

Documento de Información Relevante

Oferta Pública de Tokens Park City Zaragoza (BAES-EPARKZ)

Proveedor de Servicios de Activos Digitales: BANCO ATLÁNTIDA EL SALVADOR, S.A. (PSAD-0035)
Emisor: Park City Za, S.A. de C.V. San Salvador, San Salvador, El Salvador (N° EAD-0025)
Fecha: Mayo 2026

Contenido	Pág.
1. RESUMEN	3
2. GLOSARIO	10
3. CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR	11
4. DECLARACIÓN JURADA	13
5. INFORME DEL CERTIFICADOR	14
6. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR	15
7. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA OFERTA PÚBLICA	21
8. DESTINO DE LOS FONDOS	49
9. FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN	53
10. TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES	57
11. RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN Y FORMA DE MITIGACIÓN	58
12. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	61
13. RESOLUCIÓN DE DISPUTAS	64
14. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES	64
15. RÉGIMEN TRIBUTARIO	64
16. DESCARGO DE RESPONSABILIDAD	65
17. CANALES DE COMUNICACIÓN	65
18. OTRAS DECLARACIONES:	66
19. ANEXOS	66

1) RESUMEN

Park City Za, S.A. de C.V. con numero de registro de emisor de activo digital N° EAD-0025 presenta este Documento de Información Relevante (DIR) con el objetivo de ofrecer a los inversionistas una descripción clara y detallada de la emisión con numero de registro N° AD.00031 de tokens digital BAES-EPARKZ.

- **BAES-EPARKZ (Token de Ingresos)**

Esta emisión está respaldada por la comercialización de 1,056 unidades inmobiliarias distribuidas en 8 torres, de 132 unidades en cada torre. El proyecto está destinado para uso residencial, y estará ubicado estratégicamente dentro del Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador. No obstante, cabe destacar que, tanto el número de torres como de unidades inmobiliarias, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD.

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

A. GENERALES DEL PROYECTO PARK CITY

Ubicación y Características del Proyecto

El Proyecto tiene como objetivo la construcción de complejos residenciales de lujo, o Clase A, ubicados en Zaragoza, La Libertad, que se perfila como una de las áreas urbanas de mayor crecimiento y alta demanda como objetivo inmobiliario de unidades inmobiliarias premium.

El Proyecto Park City se desarrollará sobre 189,040.93 metros cuadrados de terreno, en el cual se construirá un complejo residencial de lujo que constará de aproximadamente de:

- Alrededor de 8 torres de apartamentos premium o Clase A, cada uno constará de un promedio de 132 unidades inmobiliarias.
- Área residencial con amenidades exclusivas, tales como gimnasio y zonas recreativas.

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

Fases de Desarrollo del Proyecto Park City Zaragoza

La construcción del proyecto está planificada realizarse en el plazo de 6 años, finalizando el proyecto en el año 2030, conforme al cronograma siguiente:

	2025				2026				2027				2028				2029				2030			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
T1																								
T2																								
T3																								
T4																								
T5																								
T6																								
T7																								
T8																								

Donde: T: Torre, Q: Trimestre.

Por la naturaleza de las obras a ser realizadas dicho cronograma de trabajo podrá ser modificado, siempre y cuando no afecte negativamente la rentabilidad del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD

SB. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA EMISIÓN

Los fondos recaudados mediante la emisión de tokens BAES-EPARKZ serán utilizados para:

- Financiar el desarrollo del proyecto inmobiliario cuyo objetivo es la construcción de un estimado de 8 torres de unidades inmobiliarias de lujo, a ser comercializadas.
- Democratizar el acceso a inversiones inmobiliarias exclusivas, permitiendo la participación de inversionistas nacionales e internacionales mediante la tokenización.
- Maximizar la rentabilidad para los inversionistas a través de un modelo financiero sostenible.
- Garantizar transparencia y seguridad, utilizando tecnología blockchain para registrar y auditar todas las transacciones.

C. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

- Respaldo por los flujos generados por la venta de las unidades inmobiliarias.
- Permite a los inversionistas participar en las utilidades antes de impuestos del proyecto, sin periodicidad definida.
- La distribución de las utilidades antes de impuestos, si las hubiere, se realizará una vez cubiertos todos los costos operativos y financieros.

