

OFERTA PÚBLICA DE EMISIÓN DE TOKENS

INFORME DE RE- CERTIFICACIÓN SEMESTRE 1 2025

Activo Digital:

IPTX1

Emisor: Inversiones Politex, S. A. DE C. V.

Estructurador y Administrador: TR CAPITAL, S.A. DE C.V.

Proveedor de Servicios de Activos Digitales: PULPO FINTECH, S.A. DE C.V.

Certificado por:

CHILLTEX, S.A. DE C.V.

Certificador de Emisión de Oferta Pública

Primer semestre 2025

27 de octubre 2025

OPINIÓN SOBRE LA OFERTA PÚBLICA: FAVORABLE

Contenido

I. RESUMEN EJECUTIVO.....	6
Garantías y Respaldo.....	6
Infraestructura Tecnológica y Custodia.....	7
Distribución de Ingresos.....	7
Destino de los Fondos.....	7
Participantes Clave de la Emisión.....	7
Clasificación de Riesgos y Estrategias de Mitigación.....	8
Conclusión del Resumen Ejecutivo.....	9
II. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO DIGITAL Y PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN.....	10
2.1. Activo Digital: \$IPTX1.....	10
2.2. Emisor: Inversiones Polítex, S.A. de C.V.....	11
2.3. Estructurador y Agente de Garantías: TR Capital, S.A. de C.V.....	12
2.4. Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD): Pulpo Fintech, S.A. de C.V.....	13
2.5. Certificador de la Emisión: CHILLTEX, S.A. de C.V.....	14
2.6. Identificación del Certificador y Número de Registro.....	15
2.7. Declaración Jurada de Conformidad.....	15
2.8. Solvencia del Pago de la Tasa Registral.....	15
V. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE RIESGOS DE LA EMISIÓN.....	16
A. Riesgos asociados al Emisor.....	16
A.1 Riesgo Financiero.....	17
Matriz de Riesgo Financiero (KRIs, umbrales y respuesta).....	18
A.2 Riesgo Operativo.....	19
A.3 Riesgo de Mercado (Vacancia/Demanda/Precio).....	19
A.4 Riesgo Tecnológico (Blockchain/Ciberseguridad).....	20
A.5 Riesgo Regulatorio y Legal.....	20
A.6 Riesgo de Liquidez y Formación de Precio del Token.....	21
A.7 Riesgo de Garantía (Ejecución de Prenda).....	21
A.8 Riesgo Reputacional.....	21
Tabla 5.1 — Riesgos Específicos Asociados al Riesgo Financiero.....	22
Análisis del Certificador.....	24
Conclusión de la Sección de Riesgos.....	24
A.2 Riesgo de Mercado.....	24
Causas Principales del Riesgo de Mercado.....	25
Estrategias de Mitigación.....	26
Tabla 5.2 — Riesgos Específicos del Riesgo de Mercado.....	28
Conclusión del Certificador.....	29
Riesgos Específicos Asociados al Riesgo de Mercado.....	29

Análisis Técnico del Certificador.....	31
A.3 Riesgo Operativo.....	32
Causas Principales del Riesgo Operativo.....	33
Estrategias de Mitigación.....	34
Riesgos Específicos Asociados al Riesgo Operativo.....	35
Análisis Técnico del Certificador.....	36
A.4 Riesgo Regulatorio.....	37
Causas Principales del Riesgo Regulatorio.....	38
Estrategias de Mitigación.....	39
Riesgos Específicos Asociados al Riesgo Regulatorio.....	40
Análisis Técnico del Certificador.....	41
B. Descripción de los Riesgos Asociados al Activo Digital \$IPTX1.....	42
Riesgos Identificados.....	42
Estrategias de Mitigación.....	43
Riesgos Específicos Asociados al Activo Digital \$IPTX1.....	45
Análisis Técnico del Certificador.....	46
C. Descripción de los Riesgos Asociados a la Oferta de Activos Digitales.....	47
Riesgos Generales Identificados.....	47
Estrategias de Mitigación.....	49
Riesgos Específicos Asociados a la Oferta de Activos Digitales.....	49
Análisis Técnico del Certificador.....	51
D. Descripción de los Riesgos Asociados a la Ejecución del Proyecto.....	52
Riesgos Identificados.....	52
Riesgos Específicos de la Ejecución del Proyecto.....	53
Marco de Monitoreo y KRIs de Ejecución (resumen).....	54
Opinión Técnica del Certificador (Sección de Ejecución).....	55
E. Descripción de Riesgos y Medidas de Mitigación Asociados a la Tecnología Utilizada.....	56
Medidas de control y arquitectura (síntesis).....	57
Riesgos Específicos de la Tecnología y Medidas de Mitigación.....	57
Controles de gobernanza tecnológica y continuidad.....	59
Opinión Técnica del Certificador (Tecnología).....	59
De las Características de los Smart Contracts.....	60
Características Técnicas Fundamentales.....	60
Riesgos Específicos y Medidas de Mitigación.....	61
Gobernanza y Supervisión de los Contratos.....	63
Opinión Técnica del Certificador (Smart Contracts).....	63
Simulación y Modelos para Analizar el Riesgo de Mercado.....	63
Enfoque metodológico.....	64
Escenarios de valoración.....	64

Análisis e interpretación.....	65
Conclusión.....	65
H. Metodología para el Cálculo del Riesgo de Mercado.....	66
Metodología aplicada.....	66
Resultados.....	66
Conclusión metodológica.....	67
VI. Modelo Financiero.....	67
VI.1 Validación de la estructura y consistencia del modelo.....	67
VI.2 Alineación con la estructura de la oferta pública.....	68
VI.3 Tratamiento financiero y contable de los flujos.....	68
VI.4 Análisis de liquidez y desempeño operativo.....	68
VI.5 Conclusión del modelo financiero.....	69
i. Análisis de razonabilidad de supuestos y proyecciones financieras del proyecto \$IPTX1.....	69
i. Análisis de razonabilidad de supuestos y proyecciones financieras del proyecto \$IPTX1.....	70
1. Supuestos de ingresos por arrendamientos y servicios.....	70
1.1. Fundamentación de los ingresos proyectados.....	70
1.2. Estructura y evolución esperada de los ingresos.....	71
1.3. Supuestos técnicos y contables aplicados.....	71
1.4. Conclusión sobre los ingresos.....	72
2. Costos operativos y gastos administrativos.....	72
2.1. Enfoque general.....	72
2.2. Costos operativos.....	72
2.3. Gastos administrativos.....	72
2.4. Consideraciones financieras.....	73
2.5. Conclusión sobre costos y gastos.....	73
3. Rendimientos proyectados y distribución de flujos.....	73
3.1. Base de cálculo.....	73
3.2. Mecanismo de distribución.....	74
3.3. Naturaleza del rendimiento.....	74
3.4. Consideraciones finales.....	74
4. Estructura de financiamiento y sostenibilidad del modelo.....	75
4.1. Composición del financiamiento.....	75
4.2. Uso de fondos.....	75
4.3. Sostenibilidad del modelo operativo-financiero.....	75
4.4. Consideraciones finales.....	75
5. Conclusión general del análisis de razonabilidad.....	76
1. Composición del Activo.....	80
2. Composición del Pasivo.....	81
3. Patrimonio de los Accionistas.....	82

4. Resultados financieros del semestre.....	82
5. Riesgo de liquidez y solvencia.....	83
5.1. Liquidez.....	83
5.2. Solvencia.....	83
6. Conclusión del análisis financiero.....	84
Opinión Contable y Evaluación Financiera.....	88
Opinión sobre la Naturaleza Patrimonial del Token \$IPTX1.....	88
Antecedentes.....	88
Justificación de Clasificación como Patrimonio.....	89
1. Ausencia de obligación contractual de pago.....	89
2. Participación residual en los ingresos netos del proyecto.....	89
3. Dependencia del desempeño operativo y financiero.....	89
4. Delimitación clara del activo subyacente y su trazabilidad.....	90
Evaluación Financiera Complementaria.....	90
Conclusión del Certificador.....	91
VII. Sobre la Empresa Proveedora de Servicios de Activos Digitales.....	92
1. Identificación y Registro del PSAD.....	92
2. Plataforma Tecnológica y Arquitectura Operativa.....	92
3. Cumplimiento Normativo y Supervisión Regulatoria.....	93
4. Rol Estratégico en la Emisión del Token \$IPTX1.....	94
4.1. Emisión y comercialización primaria.....	94
4.2. Mercado secundario y liquidez.....	95
4.3. Gestión tecnológica y distribución de flujos.....	95
4.4. Transparencia y rendición de cuentas.....	95
5. Confianza y Solidez en el Ecosistema Digital.....	95
Conclusión del Certificador.....	96
VIII. Descripción del Emisor.....	97
1. Identificación General.....	97
2. Proyecto Tokenizado \$IPTX1.....	97
3. Características Principales del Proyecto.....	98
a. Modelo de Ingresos.....	98
b. Estructura de Financiamiento.....	98
c. Ubicación y Enfoque Comercial.....	98
d. Riesgo Estructural del Instrumento.....	98
4. Conclusión del Certificador.....	99
IX. Análisis Integral de la Viabilidad de la Emisión del Token \$IPTX1.....	99
1. Infraestructura Tecnológica y Estandarización.....	99
Medidas de Seguridad Implementadas.....	99
2. Análisis Financiero y Estrategias de Mitigación de Riesgos.....	100

Estrategias Clave de Mitigación de Riesgos.....	100
3. Beneficios y Ventajas Competitivas para los Inversionistas.....	101
4. Evaluación Contable y Clasificación Patrimonial.....	101
5. Conclusión del Certificador.....	102
X. Revisión de Fundamentos al 30 de junio 2025.....	102
1. Colocación de Tokens.....	102
2. Evaluación de Garantías.....	103
Garantía constituida: Prenda sobre acciones.....	103
3. Auditorías Externas.....	104
4. Conclusión del Certificador.....	105
XI. Opinión y Conclusión sobre la Certificación de la Emisión \$IPTX1.....	105
1. Naturaleza de la Emisión y Fundamentos Estructurales.....	105
2. Evaluación Técnica y Financiera del Proyecto.....	106
3. Soporte Jurídico y Garantías del Emisor.....	107
4. Infraestructura Tecnológica y Mecanismos de Control.....	107
5. Opinión Final del Certificador.....	108
XII. Asunciones y Consideraciones Finales.....	109
Asunciones.....	109
Consideraciones.....	111

I. RESUMEN EJECUTIVO

La presente certificación corresponde a la Oferta Pública de Emisión de Activos Digitales “IPTX1”, promovida por Inversiones Politex, S.A. de C.V. (en adelante, “INVERPOL” o “el Emisor”), y estructurada bajo el marco normativo de la Ley de Emisión de Activos Digitales de la República de El Salvador (en adelante, “LEAD”), así como las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

El token IPTX1 constituye un activo digital de ingresos, mediante el cual sus tenedores adquieren derechos económicos proporcionales sobre el 100% de los ingresos netos generados por los contratos de arrendamiento y servicios accesorios provenientes de los inmuebles bajo administración y explotación de INVERPOL. Cada token posee un valor nominal de USD \$1,000.00, y la emisión comprende un total de 4,100 tokens, equivalentes a un monto total de USD \$4,100,000.00, con una vigencia de 240 meses (20 años).

La oferta establece un mínimo de colocación de USD \$2,000,000.00, el cual constituye condición suspensiva para la entrada en vigor de la emisión y su correspondiente ejecución conforme al plan de colocación aprobado.

Garantías y Respaldo

A fin de fortalecer la seguridad jurídica y económica de los inversionistas, la emisión cuenta con una garantía mobiliaria en forma de prenda sobre el 100% de las acciones del Emisor, debidamente constituida y registrada ante el Registro de Garantías Mobiliarias el 10 de febrero de 2025, bajo el número RGM2025-0000797.

Dicha prenda es administrada por TR Capital, S.A. de C.V., en su calidad de Agente de Garantías y Estructurador de la emisión, quien, en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del Emisor, se encuentra facultado para ejecutar la garantía conforme a los procedimientos establecidos en el Código de Comercio y la legislación aplicable.

Infraestructura Tecnológica y Custodia

Desde el punto de vista tecnológico, los tokens IPTX1 son emitidos sobre la blockchain Polygon, bajo el protocolo ERC-3643 y la infraestructura ONCHAIN-ID, estándares que permiten la integración de mecanismos de verificación de identidad, control de transferencias y cumplimiento normativo.

La emisión, comercialización y custodia de los tokens se realiza a través de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., entidad debidamente autorizada y registrada ante la CNAD bajo el código PSAD-0023, garantizando la trazabilidad, transparencia e inmutabilidad de todas las transacciones efectuadas dentro del ecosistema regulado.

Distribución de Ingresos

Los flujos económicos derivados de la operación de los inmuebles serán distribuidos de forma anual y proporcional a la participación de cada tenedor de tokens.

Dicha distribución se efectuará una vez aprobados los estados financieros por la Junta General de Accionistas del Emisor, y a más tardar en el mes de julio de cada año, en cumplimiento con las disposiciones fiscales, societarias y de gobernanza corporativa aplicables en El Salvador.

Destino de los Fondos

Los recursos captados a través de la emisión se destinarán a proyectos de expansión, modernización y desarrollo del portafolio inmobiliario de INVERPOL, así como al fortalecimiento de su capacidad operativa y diversificación de fuentes de financiamiento, reduciendo su dependencia del crédito bancario tradicional y capitalizando el entorno regulatorio favorable que ofrece la jurisdicción salvadoreña en materia de activos digitales.

Participantes Clave de la Emisión

- Emisor: Inversiones Politex, S.A. de C.V. (*INVERPOL*)
- Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD): Pulpo Fintech, S.A. de C.V. – Registro CNAD PSAD-0023

- Estructurador y Agente de Garantías: TR Capital, S.A. de C.V. – Registro CNAD PSAD-0026
- Certificador de la Emisión: Chilltex, S.A. de C.V. – Registro CNAD CERT-0001
- Auditor Fiscal: López Guerrero y Asociados

Clasificación de Riesgos y Estrategias de Mitigación

En atención al principio de transparencia y revelación de información exigido por la CNAD, se identifican los principales riesgos asociados a la emisión IPTX1, junto con las estrategias implementadas por el Emisor y el Estructurador para su mitigación:

Tipo de Riesgo	Clasificación	Estrategias de Mitigación
Financiero	Moderado	Contratos de arrendamiento de largo plazo; constitución de fondo de reserva; auditorías anuales de estados financieros; control estricto de costos operativos.
Operativo	Moderado	Monitoreo continuo de la ocupación; gestión activa de arrendatarios; planes de contingencia; acuerdos con proveedores estratégicos.
Tecnológico	Moderado	Emisión bajo blockchain Polygon con protocolo ERC-3643 y ONCHAIN-ID; autenticación multifactorial; auditorías periódicas de contratos inteligentes; monitoreo de ciberseguridad.

Regulatorio	Moderado	Cumplimiento estricto de la LEAD y normativa secundaria; acompañamiento legal permanente; políticas AML/KYC robustas; adaptación a cambios normativos.
De Mercado	Moderado	Diversificación del portafolio de inmuebles (bodegas, oficinas y locales comerciales); estrategias de fidelización de arrendatarios corporativos; mantenimiento de tarifas competitivas.

Conclusión del Resumen Ejecutivo

La emisión IPTX1 se configura como un instrumento digital de inversión regulado, transparente y respaldado por activos inmobiliarios de renta probada, que ofrece a los inversionistas participación directa en los ingresos netos del portafolio arrendaticio de INVERPOL.

La estructura incorpora garantías sólidas, custodia digital certificada y un marco de mitigación de riesgos integral, asegurando que la emisión cumpla con los principios de estabilidad, transparencia, seguridad y previsibilidad exigidos por la Ley de Emisión de Activos Digitales y la CNAD.

En virtud de los elementos analizados, la opinión del Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. sobre la Oferta Pública de Emisión de Activos Digitales IPTX1 es favorable, al evidenciarse una adecuada estructura jurídica, tecnológica, financiera y de cumplimiento, conforme a los estándares aplicables a las emisiones públicas de activos digitales en El Salvador.

II. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO DIGITAL Y PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN

2.1. Activo Digital: \$IPTX1

El activo digital objeto de la presente oferta pública corresponde al token de ingresos “\$IPTX1”, emitido conforme a las disposiciones de la Ley de Emisión de Activos Digitales de la República de El Salvador (*LEAD*) y las normas complementarias emitidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

El \$IPTX1 es un token de ingresos, cuyo diseño otorga a los tenedores derechos económicos variables sobre los ingresos netos derivados de los contratos de arrendamiento y servicios accesorios vinculados al portafolio inmobiliario administrado por Inversiones Politex, S.A. de C.V. (*INVERPOL*).

Cada token tiene un valor nominal de USD \$1,000.00, representando un total de 4,100 tokens, equivalentes a USD \$4,100,000.00 en valor total de colocación. El plazo de vigencia de la emisión es de 240 meses (20 años), estableciéndose como condición suspensiva para la ejecución de la oferta pública el cumplimiento de un mínimo de colocación de USD \$2,000,000.00.

Distribución de Ingresos

Los ingresos generados por la operación inmobiliaria serán distribuidos de forma anual y proporcional (prorrata) según la tenencia de cada inversionista, una vez aprobados los estados financieros por la Junta General de Accionistas, y a más tardar en julio de cada ejercicio fiscal.

La naturaleza de estos rendimientos es variable, determinada por los flujos reales de arrendamiento y servicios generados, sin constituir una obligación contractual de pago garantizado, lo que distingue al \$IPTX1 como un instrumento respaldado por desempeño operativo y no por deuda directa del emisor.

Estructura Tecnológica

Desde el punto de vista tecnológico, el \$IPTX1 ha sido implementado sobre la blockchain Polygon, utilizando el protocolo ERC-3643 y el estándar de identidad

digital ONCHAIN-ID, garantizando con ello un esquema de trazabilidad, transparencia, control regulatorio y verificación de identidad de los tenedores.

Los tokens son administrados, custodiados y comercializados a través de Pulpo Fintech, S.A. de C.V., entidad registrada ante la CNAD bajo el número PSAD-0023, garantizando la seguridad tecnológica, cumplimiento normativo y operación dentro del perímetro regulado.

Valor Estratégico del Activo

El token \$IPTX1 representa una alternativa de inversión regulada e innovadora, que integra el respaldo tangible de activos inmobiliarios de renta probada con las ventajas tecnológicas de la tokenización. Este modelo combina la eficiencia operativa, la trazabilidad de los flujos y la seguridad jurídica, brindando a los inversionistas un vehículo transparente, auditable y supervisado por la autoridad competente.

2.2. Emisor: Inversiones Politex, S.A. de C.V.

Inversiones Politex, S.A. de C.V., identificada con NIT 0614-200988-105-1, actúa como Emisor del token \$IPTX1. La sociedad fue constituida e inscrita en el Registro de Comercio de El Salvador, con domicilio legal en Edificio Smart Center, Autopista Sur, final 49 Av. Sur, Colonia Montserrat, San Salvador, operando comercialmente bajo el nombre INVERPOL (Smart Center).

El Emisor se dedica a la administración, arrendamiento y operación de oficinas y bodegas, siendo propietario y gestor del complejo inmobiliario “Smart Center”, principal activo subyacente de la emisión. El modelo de negocio se centra en la explotación comercial de espacios corporativos y en la prestación de servicios accesorios a arrendatarios empresariales, lo que le confiere flujos estables y comprobables de ingresos.

La trayectoria operativa de INVERPOL, previa a la emisión, constituye una base empírica verificable que sustenta la proyección de ingresos netos y, por tanto, el respaldo real de los derechos económicos de los tenedores del token \$IPTX1.

El Emisor asume los siguientes compromisos fundamentales ante los inversionistas y la CNAD:

- Mantener contratos de arrendamiento vigentes y de largo plazo que aseguren la recurrencia de ingresos.
- Administrar los inmuebles bajo estándares de eficiencia operativa, mantenimiento y cumplimiento regulatorio.
- Proveer información financiera auditada anualmente como base para la distribución de ingresos.
- Mantener vigente la prenda sobre el 100% de las acciones de la sociedad como garantía mobiliaria a favor de los tenedores.
- Cumplir estrictamente con la LEAD, el Reglamento de Registro de Emisiones y las políticas de control establecidas por la CNAD.

Desde la perspectiva del Certificador, la estructura organizacional y financiera de INVERPOL, junto con su historial operativo, constituyen un fundamento sólido y verificable para sustentar la emisión. Su modelo de negocio basado en arrendamientos recurrentes aporta previsibilidad y transparencia, fortaleciendo la confianza de los inversionistas y la estabilidad de la oferta pública.

2.3. Estructurador y Agente de Garantías: TR Capital, S.A. de C.V.

TR Capital, S.A. de C.V., registrada bajo el número PSAD-0026 en la CNAD, actúa como estructurador de la oferta pública y agente de garantías de la emisión \$IPTX1. Su intervención asegura que la estructuración, documentación, y ejecución de la oferta cumplan con los más altos estándares de transparencia, cumplimiento normativo y coherencia financiera.

Experiencia Institucional

TR Capital cuenta con un equipo multidisciplinario especializado en finanzas, derecho corporativo, activos digitales y tecnología blockchain, con experiencia comprobada en la estructuración y gestión de emisiones públicas y privadas de tokens en El Salvador.

Principales Funciones en la Emisión \$IPTX1

1. **Diseño y Estructuración Financiera:** Definición de los términos económicos y legales de la emisión, incluyendo monto, valor nominal, plazo, y mecanismos de distribución de ingresos.
2. **Optimización Fiscal:** Implementación de estrategias de eficiencia tributaria amparadas en los beneficios previstos por la LEAD.
3. **Gestión Regulatoria:** Coordinación con la CNAD y demás actores institucionales para garantizar el cumplimiento integral del marco legal.
4. **Supervisión de Cumplimiento:** Monitoreo continuo de la ejecución de la oferta y documentación de soporte conforme a los estándares internacionales.
5. **Administración de Garantías:** Gestión y ejecución, en caso necesario, de la prenda mobiliaria sobre el 100% de las acciones del Emisor, inscrita en el Registro de Garantías Mobiliarias bajo el número RGM2025-0000797.

