdo con las normas y procedimientos establecidos por el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador.

Las partes se someten a la jurisdicción de la República de El Salvador.

El laudo arbitral será final y vinculante para las partes involucradas.

29. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

El Emisor informa que trata datos personales de los inversores con el fin de llevar a cabo sus actividades operativas y comerciales. Estos procesos se realizan conforme a las Política de Privacidad establecidas por el Proveedor de Servicios de Activos Digitales, la cual detalla los procedimientos y finalidades del tratamiento de dichos datos.

Esta política está disponible para consulta en nuestro sitio web de la plataforma de comercialización y aplicaciones, y en <https://www.site.monetae.io/politica-de-privacidad>, asegurando transparencia y cumplimiento con las normativas vigentes en materia de protección de datos personales.

30. RÉGIMEN TRIBUTARIO

Régimen Tributario

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

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Emisión de Activos Digitales, la emisión se beneficia de importantes beneficios fiscales que mejoran el atractivo de nuestras ofertas de activos digitales.

Estos beneficios incluyen:

Exenciones fiscales: Tanto el valor nominal como cualquier rendimiento o ingreso derivado de los activos digitales están exentos de todo tipo de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones. Esto incluye exenciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Prestaciones de Servicios, del Impuesto sobre la Renta y de los Impuestos Municipales, así como de todas las demás formas de impuestos, independientemente de su naturaleza. Además, las ganancias de capital o los ingresos ordinarios procedentes de la venta o transferencia de activos digitales, incluida la condonación de deudas, también están exentos de impuestos.

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

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

Descargo de Responsabilidad

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

Cualquier suposición, dato, proyección, pronóstico o estimación presentado son declaraciones a futuro basadas en la información proporcionada al Emisor o disponible públicamente. Estas reflejan estimaciones subjetivas y suposiciones sobre eventos futuros. Por lo tanto, no se puede garantizar que los resultados proyectados o previstos se

materialicen. Los resultados reales pueden diferir de estas proyecciones y tales diferencias podrían ser significativas. El rendimiento pasado no garantiza el rendimiento futuro.}

Se considera que la información contenida en este Documento de Información Relevante es fiable; sin embargo, se proporciona en el estado en que se encuentra, sin ninguna garantía explícita o implícita.

Este Documento de Información Relevante solo puede ser distribuido en países donde su distribución sea legalmente permitida y no está destinado a personas en jurisdicciones donde, debido a su nacionalidad, residencia u otros motivos, su distribución esté prohibida.

31. CANALES DE COMUNICACIÓN

Para cualquier duda, consulta, información adicional o cualquier notificación sobre el presente Documento de Información Relevante señalo como canal de comunicación la dirección de correo electrónica info@quebec.earth así como el número de teléfono +503 2220-3544 o +503 6845-7654, y la siguiente dirección Calle la mascota, col. La mascota, #138, distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. Asimismo, comisiono para oír notificaciones o recibir cualquier documento que deba de entregársenos a las siguientes personas: i) Manuel Alejandro Alfaro Rugliancich ;ii)Alejandro José Pinto Guzmán.

32. ANEXOS

- Anexo I – Declaración Jurada
- Anexo II – Informe del Certificador
- Anexo III – Credencial del Representante Legal y Administrador Único del Emisor
- Anexo IV - Contrato con AR INTEGRAL BUSINESS, S.A. DE C.V. - Remedición y desmembración en cabeza de su dueño (DCD) del terreno
- Anexo V – Contrato con auditor externo
- Anexo VI – Acuerdo con agencia de relaciones publicas
- Anexo VII – Contrato con SOFTSV, S.A. de C.V.
- Anexo VIII - Estados financieros del Emisor
- Anexo IX – Contratos e información relacionada al Terreno
- Anexo X – Resolución de Clasificación de Interés Social
- Anexo XI – Políticas de Evaluación de Crédito y Administración de Riesgos
- Anexo XII – Supuestos y cálculo del Flujo Financiero Estimado, Tasa de Descuento y Valor Razonable
- Anexo XIII – Contrato de Cesión de Derecho
- Anexo XIV – Manual de Prevención de LD-FT-FPADM y Código de Ética
- Anexo XV – Política de Contratación
- Anexo XVI – Auditoria Contrato ERC-20F
- Anexo XVII – Términos y Condiciones de Tokens \$1QBEC

Versiones.

- 1.0 Publicada el 05 de septiembre de 2025. Documento de Información Relevante al momento del Aviso de Oferta Pública.**
- 2.0 Publicada el 23 de diciembre de 2025. Documento de Información Relevante en virtud de la Nota de Hecho Relevante con fecha de 03 de diciembre de 2025.**