D. ACTIVOS SUBYACENTES

El activo subyacente de esta emisión está compuesto por los flujos netos generados a partir de la comercialización y venta de 1,056 unidades inmobiliarias distribuidas en 8 torres.

No obstante, cabe destacar que, tanto el número de torres como de unidades inmobiliarias, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD

La emisión de tokens BAES-EPARKZ estará respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos del proyecto, esto brinda seguridad adicional para los inversionistas en caso de incumplimiento, ya que dicho contrato será otorgado por el Emisor a favor del representante de los Tokenholders, dando así integridad en el manejo de los ingresos del proyecto, y asegurando el pago de los rendimientos y demás obligaciones a los inversionistas.

E. GARANTÍAS

La emisión de tokens BAES-EPARKZ estará respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos del proyecto, esto brinda seguridad adicional para los inversionistas en caso de incumplimiento, ya que dicho contrato será otorgado por el Emisor a favor del representante de los Tokenholders, dando así integridad en el manejo de los ingresos del proyecto, y asegurando el pago de los rendimientos y demás obligaciones a los inversionistas. Ver Anexo VIII. Contrato de Cesión de Derechos Económicos.

En caso de que exista una garantía a favor de los tokenholders el representante designado, será el responsable del manejo, administración y ejecución de la misma.

Asimismo, en el caso de que el Emisor requiera constituir un gravamen, cesión o algún compromiso adicional sobre los ingresos del Proyecto, deberá notificar al Administrador de la Emisión, el cual luego de hacer un análisis de la propuesta, y asegurarse que esta solicitud no será en detrimento de los tenedores de los tokens, notificará al representante de estos, para que estos puedan dar su consentimiento sobre el requerimiento del Emisor.

La autorización será expresamente comunicada y otorgada por el Representante de los Tokenholders, y no por el Administrador de la Emisión, aun cuando este coincida con el mismo sujeto jurídico.

F. DISTRIBUCIÓN DE PAGOS

Token de Ingresos (BAES-EPARKZ)

- No hay una tasa de interés fija. Los ingresos, dependerán del desempeño financiero del proyecto. Distribución a prorrata entre los inversionistas de BAES-EPARKZ, una vez cubiertos los costos operativos.
- Eliminación de tokens (burn) al completarse la venta total de Proyecto, la Desarrolladora pagará a los inversionistas el resto de la rentabilidad, así como todo el efectivo que haya resultado de la comercialización del Proyecto, en la proporción de la tenencia de tokens de la Emisión y conforme reciba el producto de las ventas de unidades inmobiliarias.

G. MERCADO Y COMERCIALIZACIÓN

Los tokens BAES-EPARKZ contarán con:

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

H. GESTIÓN TECNOLÓGICA Y SEGURIDAD

La emisión será gestionada mediante contratos inteligentes en Algorand (ASC1), automatizando la ejecución de pagos y garantizando trazabilidad.

La custodia y seguridad de los tokens estarán bajo la responsabilidad de Banco Atlántida El Salvador, S.A. para la administración y ejecución de transacciones.

I. MARCO LEGAL

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

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

CONCLUSIÓN

Los tokens BAES-EPARKZ representan una alternativa innovadora de inversión dentro del Proyecto Park City Zaragoza, combinando la solidez del sector inmobiliario con la eficiencia y transparencia de la tecnología

blockchain. Cada tipo de token ofrece una propuesta de valor diferenciada, permitiendo a los inversionistas elegir la estrategia que mejor se adapte a su perfil de inversión y objetivos financieros.

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

Los inversionistas de los tokens BAES-EPARKZ accederán a ingresos variables vinculados al desempeño del proyecto, con el potencial de obtener mayores rendimientos, aunque sujetos a condiciones de mercado. Con este modelo, Park City Za, S.A. de C.V. impulsa la modernización del sector inmobiliario en El Salvador, ofreciendo un esquema financiero sólido que democratiza el acceso a inversiones exclusivas a través de la tokenización.