El rol de TR Capital en esta emisión refuerza la seguridad jurídica y operativa del instrumento, al incorporar mecanismos de control y supervisión que protegen los intereses de los inversionistas.

2.4. Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD): Pulpo Fintech, S.A. de C.V.

Pulpo Fintech, S.A. de C.V., registrada ante la CNAD bajo el número PSAD-0023, actúa como administrador tecnológico, custodio y comercializador de los tokens \$IPTX1. Su plataforma provee la infraestructura digital autorizada para la emisión, transferencia, custodia y liquidación de los activos dentro del marco regulado.

Funciones Específicas

1. **Administración Tecnológica:** Implementación de la infraestructura sobre blockchain Polygon, garantizando trazabilidad y verificación de identidad bajo ONCHAIN-ID.
2. **Custodia y Seguridad:** Aplicación de protocolos avanzados de ciberseguridad, almacenamiento en billeteras frías y autenticación multifactorial.
3. **Operación en Mercados Primario y Secundario:** Gestión de la colocación inicial y posterior habilitación de liquidez conforme a los lineamientos de la CNAD.

4. Cumplimiento Normativo: Ejecución de políticas AML/KYC y supervisión de transacciones bajo estándares internacionales de prevención de riesgos.

Pulpo Fintech se ha consolidado como un referente nacional en la tokenización de activos inmobiliarios y financieros, garantizando la transparencia, integridad y auditabilidad de cada operación efectuada dentro del ecosistema de activos digitales.

2.5. Certificador de la Emisión: CHILLTEX, S.A. de C.V.

CHILLTEX, S.A. de C.V., sociedad salvadoreña registrada ante la CNAD bajo el número CERT-0001, actúa como Certificador de la Oferta Pública del token \$IPTX1.

Su función consiste en evaluar, verificar y certificar la consistencia técnica, financiera, jurídica y tecnológica del proyecto, garantizando que cumpla con los estándares regulatorios establecidos para las emisiones públicas.

Alcance y Competencia

Con sede en Edificio Avante, nivel 7, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, CHILLTEX cuenta con un equipo técnico-jurídico especializado en certificación de emisiones públicas, análisis financiero y evaluación tecnológica, integrado por profesionales con experiencia en activos digitales, derecho financiero y gobernanza regulatoria.

Funciones Principales

1. Evaluación de Viabilidad: Análisis integral de los fundamentos financieros, legales y operativos de la emisión.
2. Verificación Documental: Validación de la información del Documento de Información Relevante (DIR) y sus anexos.
3. Certificación Formal: Emisión de informe técnico con opinión fundamentada sobre la transparencia, viabilidad y adecuación regulatoria de la oferta.
4. Fomento de la Confianza Institucional: Contribución a la credibilidad del ecosistema de activos digitales mediante prácticas certificadoras alineadas a estándares internacionales.

Hecho Relevante sobre la Certificación

Inicialmente, la certificación preliminar fue elaborada por Digital Assets Solutions, S.A. de C.V. (CERT-0004); sin embargo, por decisión estratégica y comercial del Emisor, la recertificación oficial ha sido encomendada a CHILLTEX, S.A. de C.V. (CERT-0001).

Este cambio de certificador no afecta los fundamentos técnicos ni jurídicos de la emisión, y será notificado a la CNAD como hecho relevante, conforme a la normativa aplicable.

2.6. Identificación del Certificador y Número de Registro

La presente recertificación ha sido realizada por CHILLTEX, S.A. de C.V., sociedad legalmente constituida en El Salvador y debidamente autorizada por la CNAD bajo el número de registro CERT-0001.

El propósito de esta certificación es garantizar la transparencia, legalidad y viabilidad financiera de la emisión del token \$IPTX1, mediante una evaluación exhaustiva de los aspectos técnicos, operativos, jurídicos y financieros del proyecto.

2.7. Declaración Jurada de Conformidad

El Representante Legal del Emisor declara, bajo juramento, que toda la información contenida en el Documento de Información Relevante (DIR) del token \$IPTX1 es veraz, imparcial y no engañosa, cumpliendo con los requisitos legales establecidos en la LEAD y en el Anexo A del Reglamento de Registro de Emisiones Públicas y Privadas Emitido por la CNAD.

2.8. Solvencia del Pago de la Tasa Registral

El Certificador deja constancia de que Inversiones Politex, S.A. de C.V. ha cumplido con el pago de la tasa registral correspondiente al 0.01% del monto total de la emisión, conforme lo establece el Reglamento de Registro de Emisiones Públicas y Privadas.

Dicho cumplimiento fue condición necesaria para la autorización inicial de la oferta, y en esta fase de recertificación, el Certificador reconoce de buena fe que la obligación fue satisfecha oportunamente ante la CNAD, sin asumir responsabilidad directa sobre su verificación, por tratarse de un acto administrativo entre el Emisor y la autoridad reguladora.

V. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE RIESGOS DE LA EMISIÓN

Con base en la revisión del Documento de Información Relevante (DIR) de la emisión \$IPTX1, se constata que los riesgos inherentes al modelo de negocio de arrendamiento inmobiliario fueron identificados, categorizados por severidad y probabilidad, y tratados con medidas de mitigación acordes con la naturaleza del instrumento, los mecanismos de protección al inversionista y las condiciones operativas bajo supervisión de la CNAD.

Entre los riesgos materiales destacan: vacancia y morosidad, fluctuaciones de demanda en oficinas y bodegas, variabilidad de ingresos (propia de tokens de ingresos), riesgo de ejecución de la garantía accionaria, riesgo de iliquidez y formación de precio del token, así como riesgos tecnológicos y regulatorios por su implementación en Polygon (ERC-3643/ONCHAIN-ID). El DIR incorpora estrategias diferenciadas: contratos de arrendamiento de largo plazo, fondo de reserva, prenda sobre el 100% de las acciones del Emisor, y derechos económicos limitados a flujos netos efectivamente generados.

Desde la óptica del Certificador, ninguna emisión está exenta de riesgos estructurales y operativos; sin embargo, el tratamiento del DIR es razonable, transparente y técnicamente sólido, con monitoreo y mitigación viables, cumpliendo los estándares exigibles para ofertas públicas reguladas y alineado con los intereses de los inversionistas y el marco legal vigente.

A. Riesgos asociados al Emisor

El proyecto de tokenización de rentas inmobiliarias (Smart Center) enfrenta riesgos financieros, operativos, legales/regulatorios, tecnológicos, de mercado, reputacionales y de liquidez, todos vinculados a: (i) ocupación sostenida y

cumplimiento contractual de arrendatarios; (ii) mantenimiento y servicios; (iii) estabilidad macro/sectorial; y (iv) capacidad de renovar/colocar espacios bajo condiciones competitivas. El Emisor ha previsto mitigantes en el DIR: arrendamientos de mayor plazo, prenda sobre 100% de acciones, fondo de reserva, políticas AML/KYC, auditoría financiera y control operativo.

A.1 Riesgo Financiero

Clasificación general: Moderado

Naturaleza: El retorno para los tenedores depende de ingresos netos variables (no deuda ni pago garantizado).

Causas principales

- Dependencia de arrendamientos vigentes: Reducción de ocupación, morosidad o terminaciones anticipadas impactan el flujo distribuible.
- Subordinación económica del token: Participación únicamente en remanentes netos tras gastos operativos, financieros, tributarios y regulatorios.
- Concentración en un activo principal (Smart Center): Cualquier afectación operativa/comercial incide directamente en caja.
- Sensibilidad a mercado inmobiliario: Presión de tarifas, incentivos comerciales y ciclos macro.
- Liquidez/colocación: Riesgo de no alcanzar el mínimo o de baja liquidez en secundario.

Estrategias de mitigación

1. Arrendamientos de mayor plazo y diversificación de inquilinos: Reducción de volatilidad y dependencia de un solo cliente.
2. Prenda sobre el 100% de las acciones del Emisor: Alinea incentivos y fortalece protección en caso de incumplimiento.
3. Derechos económicos condicionados a flujos netos: Evita promesas fijas y preserva sostenibilidad del esquema.
4. Gestión comercial activa: Retención/captación, revisión de tarifas y cláusulas de ajuste.

5. Disciplina financiera: Control de OPEX/CAPEX e impactos fiscales para preservar márgenes.
6. Infraestructura blockchain y perímetro regulado: ERC-3643/ONCHAIN-ID en Polygon, custodia por PSAD y supervisión CNAD aumentan trazabilidad y transparencia.

Matriz de Riesgo Financiero (KRIs, umbrales y respuesta)

Riesgo específico	Causa raíz	Indicador clave (KRI)	Umbral/trigger	Respuesta/ Mitigación	Responsable
Caída de ocupación	Salida de inquilinos/renovación tardía	Tasa de ocupación (%)	< 90% por 2 meses	Activar plan comercial; ajustar tarifas; incentivos no recurrentes; acelerar pipeline de prospectos	Gerencia Comercial
Morosidad	Liquidez de arrendatarios	DSO / morosidad >30 días	> 7% cartera	Endurecer políticas de cobro; garantías adicionales; negociación de pagos	Admón. & Cobranza
Presión en tarifas	Competencia/m mercado	Tarifa promedio (USD/m²)	↓ >5% YoY	Revisión de mix de servicios; paquetización; mejoras de valor percibido	Gerencia Comercial
OPEX elevado	Mantenimiento/energía	OPEX/Ingresos (%)	> 45%	Eficiencias operativas; contratos marco; auditoría de costos	Operaciones/Finanzas

Shock de caja	Retrasos/ eventos recurrentes	no	Cobertura de caja (meses)	< 3 meses	Uso de fondo de reserva; diferir no críticos; reforzar cobros	Finanzas
Liquidez token	del	Profundidad de mercado	Spread y vol. secundario	Spread > 5% y vol. bajo	Mecanismos de formación de precio; market-making permitido por norma; divulgación periódica	

A.2 Riesgo Operativo

Clasificación: Moderado

Descripción: Riesgos por mantenimiento, servicios, interrupciones, fallas de proveedores críticos y gestión de arrendatarios.

Mitigación:

- Plan maestro de mantenimiento (preventivo y correctivo) con KPIs de disponibilidad.
- SLA con proveedores estratégicos y evaluaciones periódicas.
- Planes de continuidad operativa (energía, agua, ascensores, seguridad).
- Sistema de tickets y NPS de arrendatarios para gestión temprana de incidentes.

A.3 Riesgo de Mercado (Vacancia/Demanda/Precio)

Clasificación: Moderado

Descripción: Ciclos del real estate corporativo, mayor oferta de oficinas/bodegas, presión en tarifas, incentivos y rotación.

Mitigación:

- Estrategias de fidelización y mix comercial (servicios accesorios).
- Cláusulas de ajuste y escaladores donde el mercado lo permita.
- Diversificación por giros de arrendatarios y tamaños de espacios.
- Monitoreo de pipeline y tiempo de colocación de espacios vacantes.

A.4 Riesgo Tecnológico (Blockchain/Ciberseguridad)

Clasificación: Moderado

Descripción: Vulnerabilidades de smart contracts, custodia, gestión de llaves, disponibilidad de plataforma y riesgo operativo digital.

Mitigación:

- Estándar ERC-3643 + ONCHAIN-ID (control de transferencias/whitelisting).
- Auditorías de contratos inteligentes y pruebas de penetración.
- MFA, segregación de funciones, HSM/almacenamiento en frío y políticas de rotación de llaves.
- PSAD con monitoreo de ciberseguridad y planes de respuesta a incidentes.

A.5 Riesgo Regulatorio y Legal

Clasificación: Moderado

Descripción: Cambios normativos, criterios de la CNAD, obligaciones de divulgación, AML/KYC, y cumplimiento fiscal/societario.

Mitigación:

- Acompañamiento legal permanente; actualización de políticas de cumplimiento.
- Gobernanza documental: DIR, hechos relevantes, reportes periódicos.
- Políticas AML/KYC robustas alineadas a estándares internacionales.
- Aprobación de estados financieros y distribución dentro de plazos ($\leq$ julio).

A.6 Riesgo de Liquidez y Formación de Precio del Token

Clasificación: Moderado

Descripción: Posible baja liquidez en secundario, spreads amplios y descubrimiento de precio lento, afectando salida/entrada de posiciones.

Mitigación:

- Habilitación de mercado secundario conforme normativa.
- Divulgación periódica de métricas operativas (ocupación, DSO, OPEX/Ingresos).
- Mecanismos de formación de precio y fomento de participación de inversionistas recurrentes.

A.7 Riesgo de Garantía (Ejecución de Prenda)

Clasificación: Moderado–Bajo (por existencia de colateral accionario)

Descripción: Eventualidad de incumplimiento que motive ejecución de prenda sobre el 100% de acciones del Emisor.

Mitigación:

- Agente de garantías (TR Capital) con mandato claro de ejecución conforme Código de Comercio.
- Covenants informativos y triggers (p. ej., ocupación, DSO, cobertura de caja) para alertas tempranas.

A.8 Riesgo Reputacional

Clasificación: Moderado

Descripción: Incidentes operativos, disputas con arrendatarios, fallas de servicio o cobertura mediática adversa que afecten capacidad de colocación/renovación.

Mitigación:

- Política de comunicación y gestión de stakeholders.
- Protocolos de atención a incidentes y registro de quejas/resoluciones.
- Transparencia en hechos relevantes y reportes al mercado.

Tabla 5.1 — Riesgos Específicos Asociados al Riesgo Financiero

Riesgo Específico	Descripción Técnica	Medidas de Mitigación Implementadas	Clasificación
Riesgo de no alcanzar la colocación mínima	Posible incumplimiento de la meta de colocación mínima de USD \$2,000,000 dentro de la ventana de tres meses, lo que impediría la ejecución del esquema de distribución y activaría la cancelación automática de la oferta pública.	• Custodia temporal de los fondos suscritos hasta alcanzar el monto mínimo, sin acceso por parte del Emisor. • Mecanismo de reembolso 1:1 a los inversionistas en caso de no alcanzarse la meta, conforme al procedimiento establecido en el DIR y supervisado por el PSAD.	Moderado
Dependencia de ingresos de arrendamientos	Riesgo de incumplimiento o no renovación de contratos por parte de arrendatarios, afectando la generación de ingresos netos que respaldan la distribución de rendimientos.	• Contratos de arrendamiento de largo plazo con arrendatarios ancla. • Diversificación de inquilinos para evitar concentración en un solo cliente. • Fondo de reserva operativo para cubrir desfases temporales.	Moderado

Variabilidad de tasas de ocupación	en de	Eventual disminución de la demanda de espacios corporativos o bodegas dentro del Smart Center, afectando la estabilidad de los flujos proyectados.	• Estrategias de retención y captación de arrendatarios. • Flexibilidad contractual (plazos y tarifas) adaptada a condiciones de mercado. • Gestión inmobiliaria activa con experiencia comprobada del Emisor.	Moderado
Riesgo de iliquidez para los tenedores de tokens (tokenholders)		Posibilidad de que los inversionistas enfrenten dificultad para negociar o liquidar sus posiciones antes del vencimiento de la emisión.	• Habilitación de un mercado secundario regulado, conforme al DIR y a las disposiciones de la CNAD. • Distribución periódica de ingresos como mecanismo de liquidez indirecta. • Transparencia y divulgación periódica de información financiera para fortalecer la confianza del mercado.	Leve
Riesgo de descalce operativo y de flujo de caja	de	Potenciales desfases entre ingresos percibidos por arrendamientos y egresos operativos, financieros o tributarios, reduciendo la liquidez para la distribución.	• Mantenimiento de una caja mínima operativa y monitoreo de flujos trimestral. • Políticas de cobranza reforzadas con penalidades contractuales. • Ajuste oportuno de gastos según ingresos proyectados.	Moderado
Riesgo de variabilidad en ingresos por condiciones del mercado inmobiliario	de en por del	Eventual caída en precios de renta o necesidad de otorgar descuentos para conservar ocupación, reduciendo el ingreso neto distribuible.	• Inclusión de cláusulas de ajuste anual indexadas a inflación en contratos. • Segmentación de clientes por giro (empresarial, bodegas, servicios complementarios). • Estrategias de diversificación de servicios dentro del complejo Smart Center.	Moderado

Análisis del Certificador

Desde la perspectiva técnica del Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V., los riesgos financieros identificados en el Documento de Información Relevante (DIR) presentan un nivel de exposición moderado y manejable, respaldado por mecanismos contractuales, garantías mobiliarias y controles operativos que limitan la vulnerabilidad de los flujos.

La existencia de contratos de largo plazo con arrendatarios ancla, la constitución de una prenda mobiliaria sobre el 100% de las acciones del Emisor, y la custodia regulada de fondos durante la colocación fortalecen la resiliencia del esquema financiero.

Asimismo, el diseño del token como instrumento de participación en ingresos netos reales (sin obligación fija de pago) mitiga riesgos de incumplimiento y favorece la sostenibilidad del modelo operativo.

En consecuencia, la gestión de riesgo financiero de la emisión \$IPTX1 se considera adecuadamente estructurada, proporcional a su naturaleza de activo inmobiliario tokenizado, y conforme a los estándares de supervisión establecidos por la Ley de Emisión de Activos Digitales y la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

Conclusión de la Sección de Riesgos

El marco de gestión y mitigación descrito en el DIR de \$IPTX1 cumple con los requisitos mínimos exigibles para una oferta pública regulada, presenta mecanismos proporcionales al perfil de riesgo del activo inmobiliario subyacente y alinea la distribución económica a la trazabilidad de flujos reales, bajo infraestructura tecnológica auditada y perímetro regulatorio CNAD. En consecuencia, y sujeto al monitoreo de KRIs y a la observancia continua de covenants informativos, el esquema de riesgos se considera razonable y consistente con la naturaleza del instrumento.

A.2 Riesgo de Mercado

Clasificación General: Moderado

El riesgo de mercado asociado a la emisión \$IPTX1 se vincula directamente con la capacidad del Emisor, Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL), para mantener y renovar los contratos de arrendamiento del inmueble Smart Center, garantizando ingresos estables y sostenidos durante los 240 meses de vigencia de la emisión.

Dado que los flujos económicos que respaldan los derechos de los inversionistas provienen exclusivamente de los ingresos por arrendamiento y servicios accesorios, cualquier desajuste entre la demanda efectiva de espacios corporativos o bodegas y las proyecciones de ocupación podría impactar negativamente la rentabilidad y la estabilidad de los rendimientos distribuidos.

Causas Principales del Riesgo de Mercado

Causa	Descripción Técnica del Riesgo
Dependencia de ocupación sostenida	El modelo de ingresos se sustenta en el alquiler de oficinas y bodegas en el Smart Center. Una reducción en la ocupación o la necesidad de aplicar descuentos importantes podría disminuir los ingresos netos disponibles para los inversionistas.
Concentración en un único activo inmobiliario	El Smart Center constituye la principal fuente de flujos. Una vacancia prolongada, pérdida de valor o menor competitividad del inmueble afectaría la estabilidad operativa y financiera del proyecto.
Condiciones macroeconómicas	Factores externos —como tasas de interés elevadas, inflación o contracción del crédito empresarial— podrían reducir la demanda por

espacios corporativos y elevar los costos operativos del Emisor.

Oferta competitiva en la zona

El ingreso de nuevos proyectos inmobiliarios en zonas cercanas al Smart Center puede presionar los precios de renta, generar incentivos en la competencia y limitar la absorción del inmueble.

Riesgo reputacional y percepción del mercado

La confianza de arrendatarios e inversionistas es clave para la estabilidad de colocación y retención. Cualquier deterioro en la imagen institucional o en la gestión del token podría afectar la demanda y la liquidez.

Estrategias de Mitigación

Para reducir la exposición a estos factores, el Emisor ha implementado y documentado en el DIR un conjunto de medidas preventivas y correctivas orientadas a asegurar la resiliencia comercial y la continuidad de los ingresos, entre las que destacan:

1. Contratos de arrendamiento vigentes y renovaciones planificadas
 - INVERPOL mantiene contratos con arrendatarios ancla de largo plazo, garantizando estabilidad y flujos recurrentes.
 - Se aplica una política activa de diversificación de arrendatarios, limitando la concentración de riesgo en un solo cliente o industria.
2. Gestión comercial y ocupacional activa
 - Estrategias de mercadeo y retención de clientes mediante beneficios de permanencia y condiciones flexibles.

- Alianzas con corredores inmobiliarios corporativos para captar nuevos arrendatarios en el segmento objetivo.
- Monitoreo trimestral de indicadores de ocupación y rotación, con planes de acción ante desviaciones significativas.
- 3. Flexibilidad contractual y segmentación de ingresos
 - Capacidad de ajustar los precios de arrendamiento según condiciones de mercado, sin comprometer la rentabilidad neta del portafolio.
 - Segmentación de servicios complementarios (bodegas, estacionamientos, áreas comunes, coworking) como fuentes adicionales de ingresos.
- 4. Adaptabilidad frente a condiciones macroeconómicas
 - Inclusión de cláusulas de ajuste indexadas a inflación o variaciones del IPC, manteniendo la competitividad real de las tarifas.
 - Estructuración flexible de esquemas de pago, permitiendo escalonamientos o plazos ajustados en entornos de contracción económica.
 - Seguimiento semestral de indicadores macro (tasa de referencia, inflación, PIB, crédito empresarial) para anticipar ajustes estratégicos.
- 5. Fortalecimiento reputacional y confianza del mercado
 - Emisión bajo la supervisión directa de la CNAD, con TR Capital como estructurador y CHILLTEX como certificador.
 - Transparencia operativa mediante publicación de reportes auditados, distribución on-chain y cumplimiento del régimen de información continua.
 - Comunicación institucional permanente para reforzar la percepción de solidez y profesionalismo ante el ecosistema de inversionistas.