Esta emisión ha sido aprobada e inscrita en el registro de emisiones de la CNAD. Asimismo, este Documento de Información Relevante (DIR) está disponible gratuitamente en el sitio web de Park City Za, S.A. de C.V. y a través de los canales oficiales de Banco Atlántida El Salvador, S.A.

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

PARTICIPANTES EN LA EMISION DE BAES-EPARKZ	
Emisor	Park City Za, S.A. de C.V. Dirección: Boulevard El Hipódromo #293 Apto. Nivel 12, Edificio Century Tower, distrito San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. Sitio web: https://haus.com.sv/park-city-zaragoza/ Número de registro CNAD: N° EAD-0025 Persona designada de contacto: Brandon Alberto Lima Vásquez Teléfono de contacto: +503 73453386 Correo electrónico de contacto: blima@haus.com.sv
Estructurador de la Emisión	Banco Atlántida El Salvador, S.A. Dirección: 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 Sitio web: https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. Dirección: 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 Sitio web: https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (Presidente Ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv Banco Atlántida El Salvador, S.A. actúa como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado, asegurando la correcta gestión y

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

Experiencia y Funciones de los Sujetos Intervinientes en las emisiones de los Tokens BAES-EPARKZ

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

1. Emisor: Park City Za, S.A. de C.V.

- **Dirección:** Boulevard El Hipódromo #293 Apto. Nivel 12, Edificio Century Tower, distrito San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.
- **Numero de Registro de Emisor:** N° EAD-0025
Sitio web: : <https://haus.com.sv/park-city-zaragoza/>
- **Persona designada de contacto:** Brandon Alberto Lima Vásquez
- **Teléfono de contacto:** +503 73453386
Correo electrónico de contacto: blima@Haus.com.sv

Experiencia:

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

Funciones específicas:

- Emisor de los activos digitales vinculados al proyecto Park City Zaragoza.
- Responsable del desarrollo, comercialización y operación del proyecto.
- Garantizar el cumplimiento de los términos establecidos en la emisión.

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

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

Experiencia:

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

Funciones específicas:

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

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

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

Experiencia:

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

Funciones específicas:

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

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

- **Dirección:** Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador.

- **Sitio web:** <https://www.trcapital.net/>
- **Número de registro CNAD:** CERT-0003
- **Persona designada de contacto:** Héctor Ramón Torres Córdova
- **Teléfono de contacto:** +503 2538-6360
- **Correo electrónico de contacto:** info@trcapital.net

Experiencia:

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

Funciones específicas:

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

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

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

Experiencia:

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

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

Funciones específicas:

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

6. Auditor Externo: Cocar Romano y Compañía

- **Dirección:** Calle Escalón Escorial Norte 31-B, San Salvador, El Salvador
- **Persona de contacto:** Carlos Cocar Romano

- **Teléfono:** +503 2299-3400
- **Correo electrónico:** recepción@cocaraudidores.com

Experiencia:

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

Funciones específicas:

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

Para obtener más detalle, se puede consultar el **Anexo VI – Contratos Park City Za, S.A. de C.V.**

2) GLOSARIO

Este glosario se ha desarrollado para proporcionar una comprensión general de los términos utilizados en el contexto de la emisión pública de activos digitales **BAES-EPARKZ**. Estas definiciones no pretenden servir como asesoramiento legal. Para obtener orientación o asesoramiento específico, se recomienda consultar a un asesor financiero calificado.

1. **Activo Digital:** Representación digital de un activo que puede almacenarse y transferirse electrónicamente usando tecnología de registro distribuido o blockchain.
2. **Emisor:** Park City Za, S.A. de C.V., responsable de la emisión de los tokens **BAES-EPARKZ** y de la ejecución del Proyecto Park City Zaragoza.
3. **Token:** Representación digital de los derechos económicos sobre el Proyecto Park City Zaragoza.
 - **Token de Ingresos (BAES-EPARKZ):** Representa derechos económicos sobre las utilidades generadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias del Proyecto Park City Zaragoza. Su rentabilidad depende del desempeño financiero del proyecto y solo se distribuyen beneficios, si los hubiere, una vez cubiertas todas las obligaciones financieras.
4. **Contrato Inteligente:** Programa que se ejecuta automáticamente al cumplirse condiciones predefinidas, garantizando transparencia y seguridad en las transacciones blockchain.
5. **Proveedores de Servicios de Activos Digitales (PSAD):** Entidades autorizadas para proporcionar servicios relacionados con activos digitales, como la custodia y el intercambio.
6. **KYC (Know Your Customer):** Proceso de identificación y verificación de clientes, esencial para prevenir el fraude y el lavado de dinero.
7. **Auditor Externo:** Entidad independiente que revisa y verifica los controles internos y estados financieros de un proyecto.
8. **Mercado Secundario:** Plataforma habilitada para la compra y venta de tokens **BAES-EPARKZ** tras finalizar la oferta primaria.
9. **Custodio:** Institución financiera responsable de la custodia y gestión de los activos subyacentes que respaldan los tokens.
10. **Libro Mayor Descentralizado:** Registro inmutable de transacciones distribuidas en una red blockchain, sin intermediarios centralizados.
11. **Valoración de Tokens:** Cálculo del valor de mercado de un token basado en variables económicas y rendimiento subyacente.

12. **Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD):** Autoridad reguladora en El Salvador que supervisa la emisión y gestión de activos digitales.
13. **Oferta Pública de Activos Digitales:** Propuesta técnica o comercial de activos digitales al público para su venta.
14. **Ventana de Venta:** Período definido para la colocación de los tokens BAES-EPARKZ en el mercado primario.
15. **Utilidades:** Resultado final de los ingresos totales tras deducir costos directos, gastos administrativos, financieros y asociados.

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

3) CARTA DE PRESENTACIÓN DEL EMISOR

Estimados inversionistas,

Espero que esta carta le encuentre en excelente estado y encaminado/a hacia el cumplimiento de sus objetivos financieros. En nombre de Park City Za, S.A. de C.V. (en adelante, La Desarrolladora), me complace presentarle una oportunidad única de inversión en el Proyecto Park City Zaragoza, ubicado en una de las zonas más exclusivas y con mayor potencial turístico del departamento de La Libertad.

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

En la primera parte del desarrollo del proyecto, nos enfocaremos en la construcción y comercialización de forma simultánea de las primeras dos torres de 132 unidades inmobiliarias cada una, en el resto del plazo del proyecto se construirán las restantes 6 torres con 132 unidades inmobiliarias cada una, así como las amenidades propias del complejo como lo son la casa club, piscina, gimnasio y áreas verdes y recreativas. Las torres serán diseñadas para combinar lujo y funcionalidad en una ubicación privilegiada a pocos minutos de Surf City y en un entorno comercial en constante crecimiento.

No obstante, cabe destacar que, tanto el número de torres, el plazo de construcción y las unidades inmobiliarias, pueden estar sujetas a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD

La emisión de tokens **BAES-EPARKZ** le permitirá participar directamente en el Proyecto Park City Zaragoza, otorgándole oportunidades de inversión adaptadas a diferentes perfiles de inversionistas, con derechos económicos vinculados a la comercialización de las unidades inmobiliarias.

- **Token de Ingresos (BAES-EPARKZ):** Dirigido a inversionistas que desean participar en las utilidades generadas por la venta de las unidades inmobiliarias. Los rendimientos dependen del desempeño financiero del proyecto y se distribuirán anualmente, a partir del año 2027, a medida se generen ingresos por la venta del Proyecto.

Característica	Token de Ingresos (BAES-EPARKZ)
Perfil del Inversionista	Inversionistas que desean participar en las utilidades del proyecto con posibilidad de mayores retornos variables.
Fuente de Retorno	Distribución de utilidades generadas por la venta de las unidades inmobiliarias.
Garantía	Contrato de Cesión de Derechos Económicos
Prelación de Pago	Tiene prioridad sobre cualquier otra distribución dentro del proyecto.
Liquidez	Mercado secundario
Riesgo Asociado	Riesgo variable: retorno sujeto al desempeño financiero del proyecto.

Ventajas Clave de la Emisión de Tokens BAES-EPARKZ

La emisión de tokens BAES-EPARKZ ofrece múltiples beneficios para los inversionistas, permitiéndoles elegir la opción que mejor se adapte a su perfil de inversión y expectativas de retorno.