Tabla 5.2 — Riesgos Específicos del Riesgo de Mercado

Riesgo Específico	Descripción Técnica	Medidas de Mitigación	Clasificación
Caída de ocupación	Riesgo de reducción en la demanda de espacios arrendados, afectando la generación de ingresos netos.	Contratos de largo plazo con arrendatarios ancla. • Estrategias de retención y captación. • Fondo de reserva operativo.	Moderado
Presión competitiva de mercado	Nuevos desarrollos o incentivos comerciales de la competencia reducen la capacidad de absorción del Smart Center.	Monitoreo de oferta y demanda en la zona. • Ajuste dinámico de tarifas y servicios complementarios. • Estrategia de fidelización de clientes.	Moderado
Condiciones macroeconómicas adversas	Inflación o alza en tasas de interés que reduzcan la liquidez y la demanda empresarial por espacios arrendados.	Cláusulas indexadas a inflación. • Esquemas de pago flexibles. • Ajuste de tarifas según contexto económico.	Moderado
Vacancia prolongada o rotación de arrendatarios	Riesgo de pérdida de contratos clave o tiempos extensos de recolocación de espacios.	Alianzas con agentes inmobiliarios. • Políticas de renovación anticipada. • Incentivos temporales controlados.	Moderado
Pérdida reputacional o desconfianza en el modelo tokenizado	Eventual desconfianza del mercado en la estructura del token o la gestión del emisor.	Comunicación institucional transparente. • Supervisión de CNAD y certificación CHILLTEX. • Auditorías y reportes on-chain.	Leve–Moderado

Conclusión del Certificador

Desde la perspectiva técnica del Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V., el riesgo de mercado del token \$IPTX1 se encuentra adecuadamente identificado y mitigado, con una estructura comercial que prioriza la estabilidad de la ocupación, la diversificación de arrendatarios, y la adaptación flexible a condiciones macroeconómicas y competitivas.

El marco operativo del Emisor refleja madurez comercial y prudencia financiera, lo que reduce la volatilidad potencial de los flujos de renta y fortalece la previsibilidad de los derechos económicos de los tenedores.

Por tanto, este riesgo mantiene una clasificación de exposición moderada, congruente con la naturaleza del activo subyacente y plenamente aceptable dentro de los parámetros de una emisión pública regulada bajo la Ley de Emisión de Activos Digitales.

Riesgos Específicos Asociados al Riesgo de Mercado

Riesgo Específico	Descripción Técnica del Riesgo	Medidas de Mitigación Implementadas	Clasificación
Riesgo de vacancia o baja ocupación del inmueble	Posibilidad de no alcanzar o mantener la ocupación mínima de oficinas y bodegas en el inmueble Smart Center, generando desbalances entre los ingresos proyectados y la capacidad efectiva de distribución hacia los tenedores de tokens.	• Contratos de arrendamiento de largo plazo con arrendatarios ancla. • Estrategia comercial activa enfocada en la retención y captación de inquilinos. • Constitución de un fondo de reserva operativo para absorber los efectos de periodos de vacancia temporal.	Moderado

Exposición a descuentos o renegociaciones por presión competitiva	Riesgo de que el proyecto enfrente competencia directa de nuevos desarrollos inmobiliarios o inmuebles corporativos cercanos, obligando a otorgar descuentos o renegociar condiciones contractuales que reduzcan el margen neto de rentabilidad.	• Diversificación del portafolio de arrendatarios y servicios (oficinas, bodegas, parqueos). • Implementación de estrategias de fidelización con arrendatarios actuales. • Flexibilidad comercial para adaptar precios y condiciones según la dinámica del mercado.	Moderado
Incertidumbre macroeconómica o entorno inflacionario	Un deterioro en las condiciones macroeconómicas —tales como aumento sostenido de la inflación, alzas en tasas de interés o contracción del crédito— podría afectar la capacidad de pago de arrendatarios y elevar los costos de operación y mantenimiento.	• Inclusión de cláusulas de ajuste anual indexadas a inflación en los contratos de arrendamiento. • Estrategias de control de gastos y mantenimiento preventivo para reducir vulnerabilidad a incrementos de costos. • Revisión periódica del perfil crediticio de arrendatarios para anticipar riesgos de morosidad.	Moderado

Dependencia de un único activo inmobiliario (Smart Center)	El Smart Center constituye la única fuente principal de ingresos que respalda la emisión. Cualquier afectación en su competitividad, mantenimiento, reputación o funcionamiento impactaría directamente los flujos de caja del proyecto.	Mantenimiento integral y mejora continua del inmueble para preservar su valor y atractivo comercial. • Estrategias de mercadeo y posicionamiento para fortalecer la presencia del Smart Center en su zona de influencia. • Garantía mobiliaria en forma de prenda sobre el 100% de las acciones del Emisor como respaldo adicional para inversionistas.	Moderado
--	--	---	----------

Riesgo de percepción reputacional del esquema tokenizado	Al tratarse de un modelo innovador basado en tokenización de flujos de renta, existe la posibilidad de escepticismo inicial entre inversionistas o arrendatarios respecto a la solidez del emisor o la madurez del marco regulatorio.	Transparencia en reportes financieros auditados y publicación periódica de resultados. • Supervisión directa de la CNAD como autoridad reguladora. • Soporte institucional de Pulpo Fintech (PSAD-0023) como custodio autorizado y de TR Capital (PSAD-0026) como estructurador y agente de garantías.	Moderado
--	---	--	----------

Análisis Técnico del Certificador

El Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. considera que los riesgos de mercado identificados en el Documento de Información Relevante (DIR) presentan una exposición moderada y controlable, propia de un activo inmobiliario de carácter corporativo.

El Smart Center posee un posicionamiento consolidado, contratos de arrendamiento vigentes y un historial de ocupación que evidencia solidez operativa.

Las estrategias de mitigación implementadas por el Emisor —especialmente la diversificación de arrendatarios, la constitución de un fondo de reserva, y la indexación contractual a la inflación— resultan adecuadas para mantener la estabilidad de los ingresos y preservar la capacidad distributiva de la emisión.

Adicionalmente, el respaldo institucional de TR Capital y Pulpo Fintech, junto con la supervisión regulatoria de la CNAD, aportan credibilidad, transparencia y trazabilidad, mitigando los posibles efectos reputacionales asociados a la adopción de esquemas de tokenización inmobiliaria.

Por tanto, el riesgo de mercado de la emisión \$IPTX1 se califica como moderado, al encontrarse sustentado en un modelo de negocio probado, un activo operativo de alta calidad y una estrategia de mitigación congruente con los estándares regulatorios de la Ley de Emisión de Activos Digitales de El Salvador (LEAD).

A.3 Riesgo Operativo

Clasificación General: Moderado

El riesgo operativo de la emisión \$IPTX1 se vincula directamente con la capacidad del Emisor, Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL), de mantener una gestión eficiente, continua y segura del inmueble Smart Center, que constituye el activo subyacente que genera los flujos de ingresos que respaldan los derechos económicos de los inversionistas.

La continuidad operativa, el cumplimiento de contratos de arrendamiento y la preservación de la calidad de los servicios proporcionados a los arrendatarios son factores determinantes para garantizar la sostenibilidad de los retornos y la previsibilidad de los flujos netos que alimentan el esquema de distribución anual.

En consecuencia, cualquier afectación a la administración del inmueble, la gestión de los contratos o los servicios esenciales puede incidir de manera directa en la

capacidad del Emisor de cumplir con las obligaciones de distribución derivadas de la emisión.

Causas Principales del Riesgo Operativo

Causa	Descripción Técnica del Riesgo
Dependencia de la gestión del inmueble	El desempeño financiero del Emisor depende de la administración eficiente del Smart Center. Deficiencias en la gestión de contratos, mantenimiento o servicios pueden reducir la ocupación y los ingresos.
Riesgo de incumplimiento o mora de arrendatarios	El retraso en pagos o incumplimiento contractual por parte de los inquilinos puede generar desfases de liquidez, costos de cobranza o procesos judiciales que afecten la estabilidad operativa.
Dependencia de servicios básicos y mantenimiento crítico	Fallas en la provisión de servicios esenciales (energía, agua, conectividad) o en el mantenimiento de infraestructuras clave (ascensores, estacionamientos, sistemas eléctricos) impactan la operatividad del edificio y la satisfacción de los arrendatarios.
Interrupciones por factores externos	Crisis económicas, desastres naturales, riesgos de seguridad, o modificaciones regulatorias en materia de arrendamientos pueden alterar el funcionamiento normal del inmueble.
Dependencia de terceros proveedores	La operación depende de contratistas externos (seguridad, limpieza, mantenimiento especializado). Fallas o incumplimientos por parte de dichos proveedores pueden afectar la reputación y continuidad de los servicios del Smart Center.

Estrategias de Mitigación

El Emisor ha implementado un marco integral de control operativo, diseñado para preservar la funcionalidad del activo inmobiliario, reducir la exposición a interrupciones y mantener la confianza de los arrendatarios e inversionistas.

1. Gestión profesionalizada del inmueble
 - INVERPOL cuenta con experiencia comprobada en administración inmobiliaria corporativa, lo que garantiza procesos eficientes y cumplimiento de las obligaciones contractuales.
 - Aplicación de políticas de cobranza preventiva y seguimiento de arrendatarios mediante reportes mensuales de pago y morosidad.
 - Implementación de un manual de operaciones con procedimientos estandarizados de gestión de contratos, mantenimiento y atención al cliente.
2. Diversificación de arrendatarios y contratos de largo plazo
 - Contratos de arrendamiento con arrendatarios ancla de larga duración, que aseguran flujos estables.
 - Estrategia de diversificación de arrendatarios por sector y tamaño, reduciendo la dependencia de un único inquilino o giro económico.
3. Mantenimiento preventivo y reserva operativa
 - Plan maestro de mantenimiento con cronogramas de revisiones periódicas, inspecciones y actualizaciones técnicas.
 - Reserva operativa mínima para garantizar el pago de servicios esenciales y la continuidad de operación en escenarios de reducción temporal de ingresos.
4. Modelo operativo con responsabilidades diferenciadas
 - Separación clara de funciones entre gestión de inmueble, administración de la emisión y operación tecnológica del PSAD, preservando la trazabilidad de cada proceso.
 - Auditorías externas y reportes financieros trimestrales que fortalecen la transparencia y la gobernanza operativa.
5. Orden definido en la aplicación de ingresos
 - Las distribuciones a inversionistas se realizan únicamente tras cubrir obligaciones operativas, fiscales y regulatorias del Emisor.

- Este esquema evita distribuciones anticipadas en escenarios donde la operación del inmueble se vea afectada, manteniendo disciplina financiera y priorizando la sostenibilidad de largo plazo.

Riesgos Específicos Asociados al Riesgo Operativo

Riesgo Específico	Descripción Técnica	Medidas de Mitigación Implementadas	Clasificación
Gestión ineficiente del inmueble	Riesgo de afectación a la rentabilidad por fallas en la administración, mantenimiento o servicios del Smart Center.	Implementación de procedimientos de gestión profesionalizados. • Supervisión directa del Emisor y auditorías externas. • Monitoreo de indicadores de desempeño operativo.	Moderado
Mora o incumplimiento de arrendatarios	Riesgo de retrasos o incumplimientos contractuales que afecten los flujos netos y generen costos de cobranza o litigios.	Políticas de cobranza preventiva y penalidades por mora. • Fondo de reserva operativo. • Seguimiento mensual del desempeño de pagos.	Moderado
Fallas en servicios básicos o mantenimiento crítico	Interrupciones en servicios esenciales o fallas estructurales que afecten la operatividad y reputación del inmueble.	Mantenimiento preventivo programado. • Contratos con proveedores especializados. • Monitoreo de infraestructura crítica.	Moderado

Dependencia de terceros proveedores	Riesgo de incumplimiento o fallas de empresas contratadas para limpieza, seguridad o mantenimiento.	Contratos con proveedores certificados. • Evaluaciones periódicas de desempeño y planes de contingencia. • Rotación controlada de proveedores.	Leve–Moderado
-------------------------------------	---	--	---------------

Interrupciones externas (macroeconómicas o naturales)	Riesgos fuera del control del Emisor (eventos naturales, crisis económica, cambios regulatorios) que afecten la operación o demanda.	Seguro de riesgos y desastres. • Plan de continuidad operativa. • Monitoreo de condiciones del entorno y cumplimiento legal.	Moderado
---	--	--	----------

Dependencia de un solo activo inmobiliario (Smart Center)	Riesgo derivado de que la totalidad de los ingresos de la emisión provienen del Smart Center; cualquier afectación en su valor, reputación o funcionamiento impactaría directamente los retornos.	Prenda sobre el 100% de las acciones del Emisor como garantía a favor de los inversionistas. • Estrategias de modernización y reposicionamiento del inmueble para mantener su competitividad. • Administración profesionalizada con experiencia comprobada en arrendamientos corporativos.	Moderado
---	---	--	----------

Análisis Técnico del Certificador

De acuerdo con el análisis efectuado, el riesgo operativo de la emisión \$IPTX1 se encuentra adecuadamente controlado, con políticas de gestión, mantenimiento y continuidad que reducen la exposición a interrupciones o fallas en la operación del inmueble.

El modelo implementado por INVERPOL evidencia madurez operativa, una estructura de gobernanza clara y procedimientos de mantenimiento documentados, lo que refuerza la capacidad de respuesta ante contingencias.

El orden definido de uso de los ingresos, junto con la reserva operativa y los contratos con arrendatarios ancla, proporcionan un grado razonable de estabilidad y resiliencia.

En virtud de lo anterior, el Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. concluye que la exposición al riesgo operativo es moderada, y que las medidas adoptadas son proporcionales, verificables y compatibles con las buenas prácticas de administración inmobiliaria y con los principios de transparencia y previsibilidad establecidos en la LEAD y la normativa de la CNAD.

A.4 Riesgo Regulatorio

Clasificación General: Moderado

El riesgo regulatorio asociado a la emisión \$IPTX1 se relaciona con la necesidad de mantener cumplimiento continuo dentro de un entorno normativo que abarca las disposiciones aplicables al sector inmobiliario, la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD), las normas secundarias emitidas por la CNAD, y las obligaciones tributarias, financieras y administrativas derivadas de la operación y distribución de ingresos del proyecto.

Dado que la emisión involucra tanto la tokenización de flujos inmobiliarios como la operación física de un activo arrendable, cualquier modificación en los marcos legales, fiscales o regulatorios aplicables podría impactar la trazabilidad, los derechos de los inversionistas, o la continuidad de la operación del esquema tokenizado.

Causas Principales del Riesgo Regulatorio

Causa	Descripción Técnica del Riesgo
Cambios en el marco legal de activos digitales	La emisión se estructura conforme a la LEAD y su normativa secundaria. Reformas que modifiquen condiciones de registro, comercialización, tributación o custodia de tokens podrían afectar la viabilidad o los derechos económicos de los inversionistas.
Requisitos de cumplimiento CNAD y autoridades	El Emisor y los participantes (Certificador, PSAD y Estructurador) están sujetos a controles de gobernanza, reporte y cumplimiento normativo. Fallas técnicas o documentales pueden derivar en observaciones, sanciones o suspensión temporal de la emisión.
Regulación inmobiliaria y sectorial	La operación del inmueble Smart Center exige cumplir con licencias, permisos municipales, impuestos locales y normas de arrendamiento comercial. Cualquier incumplimiento podría limitar su explotación o generar sanciones.
Tratamiento tributario de la tokenización	Cambios interpretativos en la normativa tributaria podrían modificar el tratamiento fiscal de los tokens de ingreso, generar nuevas cargas impositivas o afectar los incentivos vigentes bajo la LEAD.

Custodia y trazabilidad de fondos Durante la etapa de colocación mínima, los fondos deben mantenerse bajo custodia de un PSAD autorizado. Una administración deficiente de esta obligación puede implicar infracciones regulatorias o daños reputacionales.

Estrategias de Mitigación

Para reducir la exposición a riesgos regulatorios, el Emisor, Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL), ha implementado las siguientes medidas y mecanismos de control documentados en el Documento de Información Relevante (DIR):

1. Cumplimiento integral del marco LEAD y registro ante CNAD
 - La emisión se encuentra debidamente registrada como oferta pública de activos digitales, conforme a la LEAD y su reglamentación.
 - Participan entidades autorizadas: CHILLTEX, S.A. de C.V. (CERT-0001) como Certificador, TR Capital, S.A. de C.V. (PSAD-0026) como Estructurador y Agente de Garantías, y Pulpo Fintech, S.A. de C.V. (PSAD-0023) como Proveedor de Servicios de Activos Digitales.
2. Supervisión del cumplimiento técnico, financiero y documental
 - El DIR define un esquema de gobernanza que asigna responsabilidades específicas a cada actor (Emisor, PSAD, Certificador y Estructurador).
 - Se ha establecido un calendario verificable de colocación, liquidación y distribución, sujeto a auditorías y revisiones de la CNAD.
3. Custodia de fondos y cláusula de reembolso automático
 - Los fondos captados permanecerán en custodia del PSAD hasta alcanzar el mínimo de colocación requerido.
 - En caso de no alcanzarse el umbral, el reembolso 1:1 a los inversionistas será ejecutado automáticamente conforme al DIR, asegurando trazabilidad y protección jurídica.
4. Cumplimiento de obligaciones inmobiliarias y administrativas
 - El Emisor mantiene al día sus obligaciones municipales, tributarias y contractuales vinculadas a la operación del Smart Center.

- Se ejecutan auditorías internas y externas para asegurar el cumplimiento de normativas locales y sectoriales.
5. Asesoría jurídica y fiscal continua
- El Emisor y los participantes operan bajo acompañamiento legal especializado en derecho financiero y regulatorio.
 - Se realiza monitoreo constante del marco fiscal aplicable a la tokenización y de posibles interpretaciones que afecten los beneficios fiscales vigentes.

Riesgos Específicos Asociados al Riesgo Regulatorio

Riesgo Específico	Descripción Técnica	Medidas de Mitigación Implementadas	Clasificación
Cambios en la regulación de activos digitales	Reformas a la LEAD o modificaciones a la normativa de la CNAD que alteren condiciones de emisión, liquidación, tributación o custodia.	Registro formal de la emisión bajo la LEAD y supervisión directa de la CNAD. • Participación de entidades autorizadas: CHILLTEX (CERT-0001) y Pulpo Fintech (PSAD-0023).	Moderado
Falta de cumplimiento inmobiliario municipal	Riesgo de sanciones por incumplimiento de obligaciones fiscales, municipales o de arrendamiento aplicables a la operación del Smart Center.	Monitoreo y actualización continua de licencias y permisos municipales. • Administración formalizada de contratos con trazabilidad fiscal y legal documentada.	Moderado
Incertidumbre en el tratamiento tributario de tokens	Vacíos o cambios interpretativos sobre el tratamiento fiscal de los tokens de ingreso podrían generar cargas imprevistas o doble tributación.	Asesoría jurídica y fiscal especializada en materia tributaria. • Seguimiento activo de lineamientos fiscales y adecuación de estructuras conforme a cambios normativos.	Moderado

Incumplimiento de condiciones del DIR	Errores en la ejecución del cronograma de colocación, mecanismos de reembolso o asignación de tokens pueden derivar en contingencias regulatorias.	Supervisión técnica y financiera del proceso por el Certificador. • Validación de eventos clave (colocación mínima, reembolso, distribución) por parte del PSAD autorizado.	Moderado
---------------------------------------	--	---	----------

Falta de transparencia operativa o trazabilidad	Deficiencias en la trazabilidad de operaciones o registros podrían afectar la confianza del mercado y generar observaciones regulatorias.	Implementación de contratos inteligentes bajo el protocolo ERC-3643 y ONCHAIN-ID en la red Polygon. • Auditoría automatizada de transacciones y flujos por el PSAD autorizado.	Moderado
---	---	--	----------

Análisis Técnico del Certificador

El Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. considera que la exposición al riesgo regulatorio en la emisión \$IPTX1 se mantiene dentro de parámetros moderados y razonables, propios de un instrumento tokenizado de oferta pública sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

El esquema institucional implementado —con la participación de entidades debidamente registradas ante la CNAD, la custodia regulada de fondos, y la arquitectura de gobernanza establecida en el DIR— permite garantizar el cumplimiento técnico, jurídico y operativo en todas las etapas de la emisión.

Asimismo, la transparencia tecnológica basada en la blockchain Polygon, el uso de contratos inteligentes auditables y el monitoreo automatizado de transacciones proporcionan una trazabilidad robusta que mitiga los riesgos de incumplimiento o de pérdida de confianza en el instrumento.

En consecuencia, la emisión pública \$IPTX1 mantiene un perfil regulatorio sólido y compatible con los principios de legalidad, seguridad jurídica y transparencia, en estricta observancia de los requerimientos establecidos por la LEAD, su normativa

secundaria y los criterios técnicos aplicables a las ofertas públicas de activos digitales en El Salvador.

B. Descripción de los Riesgos Asociados al Activo Digital \$IPTX1

Clasificación General: Moderado

El activo digital \$IPTX1 constituye un token de ingreso diseñado conforme a la Ley de Emisión de Activos Digitales de El Salvador (LEAD) y emitido sobre la red Polygon bajo el protocolo ERC-3643 y el estándar de identidad digital ONCHAIN-ID. Su naturaleza jurídica y económica lo configura como un instrumento sin garantía real y sin obligación contractual de pago fijo, cuya rentabilidad depende exclusivamente de los excedentes netos generados por los contratos de arrendamiento del inmueble Smart Center, administrado por Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL).

A diferencia de los instrumentos financieros tradicionales, el token \$IPTX1 no representa deuda ni propiedad sobre activos físicos, sino una participación proporcional en los ingresos netos efectivamente generados por la operación comercial del activo inmobiliario subyacente. Por ello, su retorno está condicionado al desempeño operativo del inmueble, a la gestión administrativa del emisor, y al entorno económico e inmobiliario en el que se desarrolla el proyecto.

El Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V., tras el análisis del Documento de Información Relevante (DIR), concluye que el perfil de riesgo del token \$IPTX1 corresponde al de un instrumento de capital subordinado, que —si bien se encuentra debidamente estructurado conforme a la LEAD— presenta exposición a factores financieros, operativos y de percepción de mercado que los inversionistas deben considerar al momento de su adquisición.

Riesgos Identificados

1. Riesgo de subordinación estructural

Los tenedores de \$IPTX1 no gozan de prelación en los flujos de caja del proyecto. La prioridad recae en el cumplimiento de las obligaciones operativas, fiscales y financieras del Emisor, incluyendo el repago de

financiamientos institucionales. Los inversionistas perciben retornos únicamente sobre los excedentes netos disponibles.