Beneficios del Token de Ingresos (BAES-EPARKZ)

1. **Participación en las utilidades del proyecto:** Los inversionistas recibirán ingresos netos generados por la comercialización de unidades inmobiliarias distribuidas en aproximadamente 8 torres, después de descontar costos operativos y de administración del proyecto.
2. **Seguridad y respaldo financiero:** La emisión está respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos, proporcionando un mecanismo adicional de seguridad para los inversionistas en caso de incumplimiento.
3. **Transparencia y trazabilidad:** La tecnología blockchain garantiza registro inmutable, trazabilidad y audibilidad de todas las transacciones, asegurando confiabilidad en la distribución de ingresos.
4. **Liquidez y acceso a mercados secundarios:** Los tokens podrán negociarse en mercados secundarios, permitiendo a los inversionistas vender su participación y brindando flexibilidad en la inversión.
5. **Potencial de rendimientos variables y alineación con el éxito del proyecto:** La rentabilidad del token de ingresos dependerá del desempeño financiero del proyecto, permitiendo a los inversionistas beneficiarse directamente del crecimiento y éxito de la comercialización de las unidades inmobiliarias.

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

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

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

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

Atentamente,



Carlos Alberto Guerrero Contreras
Representante Legal
Park City Za, S.A. de C.V.

4) DECLARACIÓN JURADA

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



Firma del Representante Legal

5) INFORME DEL CERTIFICADOR

TR Capital, S.A. de C.V., es una sociedad autorizada por la CNAD como Certificador de Activos Digitales bajo el asiento registral CERT-0003. Es una sociedad salvadoreña, constituida el 13 de mayo de 2017, ante los oficios notariales del licenciado Alfredo Alejandro Muñoz Rodas. Está inscrita en el Registro de Sociedades del Registro de Comercio al número 21 del Libro 3776; con número de matrícula 2017088178; y Número de Identificación Tributaria 0614-130517-102-0.

Se adjunta a este Documento de Información Relevante el informe completo del Certificador, junto con todas sus consideraciones respecto a la Emisión de los tokens BAES-EPARKZ. **Anexo II- Informe del Certificador.**

6) DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

Perfil corporativo

Park City Za, S.A. de C.V. es una empresa salvadoreña constituida formalmente el 14 de marzo de 2025, inscrita en el Registro de Comercio, con NIT 0623-171224-116-4. Su domicilio legal es en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. Sus principales oficinas se encuentran ubicadas en Boulevard El Hipódromo #293 Apto. Nivel 12, Edificio Century Tower, distrito San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. Con número de registro de emisor N° EAD-0025.

La empresa es responsable del desarrollo y comercialización del Proyecto Park City Zaragoza, ubicado en Carretera Puerto de La Libertad, vuelta del Coyol, Cantón El Barrillo, Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, con el objetivo de crear complejos residenciales y turísticos de alto nivel, integrando características naturales y amenidades exclusivas para atraer tanto a inversionistas nacionales como internacionales.

Entre las principales facilidades que ofrecerá el Proyecto Park City Zaragoza se incluyen:

- Casa club
- Acceso a áreas verdes y recreacionales
- Piscina dentro del complejo
- Gimnasio y áreas deportiva.

Se hace mención que dentro del presupuesto del proyecto se ha incluido el costo de dichas amenidades.

Visión y propósito

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

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

Situación actual y estrategia financiera

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

Este modelo de financiamiento, basado en la emisión de tokens **BAES-EPARKZ**, permite:

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

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

Emisor	PARK CITY ZA, S.A. DE C.V.
Nombre comercial	PARK CITY ZA, S.A. DE C.V.
Número de registro del emisor	N° EAD-0025.
Número de Identificación Tributaria	0623-171224-116-4
Dirección	Boulevard El Hipódromo #293 Apto. Nivel 12, Edificio Century Tower, distrito San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.
Representante Legal	Carlos Alberto Guerrero Contreras
Teléfono	+503 21180677
Correo electrónico	rangel@Haus.com.sv
Página Web	https://haus.com.sv/park-city-zaragoza/

Organigrama

- Descripción del Equipo Directivo y sus Funciones

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

- Junta General de Accionistas:

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

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

- Funciones de la Junta General de Accionistas:

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

- **Administradores de la Sociedad:**

➤ **Administrador Único Propietario:** Carlos Alberto Guerrero Contreras:

Empresario y gestor con inversiones en sectores inmobiliario residencial, usos mixto, oficina, hoteles, publicidad y restaurante.

➤ **Administrador Único Suplente:** Edgar Mauricio Hasbún Lama

- **Representante Legal:** Carlos Alberto Guerrero Contreras

Empresario y gestor con inversiones en sectores inmobiliario residencial, usos mixtos, oficina, hoteles, publicidad y restaurante

Cumplimiento:

Oficial de Cumplimiento Titular: Iris Cecibel Montano Palma

Profesional en Ciencias Jurídicas de la Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas", con autorización para ejercer la Abogacía y el Notariado por la Corte Suprema de Justicia de El Salvador.

Certificada en Prevención de Lavado de Dinero y Activos por la Financial & International Business Association (FIBA) en conjunto con la Universidad de Florida (FIU) desde el año 2023 y recertificada en abril de 2025.

Ha recibido diversos programas de formación en materia de prevención de LDA con el apoyo de Yancor and Mentory durante los años 2024 y 2025.

Posee un Master en Dirección y Gestión de Empresas, otorgado por la Universidad de Valencia, España en el año 2011.

Ha sido capacitadora en procesos de formación para Organizaciones de Sociedad Civil con relación a la recomendación 8 del GAFI, colaborando en diferentes documentos investigativos relacionados al análisis del Instructivo No. 380 de la Unidad de Investigación Financiera del Estado.

-Oficial de Cumplimiento Suplente: Malory Desirée Sermeño Rodríguez

Licenciada en Economía, graduada de la Universidad Jose Simeón Cañas, concentrada en el Área de Servicio al Cliente, Mercadeo, arrendamiento, y venta, en empresa de construcción

Descripción del Equipo Ejecutivo

➤ **Presidente HAUS:** Carlos Alberto Guerrero Contreras

Empresario & gestor con inversiones en sectores inmobiliario residencial, usos mixtos, oficina, hoteles, publicidad y restaurante.

➤ **Directora General:** Rocío Ángel

Administradora de empresa, posee un MBA de la Pontificia Universidad Católica de Chile, una de las tres mejores universidades de América latina, con especialización en finanzas y mercado de capitales. El enfoque de su carrera está en gestión estratégica financiera, ventas y administración de proyectos inmobiliarios.

➤ **Director Técnico y de Construcción:** Raúl Castañeda

Ingeniero Civil, MBA, PMP, +900mil m2 construidos exitosamente en las principales capitales de la región centroamericana en sectores comercial, residencial, obra civil obras de infraestructura.

➤ **Director Comercial y Desarrollo de Negocio:** Javier Guerrero

Con extensa experiencia en el mercado de los bienes raíces en El Salvador y un profundo estudio de las tendencias y formatos de inversión. Lidera toda la actividad de land banking del grupo con miras de corto, mediano, y largo plazo.

Política de Contratación para la Emisión de Activos Digitales

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

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

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

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

Estados Financieros

Park City Za, S.A. de C.V. se constituyó el 14 de marzo de 2025, con un capital inicial de USD \$2,000 (DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); tal como consta del **Anexo IV – Balance Inicial del Emisor**.

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

Motivo de la oferta pública y objetivo de la emisión

Park City Za, S.A. de C.V. presenta una Oferta Pública Digital compuesta por una emisión de Tokens de Ingresos (BAES-EPARKZ), compuesto por los flujos netos derivados de la comercialización de las unidades inmobiliarias del Proyecto Park City Zaragoza, ubicado Carretera Puerto de La Libertad, vuelta del Coyol, Cantón El Barrillo, Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad.

La emisión de tokens BAES-EPARKZ ofrece a los inversionistas la oportunidad de participar en las utilidades generadas por la venta de las 1,056 unidades inmobiliarias del proyecto. Los rendimientos de estos tokens están sujetos al desempeño financiero del desarrollo inmobiliario.