2. **Riesgo de inexistencia de derechos sobre activos físicos**
El token no confiere derechos reales ni garantías hipotecarias sobre el inmueble arrendado o los activos del Emisor, limitando la participación de los inversionistas a los flujos económicos derivados de los arrendamientos.
3. **Riesgo de iliquidez durante la ejecución**
No existen pagos fijos ni compromisos de distribución periódica. La liquidez del instrumento dependerá de la continuidad de los arrendamientos, de la existencia de excedentes y del desarrollo del mercado secundario regulado por el PSAD.
4. **Riesgo de incumplimiento de arrendatarios**
El modelo de ingresos depende del cumplimiento de los contratos de arrendamiento. Incumplimientos o terminaciones anticipadas pueden reducir los flujos netos y afectar la capacidad distributiva del Emisor.
5. **Riesgo tecnológico y operativo vinculado al smart contract**
A pesar de operar sobre una infraestructura validada, fallas técnicas en los contratos inteligentes, vulnerabilidades de ciberseguridad o errores operativos del PSAD podrían afectar la trazabilidad, asignación o distribución de beneficios.
6. **Riesgo reputacional o de percepción del activo digital**
La naturaleza innovadora del instrumento y su carácter subordinado pueden generar incertidumbre o falta de comprensión por parte de inversionistas institucionales o minoristas, afectando la demanda en el mercado primario o secundario.
7. **Riesgo de dilución en futuras emisiones**
La eventual estructuración de nuevas emisiones sobre los mismos flujos, sin mecanismos de disclosure o subordinación, podría afectar los derechos económicos de los tenedores actuales.

Estrategias de Mitigación

1. **Estructura subordinada clara y divulgada**
El DIR especifica expresamente que \$IPTX1 no otorga derechos preferentes sobre los flujos del proyecto, asegurando que los inversionistas comprendan su naturaleza subordinada y evitando expectativas de retorno garantizado.

2. Cesión limitada a flujos netos y desvinculación de activos físicos
El token otorga exclusivamente derechos económicos sobre excedentes netos, sin conferir titularidad sobre el inmueble, previniendo conflictos con acreedores o terceros.
3. Protección mediante custodia y reembolso automático
Los fondos de los inversionistas permanecerán en custodia del PSAD Pulpo Fintech (PSAD-0023) hasta alcanzar la colocación mínima. En caso de no cumplirse, se ejecutará un reembolso automático 1:1, asegurando la integridad de los aportes.
4. Contratos de arrendamiento como respaldo operativo
Los contratos de arrendamiento vigentes, debidamente revisados, proveen flujos recurrentes y verificables. Incluyen cláusulas de penalidad y cumplimiento, mitigando riesgos de mora o terminación anticipada.
5. Infraestructura tecnológica regulada y validada
La emisión se ejecuta sobre la blockchain Polygon, bajo estándares técnicos reconocidos y administrada por Pulpo Fintech, entidad autorizada por la CNAD. Se aplican auditorías de smart contracts y protocolos de ciberseguridad multicapa.
6. Transparencia regulatoria y claridad informativa
El Certificador CHILLTEX ha verificado que toda la información divulgada es coherente, veraz y suficiente, garantizando que los inversionistas comprendan la naturaleza del instrumento y sus riesgos inherentes.

Riesgos Específicos Asociados al Activo Digital \$IPTX1

Riesgo Específico	Descripción Técnica	Medidas de Mitigación Implementadas	Clasificación
Riesgo de subordinación estructural	Los tenedores de \$IPTX1 no tienen prelación en los flujos generados por los arrendamientos del Smart Center; la prioridad corresponde al cumplimiento de obligaciones financieras, fiscales y operativas del Emisor.	• Divulgación expresa en el DIR sobre el carácter subordinado del token. • Estructura legal conforme a la LEAD, que evita conflictos con acreedores financieros y garantiza transparencia en la prelación de pagos.	Moderado
Riesgo de inexistencia de derechos sobre activos físicos	El token no confiere propiedad, garantía ni derecho real sobre los inmuebles arrendados, limitando la participación del inversionista a los excedentes netos del proyecto.	• Cesión exclusiva de derechos económicos sobre flujos netos del proyecto. • Exclusión explícita de derechos reales o crediticios sobre los activos físicos en todos los documentos contractuales.	Moderado
Riesgo de iliquidez durante la ejecución	Los inversionistas no cuentan con ventanas garantizadas de liquidez, dado que las distribuciones dependen de los excedentes operativos.	• Custodia de fondos y mecanismo de reembolso 1:1 si no se alcanza la colocación mínima. • Habilitación de mercado secundario conforme a las disposiciones del PSAD autorizado.	Moderado

Riesgo de incumplimiento en contratos de arrendamiento	La rentabilidad depende del cumplimiento de pago por parte de los arrendatarios. Incumplimientos o vacancias pueden reducir los flujos disponibles.	• Contratos con cláusulas de penalidad y garantía. • Diversificación de arrendatarios y monitoreo continuo del desempeño comercial.	Bajo
Riesgo tecnológico y operativo vinculado al smart contract	Fallas técnicas o vulnerabilidades en los contratos inteligentes o en la infraestructura del PSAD podrían afectar la trazabilidad o distribución de beneficios.	• Emisión sobre red Polygon bajo protocolos ERC-3643 y ONCHAIN-ID validados por CNAD. • Auditorías tecnológicas y ciberseguridad activa a cargo del PSAD Pulpo Fintech.	Leve
Riesgo reputacional o de percepción del activo digital	La novedad del instrumento puede generar incompreensión o escepticismo en inversionistas, afectando la comercialización secundaria o la confianza en la emisión.	• Transparencia en la comunicación y divulgación del carácter no garantizado del token. • Campañas educativas y divulgativas orientadas a inversionistas y al mercado.	Leve

Análisis Técnico del Certificador

El Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. considera que el activo digital \$IPTX1 presenta un perfil de riesgo equilibrado y controlado, congruente con su naturaleza de instrumento subordinado de ingreso variable. La estructura de la emisión incorpora mecanismos contractuales, tecnológicos y regulatorios suficientes para salvaguardar la transparencia, trazabilidad y protección de los inversionistas.

La divulgación clara del carácter subordinado, la custodia regulada de fondos, la infraestructura blockchain auditada y la supervisión continua de la CNAD constituyen pilares que mitigan los riesgos más relevantes.

En consecuencia, el Certificador concluye que el riesgo asociado al activo digital \$IPTX1 es moderado, y que las medidas implementadas son razonables, verificables y conformes a la Ley de Emisión de Activos Digitales, garantizando que los inversionistas dispongan de información completa, precisa y suficiente para una toma de decisión informada y responsable.

C. Descripción de los Riesgos Asociados a la Oferta de Activos Digitales

Clasificación General: Moderado

La oferta pública de activos digitales \$IPTX1 constituye un modelo de financiamiento tokenizado sustentado en la conversión de flujos de arrendamiento del Smart Center, complejo inmobiliario corporativo propiedad de Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL). Este esquema permite la participación de inversionistas mediante la adquisición de tokens de ingreso, cuyo valor económico deriva de la generación de excedentes netos del inmueble.

Como toda oferta bajo el régimen de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD), la estructura incorpora riesgos vinculados a su naturaleza jurídica y económica, a su marco regulatorio, al entorno tecnológico blockchain, y a la madurez del ecosistema de inversión digital en El Salvador.

El Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V., tras la revisión integral del Documento de Información Relevante (DIR), confirma que los riesgos fueron debidamente identificados, descritos y clasificados, y que las estrategias de mitigación establecidas por el Emisor y el PSAD son proporcionales y razonables, garantizando un nivel de transparencia adecuado para los potenciales inversionistas.

Riesgos Generales Identificados

1. Riesgo de desconocimiento del instrumento por parte del público inversionista
La tokenización inmobiliaria aún se encuentra en etapa inicial de adopción en el país. Algunos inversionistas podrían desconocer la naturaleza subordinada del token \$IPTX1 y la ausencia de retornos fijos garantizados, lo que puede generar percepciones erróneas o expectativas inadecuadas de liquidez o rentabilidad.

2. **Riesgo de percepción reputacional del token**
Por tratarse de un instrumento innovador bajo la LEAD, existe la posibilidad de una recepción conservadora en el mercado o de cautela entre inversionistas institucionales, lo que podría limitar la profundidad de colocación o la velocidad de negociación en mercados secundarios.
3. **Riesgo de concentración de la oferta**
El esquema de emisión requiere alcanzar un mínimo de colocación de USD \$2,000,000 para su ejecución. En fases iniciales, la dependencia de un número limitado de inversionistas podría aumentar la vulnerabilidad operativa y el riesgo de retrasos en la ejecución.
4. **Riesgo de cambios regulatorios**
Reformas a la LEAD, disposiciones de la CNAD o modificaciones en el tratamiento tributario aplicable a tokens de ingreso podrían alterar las condiciones de comercialización, tributación o custodia, afectando los derechos económicos de los inversionistas.
5. **Riesgo tecnológico asociado al ecosistema blockchain**
Aunque el token se emite en una infraestructura validada por CNAD y administrada por Pulpo Fintech (PSAD-0023), subsiste un riesgo residual de vulnerabilidades tecnológicas, fallos de codificación o incidentes de ciberseguridad que pudieran afectar la asignación, trazabilidad o liquidación de los tokens.
6. **Riesgo de dependencia operativa del PSAD**
El ciclo de vida del token —incluyendo custodia, verificación KYC/AML, asignación, reembolso y comercialización secundaria— depende del correcto funcionamiento del PSAD. Fallos operativos, demoras o errores administrativos podrían repercutir en el cumplimiento de los términos del DIR.
7. **Riesgo de retraso o falta de liquidez en mercados secundarios**
La liquidez del token en el corto plazo dependerá del desarrollo de los mercados secundarios regulados por la CNAD. No existe certeza sobre su profundidad o frecuencia de negociación durante las primeras etapas, lo que puede limitar las posibilidades de salida anticipada del inversionista.

Estrategias de Mitigación

1. **Proceso de divulgación y documentación clara para inversionistas**
El DIR presenta de manera comprensible los derechos económicos del token, su carácter subordinado y su dependencia de los excedentes netos de arrendamiento. Incluye advertencias explícitas sobre su naturaleza no garantizada y la ausencia de derechos reales sobre los inmuebles.
2. **Validación independiente del Certificador**
El contenido del DIR fue revisado y validado por CHILLTEX, S.A. de C.V. (CERT-0001), fortaleciendo la transparencia institucional y mitigando riesgos de interpretación o confianza del mercado.
3. **Compromiso de colocación mínima y obligación de recompra**
El esquema prevé la cancelación automática y reembolso 1:1 a los inversionistas si no se alcanza la colocación mínima. Si se supera el umbral mínimo pero existen tokens no colocados, el Emisor asumirá su adquisición, garantizando el cierre íntegro de la oferta.
4. **Supervisión institucional del PSAD**
Pulpo Fintech (PSAD-0023) funge como custodio de fondos durante la colocación y responsable de la ejecución de reembolsos. Su plataforma integra verificación KYC/AML, auditoría blockchain y protocolos de seguridad criptográfica, asegurando trazabilidad en toda la operación.
5. **Estructura legal que limita riesgos de dilución**
El DIR define que los derechos económicos tokenizados son únicos e indivisos, impidiendo futuras emisiones sobre los mismos flujos sin mecanismos de disclosure o subordinación explícita.
6. **Estándares de seguridad tecnológica**
El PSAD opera bajo protocolos de ciberseguridad multicapa, con monitoreo continuo y validación automatizada de contratos inteligentes, garantizando integridad, inmutabilidad y auditoría en tiempo real de todas las transacciones.

Riesgos Específicos Asociados a la Oferta de Activos Digitales

Riesgo Específico	Descripción Técnica	Medidas de Mitigación Implementadas	Clasificación
-------------------	---------------------	-------------------------------------	---------------

Subordinación estructural	Los tenedores de tokens no tienen prelación sobre los flujos generados por el proyecto, dado que la prioridad corresponde al cumplimiento de las obligaciones operativas, financieras y fiscales del Emisor.	Divulgación explícita en el DIR sobre la subordinación de los tokens. • Condicionamiento del retorno a la existencia de excedentes netos generados por arrendamientos.	Moderado
Inexistencia de derechos reales sobre activos	El token no otorga propiedad ni participación directa sobre el inmueble ni sobre los contratos de arrendamiento, limitando los derechos de los inversionistas únicamente a los excedentes netos.	Declaración clara en el DIR sobre la naturaleza del token como instrumento de ingresos. • Contrato de cesión de derechos económicos protocolizado y limitado a flujos netos.	Leve
Ilíquidez durante la ejecución	Los inversionistas no disponen de mecanismos de redención anticipada o distribuciones periódicas, limitando su liquidez durante la vigencia del instrumento.	Advertencias explícitas en el DIR y documentos comerciales. • Posibilidad de negociación en mercados secundarios regulados, una vez habilitados por el PSAD.	Moderado
Ejecución incompleta o fallida	En caso de que los contratos de arrendamiento no generen los flujos esperados o se produzcan incumplimientos de arrendatarios, los inversionistas podrían no recibir retorno alguno.	Diversificación de arrendatarios y giros económicos. • Contratos con cláusulas de garantía, renovación y penalidad por incumplimiento.	Moderado

Fallas en la tecnología blockchain o contrato inteligente	Errores de codificación, ejecución o seguridad en el smart contract o incidencias en la plataforma del PSAD podrían afectar la asignación, custodia o distribución de beneficios.	Emisión sobre red Polygon bajo estándar ERC-3643 y validación por CNAD. • Auditorías tecnológicas y monitoreo de ciberseguridad por el PSAD autorizado.	Leve
Riesgo reputacional o de interpretación	Algunos inversionistas pueden no comprender la naturaleza subordinada y no garantizada del token, afectando su aceptación o valor de mercado.	Capacitación y acompañamiento técnico del Emisor y PSAD. • Onboarding documentado y publicación del DIR en lenguaje accesible y verificable.	Leve

Análisis Técnico del Certificador

El Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. considera que la oferta pública de activos digitales \$IPTX1 presenta un nivel de riesgo moderado, congruente con su naturaleza de instrumento tokenizado de ingreso variable. Los riesgos más significativos —como la subordinación estructural, la iliquidez inicial y la dependencia tecnológica del PSAD— han sido adecuadamente identificados y mitigados mediante controles contractuales, operativos y tecnológicos que cumplen con los estándares exigidos por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

El modelo operativo de la oferta cuenta con procesos de verificación, custodia y reembolso automatizados, garantizando la protección de los inversionistas durante todas las fases de la emisión. La participación de entidades autorizadas, la supervisión regulatoria, y la infraestructura tecnológica validada refuerzan la transparencia, la trazabilidad y la estabilidad del proyecto.

En virtud de lo anterior, el Certificador concluye que la estructura de la oferta \$IPTX1 cumple con los principios de transparencia, legalidad, previsibilidad y protección del inversionista, conforme a lo establecido en la Ley de Emisión de Activos Digitales y su normativa complementaria, manteniendo un perfil de riesgo controlado y compatible con una oferta pública de activos digitales supervisada.

D. Descripción de los Riesgos Asociados a la Ejecución del Proyecto

Clasificación general: Moderado (con factores específicos de exposición Alta)

El proyecto Smart Center, respaldado por la emisión pública del token \$IPTX1, se basa en un activo ya desarrollado y en operación, lo que elimina riesgos constructivos típicos de etapas greenfield. No obstante, la materialización de los flujos proyectados depende de la disciplina en la ejecución comercial y operativa: mantener altos niveles de ocupación, renovar contratos clave, sostener estándares de servicio y alinear el orden de prelación de pagos con lo divulgado en el DIR.

Desde la perspectiva del Certificador, los riesgos críticos de ejecución se relacionan con: (i) dependencia de arrendatarios estratégicos, (ii) vacancia y rotación, (iii) fijación de precios y condiciones de mercado, (iv) concentración sectorial de ingresos, (v) cumplimiento legal/administrativo y (vi) eventos de fuerza mayor. La descoordinación operativa entre Emisor–Administrador–PSAD también podría generar retrasos en reportes o en el ciclo de distribución.

Riesgos Identificados

Dependencia de arrendatarios ancla. Una fracción relevante de flujos proviene de contratos con inquilinos principales; su no renovación, retraso de pagos o terminación erosionaría la estabilidad de ingresos.

1. Vacancia y rotación. La estrategia presupone ocupación alta y estable; periodos prolongados de vacancia o tiempos de colocación elevados deterioran el rendimiento esperado.
2. Fijación de precios y condiciones de mercado. Incremento de oferta o menor demanda corporativa puede forzar descuentos o concesiones que reducen márgenes.
3. Concentración de ingresos. Exposición a pocos arrendatarios o a sectores específicos eleva el impacto ante shocks idiosincráticos.
4. Cumplimiento legal y normativo. Falencias en licencias, tributos, seguridad y normas urbanas pueden acarrear sanciones o restricciones operativas.

5. Fuerza mayor y contingencias externas. Desastres naturales o interrupciones de servicios(energía/agua/conectividad) pueden limitar la operación y la disponibilidad de espacios.

Estrategia general del Emisor. INVERPOL despliega: diversificación y evaluación crediticia de arrendatarios, gestión comercial proactiva, cláusulas de penalidad/renovación, contratos en USD, gobernanza operativa con métricas, auditoría externa, cumplimiento normativo/fiscal y coberturas de seguro (daños e interrupción del negocio), además de protocolos de continuidad.

Riesgos Específicos de la Ejecución del Proyecto

Riesgo específico	Descripción técnica	Medidas de mitigación implementadas	Calificación
No alcanzar la colocación mínima	Si no se alcanza USD \$2,000,000 en la Ventana de Venta (3 meses), la emisión se cancela y procede reembolso.	Custodia de fondos en PSAD hasta alcanzar el mínimo. • Reembolso 1:1 automatizado para proteger aportes.	Moderado
Vacancia y rotación de arrendatarios	La generación de flujos depende de alta ocupación; vacancias prolongadas o alta rotación reducen ingresos.	Gestión comercial activa (prospectación y retención). • Incentivos de renovación y penalidades por terminación anticipada.	Moderado
Concentración en arrendatarios clave	Ingresos con peso relativo alto en pocos inquilinos; salida/incumplimiento impacta de forma desproporcionada.	Diversificación por sector y tamaño de arrendatarios. • Evaluación de riesgo crediticio de clientes estratégicos.	Moderado

Incumplimiento de contratos de arrendamiento	Retrasos o impagos afectan liquidez y la capacidad de distribución.	Garantías/depósitos y penalidades contractuales. • Supervisión legal y administrativa de cumplimiento.	Alto
Condiciones de mercado en arrendamiento	Cambios de oferta/demanda presionan tarifas o elevan vacancia.	Política flexible de precios y paquetes de valor. • Monitoreo de mercado y ajustes trimestrales.	Leve
Costos operativos y de mantenimiento	Aumentos en servicios/mantenimiento/seguridad erosionan excedentes distribuidos.	Contratos de mantenimiento con precios pactados. • Reserva operativa para imprevistos.	Moderado
Descoordinación operativa	Fallas de coordinación Emisor–Administrador–PSAD generan retrasos en reportes o flujos.	Roles y RACI definidos. • Reportes periódicos a Certificador y PSAD.	Leve

Marco de Monitoreo y KRIs de Ejecución (resumen)

KRI	Definición	Umbral de alerta	Acción correctiva
Ocupación (%)	m ² ocupados / m ² disponibles	< 92% por 2 meses	Campaña comercial; revisión de tarifas; incentivos temporales.
Rotación trimestral (%)	m ² desocupados / m ² total	> 6%	Retención proactiva; acuerdos de permanencia.

Morosidad (>30 días) (%)	saldo vencido / facturación	> 7%	Endurecer cobranza; garantías adicionales; planes de pago.
OPEX/Ingresos (%)	gasto operativo / ingresos	> 45%	Eficiencias y licitaciones; renegociar contratos.
Tiempo de colocación (días)	vacante—>firma contrato	> 60 días	Activar brokers; ajustar mix de espacios/servicios.
Eventos críticos de servicio (N)	fallas en servicios clave	> 2/trim.	Mantenimiento correctivo.

Opinión Técnica del Certificador (Sección de Ejecución)

El Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. considera que, aunque la ejecución del proyecto presenta riesgos operativos y comerciales inherentes al negocio de arrendamientos corporativos, el marco de mitigación adoptado por el Emisor diversificación de arrendatarios, contratos con garantías y penalidades, políticas de precios flexibles, reserva operativa, gobernanza y auditoría externa, y protocolos de continuidad— resulta proporcional y suficiente para sostener la operación y preservar la capacidad distributiva del esquema.

En particular, la exposición Alta al incumplimiento contractual de arrendatarios se atenúa con garantías, depósitos, seguimiento de cobranza y evaluación crediticia continúa, manteniendo el perfil global de ejecución en Moderado.

Conclusión (ejecución): con base en la información revisada, la gestión de ejecución del proyecto Smart Center es consistente con los estándares de una oferta pública

regulada, evidenciando controles adecuados para alinear la operación con los derechos económicos de los tenedores del \$IPTX1.

E. Descripción de Riesgos y Medidas de Mitigación Asociados a la Tecnología Utilizada

Clasificación general: Moderado (con vectores específicos de exposición Alta)

La emisión \$IPTX1 opera sobre una infraestructura tecnológica regulada administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V. (PSAD-0023), bajo supervisión de la CNAD, desplegada en Polygon y basada en ERC-3643 con ONCHAIN-ID para control de acceso y cumplimiento. El ciclo de vida del token (emisión, asignación, transferencia, distribución y, en su caso, reembolso) se ejecuta mediante contratos inteligentes auditados y procesos KYC/AML obligatorios. La plataforma se soporta en AWS (arquitectura de microservicios) con herramientas de autenticación y resguardo de identidad (Cognito), distribución y protección de tráfico (CloudFront/WAF), pasarela de APIs (API Gateway/Lambda), custodia MPC (MPCVault) para gestión de claves, verificación de identidad (Metamap) y monitoreo AML/CFT on-chain (Chainalysis); la liquidez operativa se apoya en USDC (Circle) como rail de pago.

Riesgos tecnológicos materiales: (i) ciberataques y explotación de vulnerabilidades, (ii) defectos de contratos inteligentes, (iii) disponibilidad de red y de la plataforma cloud, (iv) dependencia operativa del PSAD y terceros críticos (RPC, oráculos, Circle/USDC), (v) privacidad y protección de datos personales, (vi) interoperabilidad y habilitación de mercados secundarios, y (vii) gobernanza de listas (allowlist / address-screening).