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

Información del Terreno y Características Clave

El Proyecto Park City Zaragoza se desarrolla sobre un terreno estratégicamente ubicado en el Distrito de Zaragoza, una de las áreas con mayor demanda y proyección inmobiliaria en El Salvador, por su cercanía a Surf City, zona de gran demanda turística.

- Transformación de 189,040.93 metros cuadrados en un exclusivo desarrollo residencial, con infraestructura de alto nivel.
- Ubicación privilegiada a 20 minutos de San Salvador, y a 10 minutos de Surf City, ofreciendo una experiencia única para residentes e inversionistas.
- Desarrollo de amenidades de primer nivel, incluyendo casa club, piscina, gimnasio, entre otras.
- Alta valorización del terreno, dada su ubicación en un destino turístico consolidado y en crecimiento.

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

Actualmente el terreno donde se desarrollará el proyecto PARK CITY ZA, se encuentran inscrito a favor de CORPORACIÓN POLARIS, S.A. de C.V., con gravamen de hipoteca abierta a favor de Banco Atlantida El Salvador, S.A., los cuales posteriormente pasaran a ser propiedad de PARK CITY ZA, S.A. DE C.V., una vez definido el mecanismo de título de transferencia de dominio, esto sin afectar el buen rendimiento financiero del proyecto.

Estrategia de Financiamiento y Tokenización

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

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

La emisión de tokens BAES-EPARKZ ofrece múltiples ventajas, entre ellas:

- **Democratización de la inversión:** Permite la participación de una base más amplia de inversionistas, desde grandes fondos hasta pequeños inversionistas que, tradicionalmente, no tendrían acceso a este tipo de proyectos.

- **Mayor liquidez:** La posibilidad de negociar los tokens en mercados secundarios habilitados facilita la entrada y salida de inversionistas sin necesidad de esperar largos periodos de maduración.
- **Reducción de costos y tiempos:** Al utilizar tecnología blockchain, se eliminan intermediarios innecesarios, optimizando procesos administrativos y reduciendo costos.
- **Transparencia y seguridad:** El registro de todas las transacciones en una blockchain inmutable proporciona confianza y trazabilidad durante toda la vida del proyecto.
- **Entorno normativo favorable:** La emisión opera bajo el marco regulatorio de la Ley de Emisión de Activos Digitales (LEAD) de El Salvador, permitiendo costos de financiamiento más bajos y mayor atracción de inversión extranjera.

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

Beneficios para los Inversionistas

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

Impacto Esperado

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

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

Conflicto de Interés

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

- No se han identificado conflictos de interés entre los miembros de nuestros órganos de dirección, socios, empleados y miembros de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) en relación con la emisión de tokens.
- No se han realizado operaciones entre personas relacionadas que puedan comprometer la imparcialidad de nuestras actividades.
- No se han identificado conflictos de interés entre los miembros de nuestros órganos de dirección, socios, empleados y los participantes de la emisión, entre estos, el Certificador de la emisión, y el Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD).

- Afirmamos que no existen conflictos de interés en nuestra organización respecto a esta emisión.