Marco de mitigación: auditorías independientes de smart contracts, defensa en profundidad (WAF, IDS/IPS, MFA, segregación de funciones), custodia MPC, backups cifrados, BCP/DRP probados, gestión de cambios versionada (canary/blue-green), rotación/fragmentación de claves, controles KYC/AML con revisiones periódicas y protocolos de respuesta a incidentes con SLAs definidos.

Medidas de control y arquitectura (síntesis)

- Contratos inteligentes ERC-3643 + ONCHAIN-ID con whitelists y políticas de transferencia que materializan reglas del DIR (elegibilidad, congelamiento/descongelamiento, eventos corporativos).
- Custodia MPCVault (no single point of failure) con firmas multipartitas, quorum y controles 4-ojos para operaciones sensibles.
- KYC/AML (Metamap) + Chainalysis: verificación de identidad, screening de listas y transaction monitoring continuo.
- AWS (CloudFront, WAF, Lambda, API Gateway, Cognito): escalabilidad, hardening, DDoS mitigation, MFA y rotación de credenciales.
- USDC (Circle) como rail operativo en dólares, conciliado con libros on-chain/off-chain y segregación de cuentas operativas.
- Change & Release Management: auditoría previa a cada upgrade, pruebas de regresión en staging, pausas/kill-switch y timelocks cuando aplique.

Riesgos Específicos de la Tecnología y Medidas de Mitigación

Riesgo específico	Descripción técnica	Medidas de mitigación implementadas	Calificación
Ciberataques	Exposición a DDoS, phishing, brute force, intrusiones o acceso indebido a llaves/billeteras.	• AWS WAF + CloudFront (DDoS), IDS/IPS y SIEM con alertas 24/7. • Pentests y auditorías periódicas; runbooks de respuesta a incidentes. • MPCVault para custodia de claves, MFA y segregación de funciones.	Alto
Vulnerabilidades en contratos inteligentes	Errores de codificación/ lógica en ERC-3643 que afecten emisión, asignación o distribución.	• Auditorías externas de código y formal verification donde aplique. • Pruebas de estrés en staging; pausas/kill-switch y timelocks en upgrades. • Linters y estándares de desarrollo seguro.	Moderado

Fallo de red / disponibilidad de plataforma	Interrupciones en Polygon o en componentes AWS (Lambda/API Gateway/Cognito) con impacto en UX y operaciones.	- Arquitectura activa-activa, health-checks y auto-scaling. - Backups cifrados, DRP/BCP con RPO/RTO definidos y pruebas semestrales. - Monitoreo de RPC y failover de nodos.	Moderado
Dependencia del PSAD en liquidación y flujos	Fallas del PSAD podrían retrasar asignaciones o pagos.	- Automatización on-chain de distribución y conciliación. - Múltiples rails de pago (incl. USDC/Circle) y colas de contingencia. - SLAs y runbooks de continuidad operativa.	Moderado
Privacidad y seguridad de datos (KYC/AML)	Riesgo de filtración o acceso indebido a datos de inversionistas (Metamap / plataforma).	- Cifrado en tránsito/descanso, tokenización/anonimización de PII. - ISO 27001/27018 aligned; MFA (Cognito) y mínimo privilegio. - Auditorías periódicas y pruebas de privacidad.	Moderado
Integración con mercados secundarios	Riesgo de baja interoperabilidad / demoras en listados que afecten la liquidez.	- Alianzas con plataformas secundarias reguladas; soporte ONCHAIN-ID/ERC-3643. - Documentación técnica y compliance readiness para listings.	Alto
Bloqueo de direcciones (address screening)	Falsos positivos en Chainalysis que limiten la operatividad de wallets legítimas.	- Proceso de apelación y revisión manual con trazabilidad. - Actualización frecuente de listas y comunicación temprana al inversionista.	Moderado

Dependencia de terceros críticos (Circle/USDC, RPC, oráculos)	Cambios de política, incidentes o degradación de servicios de terceros afectan pagos/validaciones.	• Proveedores alternos y rutas de liquidez redundantes; test de conmutación. • Cláusulas contractuales y monitoreo de estatus de servicios.	Moderado
---	--	---	----------

Riesgo de reorg/forks de cadena	Reorganizaciones o eventos de consenso con posibles rollbacks.	• Ventanas de finalidad práctica antes de asentar estados críticos. • Reconciliación on-chain/off-chain y alertas de consenso.	Leve
---------------------------------	--	--	------

Controles de gobernanza tecnológica y continuidad

- Política de seguridad y gestión de cambios: repositorios versionados, revisiones por pares, segregación Dev/Prod, firma por quorum para despliegues.
- Rotación y recuperación de claves: rotación programada, sharding y almacenamiento en HSM/almacenamiento en frío para credenciales maestras.
- Observabilidad y auditoría: logs inmutables, trazas end-to-end, conciliación de eventos (subgraph/ETL) y reportes a Certificador.
- Plan de respuesta a incidentes (IRP): severidad por niveles, tiempos objetivo (MTTD/MTTR), comunicación a inversionistas y hechos relevantes ante incidentes materiales.

Opinión Técnica del Certificador (Tecnología)

A juicio del Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. (CERT-0001), la arquitectura tecnológica implementada por Pulpo Fintech (PSAD-0023) para la emisión \$IPTX1 incorpora controles proporcionales y verificables a los riesgos identificados: auditorías de smart contracts, custodia MPC, defensa en profundidad en AWS, KYC/AML robusto con monitoreo on-chain, y protocolos de continuidad con pruebas periódicas. Si bien persiste un riesgo residual en vectores propios de infraestructuras públicas (ciberataques, disponibilidad de red y habilitación de mercados

secundarios), el marco de mitigación descrito es coherente con buenas prácticas internacionales y con los estándares de supervisión de la CNAD.

Conclusión (tecnología): el perfil de riesgo tecnológico de \$IPTX1 se clasifica como Moderado, sustentado en una gobernanza técnica madura, controles de seguridad multicapa y trazabilidad institucional, compatibles con una oferta pública regulada.

De las Características de los Smart Contracts

Clasificación general: Moderado

La emisión \$IPTX1 utiliza Smart Contracts desarrollados bajo los estándares ERC-3643 y ONCHAIN-ID, desplegados en la red Polygon, e implementados en la infraestructura regulada de Pulpo Fintech, S.A. de C.V. (PSAD-0023). Estos contratos constituyen la capa lógica que automatiza los procesos críticos de la emisión, incluyendo creación, asignación, validación, distribución de beneficios y control de transferencias de tokens, garantizando cumplimiento regulatorio, trazabilidad y transparencia en todas las etapas.

El entorno tecnológico fue diseñado con enfoque en seguridad, disponibilidad, gobernanza y resiliencia, integrando auditorías de código, custodia institucional con MPCVault, verificación de identidad ONCHAIN-ID, y monitoreo AML/KYC mediante Chainalysis y Metamap. Esta arquitectura reduce la intervención humana, minimiza riesgos operativos y proporciona confianza regulatoria a los inversionistas bajo la supervisión de la CNAD.

Características Técnicas Fundamentales

1. Automatización y eficiencia operativa

Los Smart Contracts ejecutan de manera autónoma la emisión, transferencia, registro y distribución de beneficios de los tokens \$IPTX1, reduciendo errores humanos y mejorando la velocidad transaccional.

2. Cumplimiento regulatorio integrado (RegTech-on-Chain)

A través de ONCHAIN-ID, cada inversionista se valida con identidad digital

única, vinculada a procesos KYC/AML, asegurando que solo usuarios verificados interactúen con los contratos.

3. Seguridad criptográfica avanzada (MPCVault)

La gestión de claves privadas se realiza mediante Computación Multipartita Segura (MPC), eliminando puntos únicos de fallo y garantizando que ninguna entidad controle completamente las llaves de acceso o firma.

4. Supervisión y trazabilidad en tiempo real

Los contratos registran y auditan cada transacción en la blockchain, con trazabilidad completa, inmutabilidad y herramientas de monitoreo como Chainalysis para análisis de riesgo transaccional.

5. Infraestructura de alta disponibilidad (AWS Cloud)

Los servicios de backend operan en Amazon Web Services (AWS), utilizando Lambda, API Gateway, CloudFront, Cognito y S3 para garantizar resiliencia, redundancia y respuesta en tiempo real.

6. Escalabilidad y modularidad

Los Smart Contracts son modulares y actualizables, permitiendo mejoras sin comprometer la seguridad del contrato principal, mediante mecanismos de timelocks y gobernanza controlada.

Riesgos Específicos y Medidas de Mitigación

Riesgo específico	Descripción técnica	Medidas de mitigación implementadas	Calificación
Errores en el código del Smart Contract	Fallos de programación o lógica en el contrato pueden causar ejecución incorrecta de funciones críticas o vulnerabilidades explotables.	Auditorías integrales pre y post-lanzamiento con firmas de ciberseguridad blockchain. • Revisiones cruzadas de código (peer review) y pruebas en sandbox. • Frameworks seguros de desarrollo (OpenZeppelin, Slither).	Moderado

Actualizaciones fallidas o mal implementadas	Cambios en contratos modulares pueden introducir nuevas fallas o afectar la funcionalidad.	Arquitectura modular (proxy pattern) con timelocksy control de versiones. • Pruebas en entornos de staging antes de deployment. • Gobernanza descentralizada y procedimientos de aprobación documentados.	Moderado
Vulnerabilidades en la red blockchain	Riesgos inherentes a Polygon, como congestión, ataques DDoS o reorgs de bloques.	Uso de múltiples nodos validadores y monitoreo de estado de red. • Plan de migración cross-chain a red compatible si ocurre disrupción grave. • Buffer de gas y fees para garantizar continuidad.	Moderado
Hackeo o explotación de vulnerabilidades	Ataques externos que buscan manipular transacciones, drenar fondos o alterar lógica del contrato.	Autenticación multifirma (multisig) en operaciones críticas. • Custodia MPCVault para llaves y firmas distribuidas. • Monitoreo continuo de contratos mediante Chainalysis y Forta.	Moderado
Pérdida de llaves privadas por usuarios	Los inversionistas que pierden su llave privada pierden acceso a los tokens.	Recuperación condicionada bajo política de seguridad (multi-verificación). • Educación continua a inversionistas sobre custodia digital. • MPCVault elimina la dependencia de una única llave.	Moderado
Dependencia del sistema KYC/AML (Metamap)	Fallas o ataques al proveedor de verificación pueden impedir registros o validar usuarios falsos.	Doble verificación (on-chain + off-chain). • Revisión manual de casos de riesgo y auditorías periódicas de Metamap. • Backups encriptados de información sensible bajo ISO-27001.	Moderado

Gobernanza y Supervisión de los Contratos

- **Gobernanza Operativa:** el control de los Smart Contracts está sujeto a procedimientos de aprobación de cambios supervisados por el PSAD y documentados en los reportes de cumplimiento ante la CNAD.
- **Auditoría Periódica:** se ejecutan revisiones semestrales del código y de logs on-chain para asegurar la integridad del contrato y la correcta aplicación de las políticas del DIR.
- **Registro y Trazabilidad:** cada evento relevante (emisión, transferencia, distribución o reembolso) queda vinculado al hash de bloque, garantizando trazabilidad institucional.
- **Mecanismo de Resiliencia:** los contratos incluyen pausas de emergencia que pueden activarse en caso de eventos críticos para detener temporalmente transacciones sin comprometer la integridad del sistema.

Opinión Técnica del Certificador (Smart Contracts)

El Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. (CERT-0001) concluye que los Smart Contracts implementados para la emisión pública \$IPTX1 cumplen con los principios de transparencia, seguridad, auditabilidad y control regulatorio exigidos por la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y las disposiciones técnicas de la CNAD.

La integración de identidad digital ONCHAIN-ID, custodia MPCVault, auditorías externas, y monitoreo continuo con Chainalysis refuerzan la trazabilidad, minimizan los riesgos de vulnerabilidad y consolidan la confianza de los inversionistas.

Conclusión (Smart Contracts):

El diseño, ejecución y gobernanza de los Smart Contracts de \$IPTX1 presentan un nivel de riesgo moderado, con mitigaciones robustas que aseguran la correcta operatividad del activo digital y la protección integral de los inversionistas dentro del marco regulatorio salvadoreño.

Simulación y Modelos para Analizar el Riesgo de Mercado

Clasificación general: Moderado

El riesgo de mercado del token \$IPTX1 fue evaluado mediante una simulación de escenarios financieros que analiza la sensibilidad de las principales variables que inciden sobre la rentabilidad esperada del proyecto Smart Center Inverpol, particularmente aquellas vinculadas a la demanda de arrendamientos corporativos, tasas de descuento aplicadas a los flujos proyectados, y la elasticidad del ingreso frente a variaciones macroeconómicas.

El objetivo del análisis fue cuantificar cómo fluctuaciones razonables en las condiciones de mercado —como cambios en tasas de interés, inflación, absorción de espacios o demanda de arrendamientos— impactan el valor presente neto (VPN) de la emisión y la sostenibilidad del retorno económico de los tenedores de tokens.

Enfoque metodológico

El modelo utiliza una simulación de sensibilidad estática, aplicando tres escenarios con variaciones en la tasa de descuento ($\pm 1\%$) sobre un horizonte de 20 años, conforme a los flujos netos derivados de los contratos de arrendamiento y servicios complementarios.

Las proyecciones fueron ajustadas a valor presente neto (VPN) en dólares estadounidenses, considerando los flujos de caja netos posteriores a gastos operativos, financieros y tributarios.

Escenarios de valoración

Escenario	Tasa de descuento aplicada	Valor Presente Neto (USD)	Variación respecto al escenario base	Interpretación
Base	11.92%	4,100,000	—	Refleja el valor razonable de la emisión en condiciones normales de mercado.

Conservador (pesimista)	12.92%	3,844,302	-6.2%	Disminución moderada del VPN ante mayor riesgo o deterioro de condiciones macro.
Agresivo (optimista)	10.92%	4,386,814	+7.0%	Mejora en la valoración bajo un entorno de crecimiento y estabilidad macroeconómica.

Análisis e interpretación

El rango de variación del VPN entre escenarios extremos ($\pm 7\%$) evidencia que la emisión mantiene su viabilidad financiera incluso en contextos adversos, gracias a su estructura de ingresos diversificada y contratos de arrendamiento de largo plazo.

El escenario conservador (tasa de descuento del 12.92%) demuestra que el valor de la emisión se mantiene dentro de parámetros de sostenibilidad, sin comprometer los flujos esperados ni los compromisos con los inversionistas.

Desde la perspectiva del Certificador, el modelo financiero demuestra elasticidad y estabilidad, con capacidad de absorber fluctuaciones razonables de mercado sin deteriorar la relación riesgo-retorno del instrumento.

Conclusión

El análisis confirma que el token \$IPTX1 presenta una estructura de rentabilidad sólida, con una dispersión controlada en su valoración frente a cambios en el entorno financiero.

Incluso bajo condiciones adversas, el proyecto conserva un valor competitivo (USD \$3.84 millones), mientras que en escenarios favorables alcanza hasta USD \$4.38 millones.

Esto valida que la emisión es financieramente resiliente, mantiene su capacidad de retorno ajustado al riesgo, y que su modelo de ingresos es robusto frente a variaciones macroeconómicas y de demanda.

H. Metodología para el Cálculo del Riesgo de Mercado

El análisis de riesgo de mercado se realizó aplicando una metodología de sensibilidad paramétrica, enfocada en la tasa de descuento (r) utilizada para determinar el valor presente neto de los flujos del proyecto en un horizonte de 20 años. Esta variable constituye el principal determinante de la valoración de la emisión, ya que sintetiza las condiciones financieras, el riesgo país, la inflación esperada y la prima de riesgo del activo.

Metodología aplicada

1. Modelo de flujo descontado (DCF): se calcularon los flujos netos anuales del proyecto considerando ingresos por arrendamientos, costos operativos, gastos administrativos y tributarios, así como las reservas operativas y de mantenimiento.
2. Determinación de escenarios de tasa de descuento:
 - Base (11.92%) – corresponde al costo promedio ponderado de capital ajustado al riesgo inmobiliario en El Salvador.
 - Conservador (12.92%) – simula incremento de 100 pb en tasas de interés o percepción de riesgo país.
 - Optimista (10.92%) – refleja condiciones de financiamiento y entorno macroeconómico favorables.
3. Medición de sensibilidad ($\Delta VP_N / \Delta r$): se calculó la elasticidad del valor presente frente a variaciones de $\pm 1\%$ en la tasa de descuento, determinando el impacto marginal sobre el valor de emisión.

Resultados

El rango de valoración obtenido entre USD \$3.84 millones y USD \$4.38 millones confirma una variabilidad controlada del 6–7%, indicando que el activo mantiene estabilidad de retorno incluso ante escenarios financieros menos favorables.

El resultado se alinea con las condiciones de emisiones públicas de activos digitales respaldadas por ingresos reales (Real-World Assets, RWA), bajo estándares CNAD y LEAD.

Conclusión metodológica

El método aplicado cumple con los principios de prudencia financiera, permitiendo evaluar el impacto de los supuestos de mercado sobre la valoración y garantizando que los inversionistas cuenten con información clara sobre los márgenes de sensibilidad de la emisión.

De acuerdo con los resultados, el token \$IPTX1 mantiene un perfil de riesgo moderado, con un comportamiento estable ante variaciones en tasas de descuento o percepciones de riesgo, evidenciando una estructura económica sólida y predecible.

VI. Modelo Financiero

Objeto de la revisión:

Evaluar la estructura, consistencia interna y razonabilidad del modelo financiero presentado por Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL), en su calidad de emisor del token \$IPTX1, para verificar su coherencia con el Documento de Información Relevante (DIR) y con las obligaciones regulatorias de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD).

VI.1 Validación de la estructura y consistencia del modelo

El modelo financiero revisado presenta una estructura lógica y coherente, basada en la proyección de flujos netos provenientes de arrendamientos, mantenimiento y servicios complementarios.

Se verificó la integridad de las fórmulas, la correcta secuencia de cálculo entre ingresos operativos, deducciones, gastos, y la determinación del flujo neto distribuible. Las proyecciones están sustentadas en supuestos razonables y documentados, acordes con la naturaleza del proyecto y el comportamiento histórico del portafolio inmobiliario.

VI.2 Alineación con la estructura de la oferta pública

El modelo se encuentra plenamente alineado con las condiciones establecidas en el DIR de la emisión \$IPTX1, incluyendo:

- Monto total de emisión (USD \$4,100,000) y colocación mínima exigida (USD \$2,000,000).
- Orden de prelación de flujos: gastos operativos, obligaciones fiscales, reservas legales y, finalmente, distribución a inversionistas.
- Destino de fondos: expansión, mantenimiento y modernización de activos inmobiliarios bajo gestión de INVERPOL.
- Distribución proporcional de beneficios conforme a derechos económicos por token.

VI.3 Tratamiento financiero y contable de los flujos

El modelo reconoce correctamente:

- Ingresos brutos derivados de arrendamientos y servicios.
- Deducción de costos operativos, impuestos y gastos administrativos.
- Proyección de reservas para mantenimiento y contingencias.
- Reconocimiento de utilidades netas acumulativas y flujo disponible para distribución anual.

Se valida que los flujos netos proyectados generan rendimientos sostenibles, con márgenes positivos durante toda la vigencia de la emisión (240 meses), y que el esquema es compatible con los estándares contables y tributarios vigentes en El Salvador.

VI.4 Análisis de liquidez y desempeño operativo

El modelo presenta niveles adecuados de liquidez operativa, sin evidencia de estrés financiero en los escenarios analizados.

Los saldos de caja previstos son consistentes con la estructura de gastos fijos, y el fondo de reserva garantiza la cobertura de obligaciones temporales, incluso ante fluctuaciones moderadas de ingresos.

El análisis de desempeño confirma un perfil de rentabilidad ajustado al riesgo y un ratio de cobertura suficiente para mantener la distribución anual a inversionistas sin comprometer la estabilidad del emisor.

VI.5 Conclusión del modelo financiero

Con base en la revisión efectuada, el Certificador concluye que el modelo financiero de \$IPTX1:

- Presenta una base técnica sólida, coherente con los supuestos del DIR y las normas LEAD.
- Refleja adecuadamente los flujos de ingresos y la capacidad real de generación de excedentes.
- Muestra un nivel de sensibilidad controlado frente a variaciones en tasas o demanda de arrendamiento.
- Garantiza transparencia, trazabilidad y cumplimiento de la prelación de pagos definida.

Por tanto, se considera que el modelo financiero sustenta razonablemente la viabilidad económica de la emisión \$IPTX1, ofreciendo a los inversionistas información precisa, verificable y suficiente para la toma de decisiones informadas bajo el régimen de la CNAD.

i. Análisis de razonabilidad de supuestos y proyecciones financieras del proyecto \$IPTX1

Dictamen del Certificador: Razonables y consistentes (perfil de riesgo: Moderado)

El modelo financiero presentado por Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL) para la emisión \$IPTX1 fue evaluado respecto de su consistencia interna, plausibilidad económica y alineación contractual con el Documento de Información Relevante (DIR). El análisis se centró en cuatro pilares: (1) ingresos por arrendamientos y servicios, (2) costos operativos y gastos administrativos, (3) flujo distribuible y política de rendimientos, y (4) estructura de financiamiento y sostenibilidad.

Bajo dichos ejes, el Certificador considera que los supuestos son prudentes, verificables y coherentes con la naturaleza de un portafolio inmobiliario en operación, sustentado en contratos y prácticas de mercado.

i. Análisis de razonabilidad de supuestos y proyecciones financieras del proyecto \$IPTX1

De conformidad con la revisión efectuada al modelo financiero proporcionado por Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL), el Certificador ha efectuado un análisis técnico-económico de los supuestos clave y proyecciones que sustentan la emisión del token de ingresos \$IPTX1, verificando su razonabilidad, consistencia y coherencia con la naturaleza del negocio subyacente y con las disposiciones del Documento de Información Relevante (DIR).

El análisis tuvo como objetivo determinar si los supuestos empleados reflejan adecuadamente las condiciones operativas, financieras y de mercado del proyecto Smart Center Inverpol, y si las proyecciones resultantes pueden considerarse realistas, sostenibles y prudentes, bajo un perfil de riesgo moderado y controlado.

El estudio se desarrolló bajo cuatro dimensiones fundamentales:

1. Supuestos de ingresos por arrendamientos y servicios.
2. Costos operativos y gastos administrativos.
3. Rendimientos proyectados y distribución de flujos.
4. Estructura de financiamiento y sostenibilidad del modelo.

1. Supuestos de ingresos por arrendamientos y servicios

1.1. Fundamentación de los ingresos proyectados

El modelo financiero del proyecto \$IPTX1 se sustenta en los contratos de arrendamiento vigentes y proyectados de bodegas, oficinas, parqueos y otros espacios complementarios dentro del complejo Smart Center Inverpol, complementados con ingresos derivados de servicios de mantenimiento y operaciones comunes.

Los ingresos son de naturaleza recurrente y contractual, derivados de obligaciones de pago periódicas establecidas entre el emisor y los arrendatarios, lo que otorga estabilidad y previsibilidad al flujo operativo.

El horizonte de proyección abarca 20 años, con flujos mensuales reconocidos bajo criterio de devengo. Se asume continuidad operativa, sin interrupciones significativas y con un nivel de ocupación promedio cercano al 100%, consistente con el estado actual del inmueble y su demanda comprobada en el segmento corporativo.

1.2. Estructura y evolución esperada de los ingresos

- Base contractual: los ingresos se calculan con base en contratos existentes y renovaciones proyectadas, con cláusulas de indexación anual ligadas al índice de inflación o al incremento promedio de mercado.
- Distribución temporal: el flujo proyecta incrementos graduales conforme se renuevan los contratos y se incorporan ajustes por indexación.
- Diversificación de arrendatarios: el modelo contempla arrendatarios de distintos giros —logística, servicios corporativos, manufactura ligera— evitando concentración sectorial.
- Fuentes complementarias: se incluyen ingresos adicionales por mantenimiento, parqueos y servicios básicos, que aportan estabilidad de caja.

1.3. Supuestos técnicos y contables aplicados

- Los ingresos se reconocen de forma mensual y acumulativa, conforme a los contratos suscritos.
- El modelo adopta una estructura conservadora, sin considerar ingresos extraordinarios por venta de activos o plusvalías.
- Se mantiene una relación estable entre ingresos y costos operativos, asegurando márgenes positivos en todo el horizonte de proyección.
- No se anticipan periodos de vacancia generalizada, dadas las condiciones actuales del mercado inmobiliario corporativo.

1.4. Conclusión sobre los ingresos

El Certificador considera que los supuestos de ingreso son realistas, verificables y prudentes, sustentados en contratos en vigor y en un modelo de negocio probado. El flujo de arrendamientos ofrece previsibilidad y recurrencia, permitiendo sostener la generación de excedentes durante la vida del token.

2. Costos operativos y gastos administrativos

2.1. Enfoque general

El modelo financiero reconoce de manera completa los costos operativos y administrativos inherentes a la operación continua del complejo inmobiliario. A diferencia de un proyecto en etapa de construcción, el Smart Center Inverpol se encuentra en funcionamiento, por lo que los costos se orientan al mantenimiento, servicios y administración eficiente de los espacios arrendados.

2.2. Costos operativos

Los costos operativos comprenden los egresos directamente vinculados a la prestación de servicios y al mantenimiento de las áreas arrendadas y comunes:

- Mantenimiento de bodegas, oficinas y zonas comunes.
- Servicios básicos de agua, energía eléctrica, seguridad y limpieza.
- Supervisión técnica y administración de los contratos de arrendamiento.
- Operación de parques y áreas de servicio compartidas.

Estos gastos se ejecutan de manera periódica y están directamente relacionados con los ingresos generados, lo que permite una correspondencia natural entre flujos de entrada y salida.

2.3. Gastos administrativos

Incluyen los egresos asociados a la gestión general del proyecto y a su administración financiera y regulatoria:

- Remuneración del personal administrativo y de soporte.
- Honorarios de auditoría, contabilidad y asesoría legal.
- Costos de seguros, licencias, permisos y cumplimiento regulatorio.
- Gastos asociados a la estructuración, certificación y mantenimiento de la emisión tokenizada.
- Gastos de oficina, comunicaciones y servicios generales.

2.4. Consideraciones financieras

- La estructura de gastos es proporcional al tamaño del proyecto, manteniendo un equilibrio razonable entre costos y márgenes.
- Se aplican criterios contables de devengo, reflejando en cada periodo los costos efectivamente incurridos.
- No se prevén necesidades de financiamiento adicional para cubrir gastos, pues los flujos operativos resultan suficientes.

2.5. Conclusión sobre costos y gastos

El Certificador confirma que los costos operativos y administrativos fueron modelados de forma completa y conservadora, asegurando márgenes operativos positivos y preservando la sostenibilidad del proyecto en todos los escenarios analizados.

3. Rendimientos proyectados y distribución de flujos

3.1. Base de cálculo

Los rendimientos proyectados para los inversionistas derivan exclusivamente de los excedentes netos generados por arrendamientos y servicios, una vez deducidos los costos operativos, gastos administrativos y provisiones. El flujo neto disponible constituye la base sobre la cual se determinan los beneficios proporcionales para los tenedores de tokens.

3.2. Mecanismo de distribución

La distribución de beneficios sigue un orden de prelación definido contractualmente:

1. Atención de los costos de operación, mantenimiento y gastos administrativos.
2. Cumplimiento de las obligaciones regulatorias y contractuales del emisor.
3. Distribución del flujo excedente a los tenedores del token \$IPTX1, de forma proporcional a su participación.

Este esquema garantiza que los pagos a inversionistas solo se realicen sobre excedentes efectivamente generados, evitando comprometer la estabilidad financiera del proyecto.

3.3. Naturaleza del rendimiento

El modelo proyecta utilidades netas crecientes y sostenibles, respaldadas por la estabilidad de los contratos de arrendamiento. Los inversionistas reciben rendimientos periódicos condicionados a la disponibilidad de excedentes, así como la redención de su capital al vencimiento de la emisión.

No existen garantías de pago fijo, lo cual es coherente con la naturaleza subordinada y de riesgo compartido del instrumento.

3.4. Consideraciones finales

- Los rendimientos están alineados con la capacidad real del activo para generar ingresos.
- Las proyecciones son prudentes y no incluyen beneficios extraordinarios.
- La política de distribución es transparente y disciplinada, acorde con las normas de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD).

El Certificador concluye que la política de distribución y el cálculo de rendimientos proyectados son coherentes y razonables, otorgando previsibilidad al retorno esperado por los inversionistas sin comprometer la solidez operativa del emisor.

4. Estructura de financiamiento y sostenibilidad del modelo

4.1. Composición del financiamiento

El proyecto se financia íntegramente mediante la emisión pública del token de ingresos \$IPTX1, sin incluir deuda bancaria ni pasivos financieros adicionales. Esta característica elimina el riesgo de sobreapalancamiento y fortalece la independencia financiera del proyecto frente a terceros acreedores.

4.2. Uso de fondos

Según lo establecido en el Documento de Información Relevante, los fondos provenientes de la colocación se destinan exclusivamente a:

1. Adquisición, modernización y operación de la infraestructura inmobiliaria.
2. Soporte de la operación corriente y mantenimiento del complejo.
3. Cobertura de costos asociados a la estructuración, certificación y administración de la emisión.

Esta asignación permite mantener trazabilidad y transparencia en la utilización de los recursos captados.

4.3. Sostenibilidad del modelo operativo-financiero

La sostenibilidad de la estructura radica en que el modelo es autosostenido: los ingresos operativos cubren los gastos recurrentes, sin requerir financiamiento adicional ni capitalizaciones extraordinarias.

El orden de aplicación de los ingresos asegura la prioridad de los compromisos operativos y regulatorios, reservando la distribución de beneficios únicamente cuando existan excedentes reales y verificados.

4.4. Consideraciones finales

- La estructura de financiamiento es simple, sólida y transparente, con fuentes y usos claramente definidos.
- No se identifican riesgos de refinanciamiento ni de dependencia de deuda externa.

- El diseño promueve una operación sostenible, manteniendo la capacidad de generación de flujos en el largo plazo.

5. Conclusión general del análisis de razonabilidad

Luego de evaluar los supuestos técnicos, financieros y operativos del modelo \$IPTX1, el Certificador concluye que:

- Los ingresos proyectados se basan en contratos vigentes y en supuestos de ocupación consistentes con la realidad del mercado inmobiliario.
- Los costos operativos y administrativos se modelan de manera completa y conservadora, asegurando márgenes positivos sostenidos.
- La política de distribución de rendimientos es coherente con la estructura de prelación establecida en la LEAD y en el DIR.
- La estructura de financiamiento elimina riesgos de apalancamiento y fortalece la transparencia en el uso de fondos.

En consecuencia, los supuestos y proyecciones financieras del proyecto se consideran razonables, consistentes y técnicamente sustentados, proporcionando a los inversionistas una base confiable para la toma de decisiones.

El perfil de riesgo global del modelo financiero es moderado, y su estructura económica se considera sostenible durante todo el horizonte de la emisión.

Estado de Resultados \$IPTXI proyectado anual

Estado de Resultados	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingresos de Operación	693,533	716,034	739,375	763,590	788,714	814,781	841,829	869,897	899,026
Ingresos de Operación	693,533	716,034	739,375	763,590	788,714	814,781	841,829	869,897	899,026
Ingresos por Bodegas	549,859	569,917	590,741	612,364	634,817	658,134	682,349	707,500	733,623
Ingresos por Oficinas	81,454	83,898	86,415	89,007	91,677	94,427	97,260	100,178	103,183
Ingresos por Mantenimiento	46,663	46,663	46,663	46,663	46,663	46,663	46,663	46,663	46,663
Ingresos por Otros Inmuebles	15,556	15,556	15,556	15,556	15,556	15,556	15,556	15,556	15,556
Ingresos por Vehículos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por electricidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por agua	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por parqueo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos operacionales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo de Operación	(326,913)	(268,290)	(259,151)	(260,021)	(260,903)	(262,334)	(263,236)	(264,150)	(265,074)
Costos Operacionales por Oficinas	(106,439)	(106,932)	(107,429)	(107,931)	(108,439)	(109,095)	(109,613)	(110,136)	(110,665)
Costos Operacionales por Bodegas	(123,741)	(124,099)	(124,462)	(124,831)	(125,205)	(125,980)	(126,364)	(126,754)	(127,150)
Costos Operacionales por Otros Inmuebles	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)
Costos Operacionales por Otros Vehículos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Costos Operacionales	(23,429)	(10,000)	-	-	-	-	-	-	-
Costos por mantenimiento Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo por mantenimiento Bodegas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo por TKN	(66,045)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
Utilidad Bruta	366,619	447,743	480,225	503,569	527,811	552,447	578,592	605,747	633,951
Gastos de Operación	(88,585)	(89,046)	(89,514)	(90,946)	(91,423)	(91,701)	(91,981)	(92,263)	(93,534)
Gastos Administrativos	(84,084)	(84,500)	(84,922)	(86,308)	(86,739)	(86,970)	(87,203)	(87,437)	(88,660)
Salario y prestaciones personal	(65,275)	(65,612)	(65,956)	(67,217)	(67,567)	(67,744)	(67,922)	(68,100)	(69,222)
Impuestos	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)
Otros	(10,022)	(10,100)	(10,180)	(10,304)	(10,385)	(10,439)	(10,494)	(10,550)	(10,651)
Gasto de Venta	(4,502)	(4,547)	(4,592)	(4,638)	(4,684)	(4,731)	(4,779)	(4,826)	(4,875)
Utilidad de Operación	278,034	358,697	390,710	412,623	436,388	460,745	486,611	513,484	540,417
Gastos Financieros	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)
Otros Ingresos Financieros	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250
Utilidad antes de Reservas e Impuesto	277,805	358,468	390,481	412,394	436,159	460,516	486,382	513,255	540,188
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad antes de Impuesto sobre la Renta	277,805	358,468	390,481	412,394	436,159	460,516	486,382	513,255	540,188
Impuesto sobre la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	277,805	358,468	390,481	412,394	436,159	460,516	486,382	513,255	540,188

Estado de Resultados	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Ingresos de Operación	929,257	960,635	993,205	1,027,016	1,062,116	1,098,557
Ingresos de Operación	929,257	960,635	993,205	1,027,016	1,062,116	1,098,557
Ingresos por Bodegas	760,759	788,948	818,235	848,662	880,278	913,131
Ingresos por Oficinas	106,279	109,467	112,751	116,134	119,618	123,206
Ingresos por Mantenimiento	46,663	46,663	46,663	46,663	46,663	46,663
Ingresos por Otros Inmuebles	15,556	15,556	15,556	15,556	15,556	15,556
Ingresos por Vehículos	-	-	-	-	-	-
Ingresos por electricidad	-	-	-	-	-	-
Ingresos por agua	-	-	-	-	-	-
Ingresos por parqueo	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos operacionales	-	-	-	-	-	-
Costo de Operación	(266,010)	(266,957)	(268,205)	(269,175)	(270,157)	(271,151)
Costos Operacionales por Oficinas	(111,199)	(111,738)	(112,428)	(112,979)	(113,535)	(114,097)
Costos Operacionales por Bodegas	(127,552)	(127,959)	(128,518)	(128,937)	(129,363)	(129,795)
Costos Operacionales por Otros Inmuebles	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)
Costos Operacionales por Otros Vehículos	-	-	-	-	-	-
Otros Costos Operacionales	-	-	-	-	-	-
Costos por mantenimiento Oficinas	-	-	-	-	-	-
Costo por mantenimiento Bodegas	-	-	-	-	-	-
Costo por TKN	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
Utilidad Bruta	663,247	693,678	725,000	757,840	791,959	827,406
Gastos de Operación	(93,820)	(94,002)	(94,186)	(94,371)	(95,574)	(95,760)
Gastos Administrativos	(88,896)	(89,030)	(89,164)	(89,298)	(90,450)	(90,586)
Salario y prestaciones personal	(69,402)	(69,493)	(69,584)	(69,675)	(70,736)	(70,828)
Impuestos	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)
Otros	(10,707)	(10,750)	(10,793)	(10,836)	(10,927)	(10,971)
Gasto de Venta	(4,923)	(4,973)	(5,022)	(5,072)	(5,123)	(5,174)
Utilidad de Operación	569,428	599,676	630,814	663,470	696,385	731,646
Gastos Financieros	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)
Otros Ingresos Financieros	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250
Utilidad antes de Reservas e Impuesto	569,199	599,447	630,585	663,241	696,156	731,417
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Utilidad antes de Impuesto sobre la Renta	569,199	599,447	630,585	663,241	696,156	731,417
Impuesto sobre la Renta	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	569,199	599,447	630,585	663,241	696,156	731,417

Estado de Resultados	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos de Operación	1,136,394	1,175,683	1,216,481	1,258,852	1,302,857	1,348,563
Ingresos de Operación	1,136,394	1,175,683	1,216,481	1,258,852	1,302,857	1,348,563
Ingresos por Bodegas	947,272	982,753	1,019,631	1,057,962	1,097,807	1,139,229
Ingresos por Oficinas	126,903	130,710	134,631	138,670	142,830	147,115
Ingresos por Mantenimiento	46,663	46,663	46,663	46,663	46,663	46,663
Ingresos por Otros Inmuebles	15,556	15,556	15,556	15,556	15,556	15,556
Ingresos por Vehículos	-	-	-	-	-	-
Ingresos por electricidad	-	-	-	-	-	-
Ingresos por agua	-	-	-	-	-	-
Ingresos por parqueo	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos operacionales	-	-	-	-	-	-
Costo de Operación	(272,156)	(273,175)	(274,498)	(275,541)	(276,597)	(277,666)
Costos Operacionales por Oficinas	(114,664)	(115,238)	(115,964)	(116,549)	(117,140)	(117,737)
Costos Operacionales por Bodegas	(130,233)	(130,677)	(131,275)	(131,733)	(132,198)	(132,669)
Costos Operacionales por Otros Inmuebles	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)	(7,259)
Costos Operacionales por Otros Vehículos	-	-	-	-	-	-
Otros Costos Operacionales	-	-	-	-	-	-
Costos por mantenimiento Oficinas	-	-	-	-	-	-
Costo por mantenimiento Bodegas	-	-	-	-	-	-
Costo por TKN	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
Utilidad Bruta	864,237	902,508	941,983	983,310	1,026,260	1,070,898
Gastos de Operación	(95,885)	(96,010)	(96,136)	(97,311)	(97,439)	(97,568)
Gastos Administrativos	(90,659)	(90,732)	(90,805)	(91,926)	(92,000)	(92,075)
Salario y prestaciones personal	(70,865)	(70,901)	(70,938)	(71,975)	(72,011)	(72,048)
Impuestos	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)	(8,787)
Otros	(11,007)	(11,043)	(11,080)	(11,165)	(11,202)	(11,240)
Gasto de Venta	(5,226)	(5,278)	(5,331)	(5,385)	(5,438)	(5,493)
Utilidad de Operación	768,353	806,498	845,847	885,999	928,821	973,330
Gastos Financieros	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)	(1,479)
Otros Ingresos Financieros	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250
Utilidad antes de Reservas e Impuesto	768,124	806,269	845,618	885,770	928,592	973,101
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Utilidad antes de Impuesto sobre la Renta	768,124	806,269	845,618	885,770	928,592	973,101
Impuesto sobre la Renta	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	768,124	806,269	845,618	885,770	928,592	973,101

ii. Análisis financiero a junio 2025

Con base en los estados financieros intermedios presentados por Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL), correspondientes al cierre del primer semestre del ejercicio fiscal 2025, el Certificador ha efectuado un análisis detallado de la composición del activo, pasivo, patrimonio y resultados financieros, a fin de evaluar la solidez, liquidez y capacidad operativa de la entidad emisora respecto a la emisión pública de tokens de ingreso \$IPTX1.

La información revisada fue contrastada con los criterios de razonabilidad contable, prudencia financiera y consistencia estructural establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y en las disposiciones del Documento de Información Relevante (DIR) de la emisión.

1. Composición del Activo

El total de activos de INVERPOL asciende a USD \$1,055,160, evidenciando una estructura dominada por activos de naturaleza no corriente, reflejo de la orientación inmobiliaria y patrimonial de la compañía. La distribución se presenta a continuación:

- Efectivo y equivalentes de efectivo: USD \$268,464 (25.5%) del total de activos.
Este rubro constituye la principal fuente de liquidez inmediata, suficiente para cubrir las obligaciones corrientes y mantener un colchón operativo razonable. La proporción de efectivo revela una gestión prudente del capital de trabajo, orientada a la estabilidad de caja.
- Cuentas por cobrar (comerciales y no comerciales): USD \$32,950 (3.1%).
Estas corresponden principalmente a saldos derivados de operaciones ordinarias y pagos pendientes de arrendatarios o clientes, representando un nivel controlado de exposición crediticia.
- Pagos anticipados: USD \$13,080 (1.2%), con incidencia menor sobre el total del activo. Comprenden principalmente gastos prepagados y servicios contratados, sin impacto significativo en la liquidez.
- Propiedades, planta y equipo neto: USD \$737,755 (69.9%).
Este rubro concentra la mayor parte del activo, reflejando la vocación patrimonial e inmobiliaria de la sociedad. Las propiedades corresponden al

complejo Smart Center, activo central del modelo de negocio y generador de los flujos que respaldan la emisión \$IPTX1.

- Activos intangibles: USD \$2,911 (0.3%), vinculados a derechos y licencias operativas, de incidencia marginal.

Análisis técnico:

La composición revela una estructura de activos sólida y balanceada, con casi 70% de inversión en activos fijos generadores de ingresos y un 25% en liquidez inmediata. Este perfil confirma que la empresa cuenta con recursos tangibles suficientes para sostener su operación y responder ante eventuales contingencias de corto plazo, conservando una posición patrimonial estable y conservadora.

2. Composición del Pasivo

El total del pasivo asciende a USD \$197,699, equivalente al 18.7% del total de activos, lo cual evidencia un nivel de apalancamiento bajo y una dependencia mínima de pasivos financieros.

- Cuentas por pagar comerciales: USD \$127,398 (64.5%).
Corresponden principalmente a obligaciones con proveedores de servicios y mantenimiento del inmueble. Su composición refleja compromisos operativos ordinarios y de corto plazo, sin concentración significativa.
- Tributos por pagar: USD \$69,015 (34.9%).
Incluyen obligaciones tributarias corrientes derivadas de las operaciones, evidenciando un cumplimiento activo de compromisos fiscales.
- Otros pasivos (no comerciales, retenciones y provisiones): USD \$287 (0.6%), de incidencia marginal.

Análisis técnico:

El pasivo de la sociedad está constituido principalmente por cuentas operativas y fiscales corrientes, sin presencia de deuda financiera estructural. Esto refleja una posición conservadora de gestión de pasivos, minimizando la exposición a intereses o cargas recurrentes de financiamiento.

El bajo nivel de endeudamiento también indica flexibilidad financiera, lo cual fortalece la capacidad de la empresa para asumir nuevos compromisos en el marco de la emisión tokenizada.

3. Patrimonio de los Accionistas

El patrimonio neto asciende a USD \$857,461, representando 81.3% del total del activo, lo que posiciona a la empresa en un nivel de capitalización alto y con predominio de recursos propios.

- Capital social fijo: USD \$406,880 (47.5%).
Constituye la base legal de la compañía y el principal respaldo de su estructura de capital, aportando estabilidad y credibilidad ante inversionistas.
- Reserva legal: USD \$101,376 (11.8%).
Representa la porción del patrimonio retenida conforme a las disposiciones legales, reforzando la estabilidad financiera y la protección ante contingencias.
- Resultados por aplicar: USD \$349,205 (40.7%).
Corresponden a utilidades acumuladas y reinvertidas en la operación, demostrando la capacidad de generación interna de capital y la política de reinversión orientada al fortalecimiento patrimonial.

Análisis técnico:

La proporción patrimonial refleja una estructura altamente solvente y resistente. Con un patrimonio que cubre más del 80% del total de activos, la sociedad presenta margen de maniobra patrimonial amplio, baja vulnerabilidad a choques externos y sólida capacidad para respaldar los flujos tokenizados.

4. Resultados financieros del semestre

Durante el primer semestre del año 2025, INVERPOL reportó un desempeño operativo sobresaliente, consolidando su capacidad de generación de resultados recurrentes:

- Ingresos operativos: USD \$538,808, provenientes principalmente de arrendamientos y servicios asociados al Smart Center.

- Costos operativos: USD \$122,608, reflejando un manejo eficiente de los gastos directos.
- Utilidad bruta: USD \$416,200, lo que implica un margen bruto del 77%, indicador de alta rentabilidad sobre ventas.
- Gastos de operación: USD \$68,471, correspondientes a gastos administrativos, legales, contables y de mantenimiento.
- Utilidad operativa: USD \$347,729, equivalente al 64.5% de los ingresos, reflejando una gestión operativa sólida.
- Gastos financieros e impuestos: no se registraron durante el período, lo que permitió mantener la utilidad neta igual a la utilidad operativa (USD \$347,729).

Análisis técnico:

El margen neto obtenido confirma un nivel elevado de eficiencia y rentabilidad, situando a INVERPOL en una posición competitiva dentro del sector inmobiliario. La ausencia de gastos financieros resalta la fortaleza patrimonial y la independencia de la empresa frente a fuentes de deuda.

5. Riesgo de liquidez y solvencia

5.1. Liquidez

El nivel de efectivo y equivalentes (USD \$268,464) cubre de forma holgada las obligaciones corrientes identificadas en el pasivo, garantizando autonomía financiera para cumplir con los compromisos comerciales y fiscales sin recurrir a financiamiento externo.

La relación entre activo corriente y pasivo corriente (índice de liquidez superior a 1.3x) evidencia una posición líquida sana y una adecuada gestión del capital de trabajo.

5.2. Solvencia

La estructura patrimonial (81.3% del total de activos) frente a un pasivo de apenas 18.7% denota una empresa altamente solvente, con capacidad para absorber

contingencias, soportar expansiones operativas y mantener estabilidad en escenarios adversos.

El bajo nivel de apalancamiento reduce el riesgo de incumplimiento y fortalece la confianza en la capacidad de cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión \$IPTX1.

6. Conclusión del análisis financiero

Al cierre de junio de 2025, Inversiones Politex, S.A. de C.V. presenta una posición financiera sólida, estable y bien capitalizada, sustentada en los siguientes elementos:

- Predominio de activos inmobiliarios ($\approx 70\%$), que reflejan la naturaleza patrimonial y generadora de flujos del negocio.
- Liquidez inmediata equivalente al 25% del total de activos, que asegura cobertura de pasivos corrientes y respaldo operativo.
- Apalancamiento bajo (18.7%), consistente con un enfoque financiero conservador y de bajo riesgo.
- Patrimonio robusto (81.3%), que respalda la estabilidad de largo plazo y fortalece la estructura de capital.
- Rentabilidad neta alta, con márgenes operativos y de utilidad sostenibles.

Conclusión del Certificador:

El análisis financiero evidencia que la compañía cuenta con una base económica solvente y una posición patrimonial equilibrada, capaz de sostener la generación de flujos operativos y excedentes distribuidos a los inversionistas del token \$IPTX1.

No se observan señales de tensión de liquidez ni riesgos estructurales de solvencia, por lo que la emisión se apoya en un soporte financiero sólido, viable y con adecuada capacidad de cumplimiento de los compromisos derivados de la tokenización de sus ingresos.

ESTADOS FINANCIEROS INVERSIONES POLITEX, S.A. DE C.V.

BALANCE GENERAL

Concepto	Dec-2024	Jun-2025
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$287,277.00	\$268,464.13
Cuentas por Cobrar	\$16,076.00	\$2,012.54
Cuentas por cobrar no comerciales	\$0.00	\$30,937.03
Pagos Anticipados	\$2,872.00	\$13,080.19
Total Activos Corrientes	\$306,225.00	\$314,493.89
Activos No Corrientes		
Propiedades, Planta y Equipo Neto	\$786,577.00	\$737,755.02
Intangibles	\$2,911.00	\$2,911.30
Total Activos No Corrientes	\$789,488.00	\$740,666.32
Total de Activos	\$1,095,713.00	\$1,055,160.21

Pasivos Corrientes

Cuentas por Pagar Comerciales	\$202,793.00	\$127,397.77
Cuentas por Pagar No Comerciales	\$388.00	\$859.93
Tributos por Pagar	\$114,868.00	\$69,015.16
Seguro Social	\$0.00	\$255.46
Retenciones y Provisiones	\$344.00	\$171.08
Total de Pasivos	\$318,393.00	\$197,699.40

Patrimonio de los Accionistas

Capital Social Fijo	\$12,000.00	\$406,880.00
Capital Social Variable	\$394,880.00	\$0.00
Reserva Legal	\$101,376.00	\$101,376.00
Resultado por Aplicar	\$269,063.00	\$349,204.81
Total Patrimonio de los Accionistas	\$777,319.00	\$857,460.81
Total Pasivo + Patrimonio	\$1,095,712.00	\$1,055,160.21

ESTADO DE RESULTADOS

Concepto	Dec-2024	Jun-2025
Ingresos de Operación	\$932,554.00	\$538,808.04
Costo de Operación	(\$273,052.00)	(\$122,608.42)
Utilidad Bruta	\$659,502.00	\$416,199.62
Gastos de Operación	\$275,127.00	\$68,470.66
Gastos operacionales	\$0.00	\$67,877.42
Gastos no operacionales	\$0.00	\$593.24
Gastos Administrativos	\$272,078.00	\$0.00
Gastos de Venta	\$3,049.00	\$0.00
Utilidad de Operación	\$384,375.00	\$347,728.96
Gastos Financieros	\$0.00	\$0.00
Otros Ingresos	\$0.00	\$0.00
Utilidad antes de Reservas e Impuesto	\$384,375.00	\$347,728.96

Reserva Legal	\$0.00	\$0.00
Utilidad antes de Impuesto sobre la Renta	\$384,375.00	\$347,728.96
Impuesto sobre la Renta	(\$115,313.00)	\$0.00
<i>Resultados del Ejercicio</i>	\$269,062.00	\$347,728.96

Opinión Contable y Evaluación Financiera

Opinión sobre la Naturaleza Patrimonial del Token \$IPTX1

Antecedentes

En el marco del proceso de certificación de la oferta pública de emisión de activos digitales efectuada por Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL), el Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. ha evaluado la naturaleza contable y financiera del instrumento \$IPTX1, con el objeto de determinar su correcta clasificación dentro de los estados financieros del emisor, conforme a los criterios establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), particularmente en su Sección 22 — Pasivos y Patrimonio.

El token \$IPTX1 representa un instrumento de ingreso tokenizado, cuyo retorno económico está condicionado a la generación de excedentes netos derivados del arrendamiento y operación del complejo inmobiliario Smart Center.

Este activo digital otorga a sus tenedores derechos económicos proporcionales sobre los ingresos netos del proyecto, sin establecer obligaciones contractuales de pago fijo ni retornos garantizados por parte del emisor.

Las distribuciones o beneficios sólo podrán efectuarse en la medida en que el emisor genere excedentes netos verificables, después de cubrir los costos operativos, administrativos, tributarios y regulatorios. Por lo tanto, la existencia y cuantía de los

pagos dependerán enteramente del desempeño económico real del proyecto subyacente.

Justificación de Clasificación como Patrimonio

Tras el análisis efectuado, el Certificador concluye que el token \$IPTX1 cumple con los criterios técnicos y normativos para ser clasificado como un instrumento de patrimonio, conforme a la Sección 22 de la NIIF para PYMES, por las siguientes razones:

1. Ausencia de obligación contractual de pago

De acuerdo con el párrafo 22.3(a) de la NIIF para PYMES, un instrumento financiero se clasifica como patrimonio si el emisor no tiene una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a terceros.

En el caso de \$IPTX1, INVERPOL no asume compromisos de pago garantizados, ni tasas de interés predefinidas, ni vencimientos forzosos.

Las distribuciones sólo se realizan si existen ingresos netos disponibles, por lo que no se configura pasivo alguno en los términos de la norma contable internacional.

2. Participación residual en los ingresos netos del proyecto

El párrafo 22.4(a)(i) establece que los instrumentos de patrimonio otorgan a sus tenedores un derecho residual sobre los activos netos de la entidad.

El token \$IPTX1 confiere precisamente ese derecho: una participación proporcional sobre los ingresos netos remanentes del proyecto inmobiliario, sin prelación ni privilegios frente a otras obligaciones del emisor.

Los inversionistas no poseen derechos de cobro preferentes, no devengan intereses mínimos ni tienen fecha de redención exigible, lo que confirma su carácter residual y patrimonial.

3. Dependencia del desempeño operativo y financiero

Los beneficios asociados al token dependen exclusivamente del resultado operativo del Smart Center.

La distribución de rendimientos se encuentra subordinada al cumplimiento de las obligaciones operativas, administrativas, fiscales y regulatorias.

Esta condición, en la que los pagos no son fijos ni contractualmente exigibles, impide que el token sea tratado como un pasivo financiero bajo las definiciones de la NIIF para PYMES.

4. Delimitación clara del activo subyacente y su trazabilidad

El token está vinculado directamente al activo inmobiliario Smart Center, cuyas rentas corporativas, bodegas y servicios generan los flujos que respaldan la emisión.

Existe una correlación verificable entre el activo subyacente, los ingresos que produce y los derechos económicos de los tenedores, garantizando transparencia, trazabilidad y consistencia contable.

Esta vinculación respalda la clasificación del token como instrumento patrimonial, al representar una participación sobre ingresos de un activo en explotación, no una obligación de deuda.

Evaluación Financiera Complementaria

En paralelo al análisis contable, el Certificador evaluó la posición financiera de INVERPOL a junio de 2025, concluyendo que la entidad presenta una estructura sólida de capitalización (81.3% de patrimonio sobre activos totales) y bajo nivel de apalancamiento (18.7%), lo que refuerza su solvencia y estabilidad para sostener los flujos que respaldan la emisión.

La ausencia de deuda financiera estructural y la existencia de un activo patrimonial operativo (Smart Center) consolidan la condición del token como participación residual sobre utilidades, y no como obligación de pago derivada de pasivo financiero.

Conclusión del Certificador

Con base en los párrafos 22.3 y 22.4 de la NIIF para PYMES, y considerando la naturaleza económica, jurídica y operativa de la emisión, el Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. concluye lo siguiente:

- El token \$IPTX1 no genera obligaciones contractuales de pago ni compromisos de reembolso, por lo que no califica como pasivo financiero.
- El instrumento otorga derechos económicos residuales sobre los ingresos netos provenientes del arrendamiento y servicios del Smart Center, sin garantías ni vencimientos obligatorios.
- El modelo de distribución de beneficios depende enteramente del desempeño operativo y financiero del emisor, sin promesas de retorno fijo.
- El activo subyacente está identificado, auditado y operando, proporcionando respaldo tangible a la emisión, pero sin transferir derechos reales de propiedad.

Por lo tanto, el Certificador emite opinión favorable para que el token \$IPTX1 sea reconocido contablemente como un instrumento de patrimonio en los estados financieros del Emisor, debiendo divulgarse adecuadamente en notas explicativas los siguientes elementos:

- Su carácter residual y no garantizado.
- Las condiciones de subordinación frente a pasivos operativos.
- Los riesgos asociados al desempeño del activo subyacente.

Esta clasificación contable refuerza la transparencia, integridad y coherencia del tratamiento financiero de la emisión ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) y otorga a los inversionistas una referencia clara sobre la naturaleza económica del instrumento tokenizado.

VII. Sobre la Empresa Proveedora de Servicios de Activos Digitales

1. Identificación y Registro del PSAD

Pulpo Fintech, S.A. de C.V., registrada bajo el número PSAD-0023 ante la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) de la República de El Salvador, es una entidad debidamente autorizada como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) conforme a lo establecido en la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y su normativa secundaria.

La compañía cuenta con autorización expresa para operar, administrar, custodiar y supervisar plataformas tecnológicas vinculadas a la emisión, comercialización y gestión de activos digitales, desempeñando un papel esencial dentro del ecosistema regulado de activos digitales de El Salvador.

Pulpo Fintech se ha posicionado como un referente regional en infraestructura tecnológica y cumplimiento normativo, proporcionando soluciones integrales que combinan seguridad criptográfica, trazabilidad regulatoria y administración financiera automatizada, en plena conformidad con los estándares técnicos requeridos por la CNAD.

En el marco de la emisión pública del token \$IPTX1, Pulpo Fintech actúa como administrador tecnológico y custodio operativo, garantizando la integridad de la plataforma de emisión y la seguridad de los procesos asociados al registro, distribución y eventual comercialización secundaria de los tokens.

2. Plataforma Tecnológica y Arquitectura Operativa

Pulpo Fintech opera una infraestructura digital de última generación basada en la blockchain de Polygon, reconocida por su escalabilidad, bajo costo transaccional y compatibilidad con el ecosistema Ethereum, lo cual permite ejecutar contratos inteligentes bajo los más altos estándares de eficiencia y seguridad.

Los tokens \$IPTX1 están diseñados conforme al protocolo ERC-3643, estándar especializado para la tokenización de valores financieros bajo marcos regulatorios,

que permite el control de acceso, cumplimiento normativo, auditoría de transferencias y gobernanza on-chain de los activos emitidos.

La plataforma tecnológica incorpora los siguientes componentes críticos:

- Contratos inteligentes modulares: diseñados para administrar la emisión, las reglas de transferencia y las condiciones de distribución de beneficios, asegurando que toda operación se ejecute conforme al Documento de Información Relevante (DIR) y a la normativa de la CNAD.
- Seguridad avanzada con Computación Multipartita Segura (MPC): empleada en el sistema MPCVault, la cual fragmenta y distribuye las claves privadas en múltiples entornos criptográficos, eliminando el riesgo de puntos únicos de fallo o accesos no autorizados.
- Verificación y monitoreo de direcciones electrónicas mediante Chainalysis: permite identificar y bloquear transacciones vinculadas a actividades ilícitas, garantizando la observancia de los principios de Prevención de Lavado de Dinero (AML) y Conocimiento del Cliente (KYC).
- Integración con OnchainID: sistema de identidad digital descentralizada que asocia cada wallet a una identidad verificada, asegurando trazabilidad completa de los participantes y cumplimiento con los requerimientos regulatorios internacionales.

Esta arquitectura, desplegada sobre Amazon Web Services (AWS) con redundancia y supervisión continua, proporciona resiliencia, disponibilidad operativa y capacidad de auditoría en tiempo real, atributos indispensables en la administración de emisiones públicas de activos digitales.

3. Cumplimiento Normativo y Supervisión Regulatoria

Pulpo Fintech cumple íntegramente con las disposiciones establecidas por la CNAD, manteniendo actualizados sus procesos de verificación, documentación y reporte conforme a los estándares de KYC/AML/CFT reconocidos internacionalmente.

Su registro activo PSAD-0023 acredita la autorización para operar en territorio salvadoreño bajo supervisión continua, garantizando transparencia y rendición de cuentas ante el regulador.

Entre las políticas implementadas destacan:

- Cumplimiento de Conocimiento del Cliente (KYC): verificación rigurosa de la identidad de los inversionistas y participantes mediante plataformas integradas (Metamap y OnchainID).
- Prevención de Lavado de Dinero (AML/CFT): monitoreo constante de direcciones y transacciones mediante herramientas de análisis blockchain (Chainalysis Reactor), con protocolos de reporte automatizado en caso de actividad sospechosa.
- Trazabilidad y auditoría permanente: todas las operaciones son registradas en blockchain y auditadas digitalmente, lo que permite garantizar transparencia, inmutabilidad y verificabilidad pública.

La operación de Pulpo Fintech bajo un marco regulado otorga a la emisión \$IPTX1 una capa adicional de seguridad jurídica y tecnológica, asegurando que cada evento de emisión, transferencia o reembolso sea documentado, verificable y conforme al marco legal vigente.

4. Rol Estratégico en la Emisión del Token \$IPTX1

En la emisión pública del token \$IPTX1, Pulpo Fintech actúa como aliado estratégico del emisor y garante tecnológico del proceso, desempeñando las siguientes funciones principales:

4.1. Emisión y comercialización primaria

- Administración integral del proceso de emisión de los tokens durante la Ventana de Colocación de tres meses, asegurando la trazabilidad y custodia de los fondos.
- Implementación de los mecanismos de reembolso automático 1:1 en caso de no alcanzarse la colocación mínima establecida.
- Supervisión de la asignación de tokens a inversionistas verificados mediante los protocolos de identidad y cumplimiento.

4.2. Mercado secundario y liquidez

- Habilitación de un mercado secundario regulado y seguro en un plazo de seis meses posteriores a la emisión, sujeto a la aprobación de la CNAD, para facilitar liquidez a los tenedores de tokens.
- Implementación de controles de acceso basados en listas blancas (“allowlist”) que aseguran que sólo inversionistas aprobados puedan negociar los tokens.

4.3. Gestión tecnológica y distribución de flujos

- Programación y administración de contratos inteligentes que controlan la distribución de beneficios hacia los inversionistas, en función de los flujos netos generados por arrendamientos.
- Monitoreo continuo de los ingresos del Smart Center y su correlación con los eventos de distribución programados, bajo los lineamientos del Certificador CHILLTEX.

4.4. Transparencia y rendición de cuentas

- Generación de informes operativos y de auditoría periódicos, con trazabilidad blockchain de cada transacción asociada a la emisión.
- Supervisión automatizada de la seguridad digital, cumplimiento de las reglas de emisión y control de eventos regulatorios críticos (colocación mínima, redenciones, distribuciones).

5. Confianza y Solidez en el Ecosistema Digital

Pulpo Fintech se distingue dentro del ecosistema de activos digitales salvadoreño por su integración tecnológica avanzada, gobernanza regulada y compromiso institucional con la transparencia y la seguridad.

Su modelo de operación garantiza:

- Eficiencia operativa: ejecución automatizada de procesos de emisión, asignación y liquidación de activos digitales.

- Seguridad y custodia institucional: administración descentralizada de claves privadas bajo infraestructura MPCVault y auditorías periódicas de ciberseguridad.
- Accesibilidad y experiencia del inversionista: interfaz intuitiva, soporte técnico permanente y cumplimiento de estándares de experiencia de usuario.
- Conformidad regulatoria plena: aplicación de las disposiciones de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD), el Reglamento de Proveedores de Servicios de Activos Digitales (RPSAD) y las directrices técnicas de la CNAD.

Conclusión del Certificador

Con base en la revisión técnica y documental realizada, el Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. concluye que Pulpo Fintech, S.A. de C.V. (PSAD-0023):

- Cumple íntegramente con las obligaciones de registro, autorización y supervisión ante la CNAD.
- Opera una infraestructura tecnológica segura, trazable y verificable, alineada a los estándares internacionales de emisión de activos digitales.
- Garantiza la transparencia, custodia y ejecución eficiente de los procesos asociados al token \$IPTX1.
- Proporciona al emisor y a los inversionistas confianza institucional y respaldo operativo, fortaleciendo la integridad del ecosistema regulado de activos digitales de El Salvador.

En virtud de lo anterior, el Certificador emite opinión favorable respecto a la participación y desempeño de Pulpo Fintech, S.A. de C.V. como Proveedor de Servicios de Activos Digitales en la presente emisión, reconociendo su contribución determinante a la seguridad, cumplimiento y legitimidad de la oferta pública del token \$IPTX1.

VIII. Descripción del Emisor

1. Identificación General

Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL) es una sociedad mercantil salvadoreña, legalmente constituida conforme a las disposiciones del Código de Comercio y demás legislación aplicable de la República de El Salvador.

La empresa se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Comercio, posee número de Identificación Tributaria (NIT) y Registro de Contribuyente (NRC) vigentes, y mantiene su domicilio legal en la dirección consignada en el Documento de Información Relevante (DIR) de la emisión pública.

El objeto social de INVERPOL comprende la adquisición, desarrollo, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, con especial énfasis en la gestión de centros empresariales, bodegas industriales y espacios integrados de servicios corporativos. La empresa se caracteriza por mantener una estructura patrimonial sólida, una operación recurrente en el sector inmobiliario, y una política de administración prudente orientada a la generación de rentas estables y sostenibles.

2. Proyecto Tokenizado \$IPTX1

El token \$IPTX1 constituye una emisión pública de activos digitales de ingreso, respaldada por los flujos netos de arrendamiento y servicios del complejo Smart Center, ubicado en San Salvador.

El proyecto tiene por finalidad transformar flujos inmobiliarios tradicionales en instrumentos digitales regulados, integrando tecnología blockchain, gobernanza financiera y transparencia regulatoria bajo la supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

De esta manera, \$IPTX1 permite a los inversionistas participar proporcionalmente en los ingresos netos generados por la operación del inmueble, dentro de un marco jurídico y tecnológico controlado por un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado.

3. Características Principales del Proyecto

a. Modelo de Ingresos

El token está respaldado por rentas contractuales de oficinas, bodegas y locales comerciales dentro del complejo Smart Center, así como por ingresos complementarios por mantenimiento, servicios generales y estacionamientos.

Los inversionistas participan en los excedentes netos disponibles, una vez deducidos los costos operativos, administrativos, impuestos y reservas técnicas, conforme al orden definido en el DIR y los contratos inteligentes de distribución.

b. Estructura de Financiamiento

La emisión de tokens constituye la única fuente de fondeo directo del proyecto. INVERPOL no contempla deuda bancaria ni financiamiento externo, eliminando riesgos de apalancamiento y garantizando que los recursos captados se destinen íntegramente a la operación, mantenimiento y expansión del Smart Center.

c. Ubicación y Enfoque Comercial

El Smart Center se ubica en la Autopista Sur, final 49 Av. Sur, Colonia Montserrat, San Salvador, zona estratégica caracterizada por alta demanda logística y corporativa, conectividad vial, y proximidad a los principales corredores empresariales.

El modelo de negocio integra espacios de oficinas, bodegas y áreas de servicios compartidos, lo que permite diversificación de arrendatarios y estabilidad en la ocupación.

d. Riesgo Estructural del Instrumento

Los derechos económicos del token \$IPTX1 se limitan estrictamente a los flujos de ingresos netos generados por la operación del Smart Center, sin otorgar derechos de propiedad real sobre el inmueble ni garantías hipotecarias o prendarias.

El retorno del inversionista depende del desempeño operativo del activo y la continuidad contractual de los arrendamientos, por lo que el riesgo se mantiene acotado y directamente vinculado al flujo económico subyacente.

4. Conclusión del Certificador

La emisión \$IPTX1 constituye un modelo representativo de tokenización inmobiliaria regulada, respaldada por activos tangibles en operación y flujos verificables.

Su estructura combina estabilidad operativa, respaldo físico y gobernanza tecnológica, brindando a los inversionistas exposición a un activo real dentro del marco jurídico seguro y transparente de la LEAD y la CNAD.

IX. Análisis Integral de la Viabilidad de la Emisión del Token \$IPTX1

1. Infraestructura Tecnológica y Estandarización

La emisión del token \$IPTX1 se desarrolla sobre la infraestructura de Pulpo Fintech, S.A. de C.V. (PSAD-0023), entidad registrada ante la CNAD como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD).

Los tokens son emitidos en la blockchain de Polygon, bajo el estándar ERC-3643, reconocido globalmente para la representación de instrumentos financieros regulados y compatible con los sistemas de identidad digital ONCHAINID.

Los contratos inteligentes auditados permiten la ejecución automatizada de procesos de emisión, asignación, transferencia y redención, garantizando eficiencia operativa, seguridad criptográfica, trazabilidad de flujos y cumplimiento normativo continuo.

Medidas de Seguridad Implementadas

- Criptografía avanzada: resguardo de integridad y confidencialidad de las operaciones on-chain.
- Autenticación multifactorial (MFA): control de acceso a las plataformas de emisión y gestión.

- Computación Multipartita Segura (MPC): protección descentralizada de claves privadas.
- Monitoreo permanente: detección de anomalías, auditoría de contratos y análisis de comportamiento en tiempo real.
- Actualización modular: los contratos pueden ajustarse ante cambios regulatorios sin comprometer la emisión existente.

La interoperabilidad de Polygon con otras redes (Ethereum, Avalanche, BNB Chain) amplía las posibilidades de liquidez secundaria futura, manteniendo la trazabilidad y supervisión bajo jurisdicción salvadoreña.

2. Análisis Financiero y Estrategias de Mitigación de Riesgos

El token \$IPTX1 está respaldado por flujos netos de arrendamiento y servicios del complejo Smart Center, los cuales provienen de contratos diversificados con arrendatarios de distintos giros comerciales e industriales, reduciendo la exposición a concentración de riesgo y fortaleciendo la continuidad de ingresos.

Las distribuciones a inversionistas se realizarán conforme al orden de prelación contractual establecido en el DIR, priorizando el cumplimiento de obligaciones operativas, administrativas y fiscales.

Estrategias Clave de Mitigación de Riesgos

1. Supervisión financiera por el Administrador de la Emisión

- Verificación continua del uso de fondos y auditoría de reportes financieros.
- Control dual de distribución mediante validación cruzada entre el Emisor, el PSAD y el Certificador.

2. Trazabilidad y transparencia en blockchain

- Registro de todos los flujos de arrendamiento en contratos inteligentes auditables.
- Reportes automáticos generados por el PSAD disponibles para consulta de inversionistas y autoridades.

3. Diversificación contractual de arrendatarios

- Portafolio compuesto por múltiples inquilinos en distintos sectores, con contratos vigentes y cláusulas de renovación.
- Mecanismos de gestión de mora, seguros de responsabilidad y reservas operativas para mantener la estabilidad de caja.

3. Beneficios y Ventajas Competitivas para los Inversionistas

- Exposición a un activo inmobiliario real y en operación, generador de flujos tangibles.
- Participación proporcional en los ingresos netos sin asumir deuda o riesgo crediticio directo.
- Transparencia total y trazabilidad blockchain bajo supervisión de un PSAD autorizado.
- Custodia institucional y gobernanza regulatoria conforme a la LEAD y el Reglamento de PSAD.
- Liquidez potencial mediante la habilitación de un mercado secundario autorizado por la CNAD.

En conjunto, estos elementos posicionan a \$IPTX1 como un instrumento de ingreso tokenizado con respaldo real, bajo riesgo estructural y control regulatorio pleno, ideal para inversionistas institucionales y calificados que buscan rendimientos estables dentro del ecosistema digital regulado.

4. Evaluación Contable y Clasificación Patrimonial

Conforme a los criterios de la NIIF para PYMES, Sección 22 “Pasivos y Patrimonio”, el token \$IPTX1 se clasifica contablemente como un instrumento patrimonial, dado que:

- No existe obligación contractual de pago fijo o reembolso de capital.
- Los beneficios se distribuyen únicamente en función de excedentes netos disponibles.
- No se establecen vencimientos, intereses ni pagos garantizados.

En consecuencia, el token representa una participación residual sobre ingresos netos y debe registrarse como parte del patrimonio del Emisor, reforzando la transparencia contable y la congruencia entre la naturaleza jurídica y la económica del instrumento.

5. Conclusión del Certificador

El Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V., tras la revisión integral de la documentación técnica, contable, financiera y tecnológica, emite opinión favorable sobre la viabilidad del token \$IPTX1 como instrumento digital de ingreso, respaldado por flujos reales, bajo supervisión de la CNAD y en plena conformidad con la LEAD y la normativa aplicable.

El proyecto presenta una infraestructura tecnológica confiable, un modelo financiero sostenible, una estructura contable sólida, y un marco jurídico claro, consolidándose como una de las emisiones públicas más representativas del ecosistema regulado salvadoreño de activos digitales.

X. Revisión de Fundamentos al 30 de junio 2025

1. Colocación de Tokens

Conforme al proceso de seguimiento efectuado por el Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V., se confirma la colocación íntegra de la emisión pública de tokens \$IPTX1, por un monto total equivalente a USD \$4,100,000.00.

La operación se ejecutó el 1 de abril de 2025 a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales Pulpo Fintech, S.A. de C.V. (PSAD-0023), en el marco de la autorización otorgada por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

La colocación se completó dentro del segundo trimestre de 2025, por lo que al 30 de junio de 2025 el proceso de emisión y distribución se encontraba plenamente finalizado, sin incidencias operativas ni desviaciones respecto de los parámetros aprobados por la autoridad reguladora.

El presente informe, por tanto, verifica la correcta implementación inicial de la emisión, la colocación total de los tokens y la ausencia de eventos adversos durante la fase de comercialización.

El análisis ampliado sobre la evolución de los flujos inmobiliarios subyacentes y la distribución efectiva de ingresos hacia los inversionistas será objeto de los informes semestrales posteriores, una vez se disponga de evidencia empírica suficiente sobre el desempeño operativo del activo subyacente y su comportamiento de ocupación.

2. Evaluación de Garantías

Garantía constituida: Prenda sobre acciones

De conformidad con el Documento de Información Relevante (DIR), la emisión \$IPTX1 se encuentra respaldada por una garantía mobiliaria consistente en prenda sobre el 100 % de las acciones de Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL).

La garantía fue inscrita formalmente en el Registro de Garantías Mobiliarias el 10 de febrero de 2025, bajo el número de folio electrónico RGM2025-0000797, en favor de TR Capital, S.A. de C.V., quien actúa en calidad de Agente de Garantía y representante de los tenedores de tokens.

Esta estructura confiere un mecanismo de protección robusto a los inversionistas, pues ante un eventual incumplimiento de las obligaciones de la emisión, el agente de garantía se encuentra legalmente facultado para ejercer control sobre la sociedad emisora y sus activos, garantizando la continuidad operativa del inmueble y la protección de los flujos de arrendamiento comprometidos.

La existencia de esta prenda alinea los intereses del emisor con los de los tenedores de tokens, fortaleciendo la gobernanza de la emisión y mitigando los riesgos operativos y de manejo patrimonial.

Desde la revisión efectuada, el Certificador verifica que la garantía se encuentra vigente, inscrita y plenamente eficaz, sin observaciones sobre su validez jurídica o limitaciones registrales.

Por tanto, se considera que cumple adecuadamente con su función de respaldo dentro de la estructura integral de la emisión pública.

3. Auditorías Externas

El DIR establece la obligación de que la Junta General de Accionistas de INVERPOL designe anualmente a una firma auditora independiente, responsable de realizar auditorías externas semestrales sobre la administración de fondos y la observancia de las obligaciones derivadas de la emisión \$IPTX1.

Los objetivos principales de dichas auditorías, conforme al marco aprobado por la CNAD, comprenden:

1. Verificar la administración y destino de los fondos captados, asegurando su uso exclusivo para los fines descritos en la emisión.
2. Evaluar la transparencia y cumplimiento regulatorio, mediante informes emitidos bajo normas internacionales de auditoría (NIA).
3. Supervisar las políticas de control interno, incluyendo la correcta distribución de ingresos a los tenedores de tokens y la observancia de las obligaciones financieras y operativas establecidas.

Al 30 de junio de 2025, la colocación se había realizado íntegramente; sin embargo, al haber ocurrido en fechas cercanas al cierre del período, aún no se cuenta con informes de auditoría externa para revisión en esta etapa.

El Certificador constata la vigencia de dicha obligación y señala que los resultados correspondientes deberán incorporarse en el siguiente informe semestral, donde se verificará el cumplimiento de las auditorías programadas y su impacto en la evaluación de transparencia, control y gobernanza.

El Certificador resalta que la implementación efectiva y oportuna de estas auditorías constituye un pilar esencial de confianza tanto para los inversionistas como para la CNAD, al garantizar la verificación independiente del uso de fondos y la protección de los derechos económicos de los tenedores de tokens.

4. Conclusión del Certificador

Con base en la revisión efectuada, el Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. concluye que:

- Los fundamentos técnicos, financieros y legales establecidos en el Documento de Información Relevante (DIR) de la emisión \$IPTX1 se mantienen plenamente vigentes.
- Las condiciones operativas y contractuales descritas en la documentación aprobada continúan siendo consistentes al cierre del primer semestre del año 2025.
- La colocación total de tokens se realizó conforme a la autorización de la CNAD, sin incidencias registradas ni desviaciones en el proceso de comercialización.
- La garantía mobiliaria sobre las acciones de INVERPOL se encuentra válida y eficaz, ofreciendo seguridad jurídica suficiente a los inversionistas.

En consecuencia, el Certificador emite una recertificación favorable, confirmando que la emisión \$IPTX1 se encuentra debidamente implementada, vigente y en cumplimiento de sus fundamentos iniciales.

Los análisis financieros, de flujos operativos y de rendimiento, serán ampliados en los informes posteriores, cuando se disponga de mayor evidencia empírica sobre la evolución de los ingresos inmobiliarios que respaldan la emisión.

Finalmente, se ratifica que el token \$IPTX1 continúa siendo compatible con los principios de transparencia, estabilidad, seguridad y previsibilidad exigidos por la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y su Reglamento de Aplicación, manteniendo plena conformidad con el marco regulatorio supervisado por la CNAD.

XI. Opinión y Conclusión sobre la Certificación de la Emisión \$IPTX1

1. Naturaleza de la Emisión y Fundamentos Estructurales

La emisión pública de tokens \$IPTX1, organizada por Inversiones Politex, S.A. de C.V. (INVERPOL), representa una operación de activos digitales de ingreso

respaldada por los flujos netos de arrendamiento de oficinas, bodegas y servicios generados en el complejo inmobiliario Smart Center, ubicado en la ciudad de San Salvador.

El modelo económico se sustenta en la continuidad contractual y diversificación de arrendatarios, que otorgan estabilidad a los ingresos y previsibilidad a los flujos de caja del proyecto. Los derechos económicos otorgados a los tenedores del token corresponden a una participación proporcional en los excedentes netos que resulten de la operación, luego de deducir los costos operativos, administrativos, impuestos y reservas técnicas.

El diseño de la estructura financiera y tecnológica asegura que los flujos generados sean administrados y distribuidos de manera transparente, auditable y conforme al orden de aplicación de ingresos establecido en el Documento de Información Relevante (DIR), en cumplimiento de las normas de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

2. Evaluación Técnica y Financiera del Proyecto

El modelo financiero asociado al token \$IPTX1 refleja un enfoque conservador, verificable y consistente con la naturaleza del activo subyacente. Los ingresos proyectados provienen de contratos de arrendamiento vigentes y formalizados, complementados con proyecciones razonables de renovación y ajuste de tarifas en línea con las condiciones de mercado del sector inmobiliario corporativo salvadoreño.

La diversificación de arrendatarios y giros económicos mitiga el riesgo de concentración y proporciona estabilidad a la ocupación, reduciendo la exposición a incumplimientos o cancelaciones contractuales.

El Certificador considera que los supuestos financieros utilizados para la estimación de ingresos, costos y excedentes se ajustan a parámetros prudenciales y razonables, reflejando un perfil de riesgo moderado, principalmente asociado a la rotación natural de arrendatarios, la demanda de espacios de oficina y las condiciones macroeconómicas del mercado inmobiliario.

El análisis de estructura de ingresos confirma la capacidad sostenida del activo para generar excedentes positivos, suficientes para respaldar las distribuciones proyectadas a los inversionistas durante la vigencia de la emisión.

3. Soporte Jurídico y Garantías del Emisor

La emisión \$IPTX1 ha sido estructurada conforme a la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y a su Reglamento de Aplicación, bajo la supervisión de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

El emisor, Inversiones Politec, S.A. de C.V., se encuentra debidamente constituido, inscrito y habilitado tributariamente en la República de El Salvador, con plena capacidad jurídica para desarrollar actividades de arrendamiento, administración y desarrollo de bienes inmuebles.

La emisión no constituye deuda ni genera obligaciones contractuales de pago garantizado. En consecuencia, los tokens no confieren derechos preferentes de cobro ni propiedad sobre el inmueble, sino derechos económicos residuales vinculados a los ingresos netos efectivamente generados.

El mecanismo de garantía establecido mediante prenda sobre el 100% de las acciones de INVERPOL, inscrita en el Registro de Garantías Mobiliarias (RGM2025-0000797), proporciona seguridad jurídica adicional a los inversionistas, permitiendo el control operativo del emisor en caso de incumplimiento y reforzando la alineación de intereses entre las partes.

El Certificador constata que el soporte jurídico de la emisión es válido, vigente y plenamente conforme al marco normativo, garantizando la legitimidad de los derechos económicos de los tenedores de tokens.

4. Infraestructura Tecnológica y Mecanismos de Control

La emisión del token \$IPTX1 se apoya en la infraestructura tecnológica administrada por Pulpo Fintech, S.A. de C.V. (PSAD-0023), entidad autorizada por la CNAD como Proveedor de Servicios de Activos Digitales.

Los tokens se emiten sobre la blockchain de Polygon, utilizando el estándar ERC-3643, reconocido por su capacidad de integrar controles regulatorios, trazabilidad institucional y verificación de identidad digital (OnchainID).

La arquitectura tecnológica implementada incorpora:

- Contratos inteligentes auditados y modulares, que regulan la emisión, transferencia y distribución de beneficios.
- Custodia institucional basada en Computación Multipartita Segura (MPCVault), que elimina puntos únicos de fallo en la gestión de claves privadas.
- Monitoreo en tiempo real de las transacciones mediante herramientas de cumplimiento como Chainalysis, garantizando la detección de operaciones inusuales.
- Infraestructura en nube certificada (AWS), que proporciona redundancia, escalabilidad y seguridad operacional.

Este esquema tecnológico garantiza la integridad, transparencia y verificabilidad de los procesos asociados a la emisión, fortaleciendo la confianza del inversionista y el cumplimiento de los estándares de la LEAD y el Reglamento de PSAD.

5. Opinión Final del Certificador

Con base en el análisis documental, legal, financiero, operativo y tecnológico realizado, el Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. concluye lo siguiente:

1. La emisión pública de tokens \$IPTX1 cumple con los principios de transparencia, estabilidad, seguridad y previsibilidad establecidos en la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y en las disposiciones de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).
2. El proyecto se encuentra debidamente estructurado y respaldado por flujos verificables, derivados de contratos de arrendamiento activos y diversificados.
3. La infraestructura tecnológica y los mecanismos de gobernanza implementados por el PSAD garantizan la custodia institucional y trazabilidad completa de los flujos tokenizados.

4. Los derechos económicos de los inversionistas están claramente definidos y sustentados en activos reales, sin evidencia de riesgos estructurales no mitigados.

En consecuencia, el Certificador emite una opinión favorable y certifica la emisión pública del token \$IPTX1 como instrumento digital de ingreso, respaldado por activos inmobiliarios en operación, dentro del marco regulado y supervisado por la Comisión Nacional de Activos Digitales de El Salvador.

El Certificador considera que \$IPTX1 constituye un modelo de referencia de tokenización inmobiliaria regulada, integrando seguridad jurídica, solidez financiera, gobernanza tecnológica y cumplimiento regulatorio, consolidándose como un instrumento digital de inversión confiable, transparente y alineado con las mejores prácticas internacionales en materia de activos digitales.

XII. Asunciones y Consideraciones Finales

Asunciones

En la emisión y entrega del presente Informe de Certificación de la emisión pública del token \$IPTX1, el Certificador CHILLTEX, S.A. de C.V. ha procedido bajo las siguientes asunciones y presupuestos razonables respecto de los documentos revisados, la información proporcionada por el Emisor y la legislación aplicable en la República de El Salvador:

1. Autenticidad de firmas y capacidad legal: Se presume que todas las firmas contenidas en los documentos revisados son auténticas y que los firmantes poseen plena capacidad jurídica y poder de representación suficiente para obligar válidamente a las partes intervinientes.
2. Fidelidad documental: Las copias físicas o electrónicas presentadas al Certificador corresponden fiel y exactamente a los documentos originales, y dichos originales son auténticos, válidos y ejecutables conforme a sus términos.

3. Validez extraterritorial: Los documentos suscritos fuera del territorio salvadoreño son válidos conforme a las leyes del país de origen y obligan legítimamente a las partes que los celebraron.
4. Autorización corporativa: Todas las partes distintas al Emisor cuentan con la autorización corporativa necesaria para suscribir y ejecutar los documentos revisados.
5. Cumplimiento normativo: La firma y ejecución de los documentos no contravienen disposiciones legales, reglamentarias ni resoluciones judiciales o administrativas aplicables.
6. Trámites regulatorios: Salvo indicación expresa en contrario, la celebración de los documentos no requirió aprobaciones adicionales ante autoridades gubernamentales salvadoreñas distintas a las ya gestionadas por el Emisor.
7. Autoridad y representación: Los firmantes actuaron dentro del marco de su representación legal, con la autoridad suficiente para obligar a las entidades que representan.
8. Integridad documental: Los documentos revisados, tanto en formato físico como digital o alojados en plataformas tecnológicas, se presumen completos, válidos y reflejan con exactitud los términos esenciales de la emisión.
9. Cumplimiento contractual: Se presume que todas las partes involucradas cumplirán con las obligaciones asumidas en los contratos revisados.
10. Ausencia de vicios del consentimiento: Se presume que no existieron errores sustanciales, dolo, intimidación ni otras causales que afecten la validez del consentimiento prestado.
11. Inexistencia de acuerdos paralelos: No existen acuerdos verbales o escritos que modifiquen o contradigan los términos de los documentos revisados.
12. Conformidad tecnológica: La infraestructura blockchain, los contratos inteligentes ERC-3643, la red Polygon y los módulos operativos del PSAD Pulpo Fintech han sido correctamente implementados conforme a los estándares técnicos y de seguridad exigidos por la CNAD.
13. Veracidad de registros en blockchain: Los contratos y transacciones registrados en la red corresponden fielmente a la configuración declarada por el Emisor y el PSAD.
14. Alcance de la certificación: El presente informe constituye una evaluación técnica, financiera y documental, y no una opinión jurídica sobre la validez sustantiva de los contratos, limitándose a verificar el cumplimiento de los

elementos requeridos para la certificación de la emisión conforme al marco normativo aplicable.

Consideraciones

El presente Informe de Certificación ha sido elaborado sobre la base de la documentación oficial proporcionada por el Emisor, las declaraciones contenidas en el Documento de Información Relevante (DIR) del token \$IPTX1, los supuestos financieros revisados y los elementos técnicos y jurídicos discutidos en las sesiones de trabajo con los responsables del proyecto.

El análisis realizado se fundamenta en la legislación vigente en la República de El Salvador, particularmente en la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) y las regulaciones emitidas por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) al momento de la emisión del presente informe.

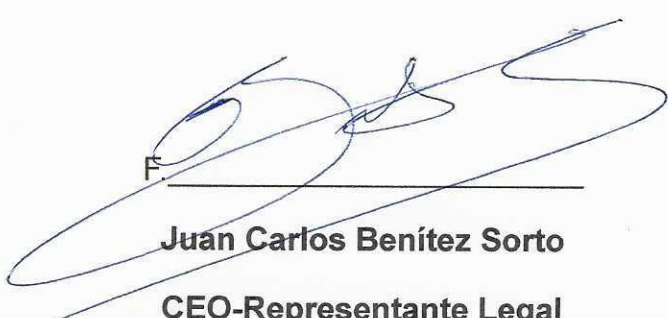
Las conclusiones expresadas corresponden a las condiciones documentales y normativas conocidas hasta la fecha de emisión. Cualquier modificación posterior en el marco regulatorio, en los contratos revisados o en las condiciones del mercado podría alterar la validez o aplicabilidad de esta certificación.

En consecuencia, esta certificación no constituye garantía sobre el éxito económico o financiero de la emisión, ni exime al Emisor de su obligación de cumplir con las regulaciones futuras, auditorías, reportes o procesos adicionales requeridos por la CNAD o por otras autoridades competentes.

El Certificador asume que el Emisor mantendrá las políticas y controles de gestión de riesgos, gobernanza tecnológica y cumplimiento regulatorio establecidos en el DIR, y que continuará reportando conforme a las disposiciones aplicables durante toda la vigencia del proyecto.

Finalmente, se recomienda a los inversionistas y participantes del mercado realizar su propia diligencia debida (due diligence) y obtener asesoría legal, fiscal y financiera independiente antes de tomar decisiones de inversión.

El rol del Certificador se limita a la verificación técnica, documental y procedimental de la emisión, bajo los estándares de transparencia, seguridad, coherencia y razonabilidad definidos por la Comisión Nacional de Activos Digitales de El Salvador.



F. _____
Juan Carlos Benítez Sorto
CEO-Representante Legal
CHILLTEX, S.A. DE C.V.

PSAD-0009
CERT-0001
CHILLTEX
developing your ideas