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

7) CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA OFERTA PÚBLICA

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA EMISIÓN (BAES-EPARKZ)	
Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	OFERTA PÚBLICA DE INGRESOS
Emisor	PARK CITY ZA, S.A. DE C.V.
Número de Emisor	N° EAD-0025
Tipo de Oferta Pública de Activos Digitales	Oferta Pública de Ingresos
Tipo de Activo Digital	Token de Ingresos
Denominación del token	BAES-EPARKZ
Número de Registro de Emisión	N° AD-00031
Etiqueta de cotización del token	BAES-EPARKZ
Importe total de la emisión	La emisión tiene un importe total máximo de USD \$8,000,000.00 (OCHO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), con una colocación mínima de la misma cantidad de USD \$8,000,000.00. Este monto está dirigido a financiar el desarrollo y comercialización del Proyecto Park City Zaragoza, enfocado en la venta de unidades inmobiliarias dentro de un entorno exclusivo en el Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, El Salvador. El monto total de la emisión fue determinado estratégicamente con base en un análisis detallado de los ingresos proyectados y costos asociados, asegurando la viabilidad del proyecto y su alineación con las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Proyección de Ingresos y Gastos Operativos El estado de resultados proyectado del Proyecto Park City Zaragoza refleja los ingresos y costos estimados durante el desarrollo de este, considerando la comercialización de 1,056 unidades inmobiliarias distribuidas en 8 torres. No obstante, cabe destacar que, tanto el número de torres como de unidades inmobiliarias, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD • Ingresos por ventas: Se proyecta que los ingresos por la comercialización de las unidades inmobiliarias, con precios determinados según la categoría de cada torre de unidades inmobiliarias, aproximadamente durante el primer año de la emisión. • Costos de venta: Asociados al desarrollo de infraestructura, permisos, servicios básicos y gastos de comercialización. • Gastos administrativos y de tokenización: Incluyen costos de estructuración y emisión de los tokens, comisiones y servicios adicionales para garantizar la operación del proyecto. De estos flujos proyectados, se estima la utilidad neta acumulada, lo que refleja los ingresos generados después de la deducción de costos y gastos. Estimación del Monto de Emisión El cálculo del monto total de la emisión de USD \$8,000,000.00 se basa en los flujos netos proyectados de la comercialización de las unidades inmobiliarias, considerando el cronograma de ventas estimado y la capacidad de generación de ingresos futuros del proyecto.

	Objetivo de la Emisión de Tokens de Ingresos (BAES-EPARKZ) Los fondos captados mediante la emisión de tokens de ingresos (BAES-EPARKZ) serán utilizados exclusivamente para el desarrollo del Proyecto Park City Zaragoza, enfocándose en: • Ejecución de la fase inicial del proyecto: Desarrollo y urbanización del terreno; en la primera parte del desarrollo del proyecto, nos enfocaremos en la construcción y comercialización de forma simultánea de las primeras dos torres de 132 unidades inmobiliarias cada una, en el resto del plazo del proyecto se construirán las restantes 6 torres con 132 unidades inmobiliarias cada una. • Optimización de la infraestructura: Implementación de obras esenciales para mejorar la accesibilidad y calidad del entorno dentro del proyecto, así como la construcción de las amenidades propias del complejo como lo son la casa club, piscina, gimnasio y áreas verdes y recreativas. Estrategias de comercialización: Promoción y venta de las unidades inmobiliarias con campañas dirigidas a compradores e inversionistas, invirtiendo en la fuerza de venta del proyecto. Las torres serán diseñadas para combinar lujo y funcionalidad en una ubicación privilegiada a pocos minutos de Surf City y en un entorno comercial en constante crecimiento. El costo total del proyecto se divide en las siguientes categorías: • Terreno; relacionado donde se desarrolla el proyecto PARK CITY ZARAGOZA. • Costos directos e indirectos de construcción del proyecto; Asociados a los costos de urbanización, edificación, comercialización, gastos de tokenización y de administración del proyecto. Los montos exactos pueden ser revisados en el apartado de Resumen del Anexo V - Modelo Financiero de Park City Zaragoza. El principal participante en la construcción del proyecto PARK CITY ZA.es; CONCORDA, Sociedad Anónima de Capital Variable, que se abrevia CONCORDA S.A. DE C.V.
Plazo de la emisión	Hasta 7 años
Precio del token	USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)
Moneda de negociación	Dólares de los Estados Unidos de América.
Cantidad de tokens a emitir	8,000,000 tokens
Unidad de token	Cada token BAES-EPARKZ representa derechos sobre las utilidades antes de impuestos, en la comercialización y desarrollo de las unidades inmobiliarias del proyecto. Los inversionistas que adquieran tokens BAES-EPARKZ participarán en la distribución de las utilidades antes de impuestos generados por el proyecto, con rendimientos alineados a su desempeño financiero. Además, la emisión está respaldada por un marco de transparencia y trazabilidad mediante tecnología blockchain, asegurando seguridad y eficiencia en la gestión de los derechos económicos.
Activos subyacentes	El activo subyacente de la emisión de tokens de ingresos BAES-EPARKZ está compuesto por los flujos netos generados por la comercialización de las unidades inmobiliarias distribuidas en aproximadamente 8 torres del Proyecto Park City Zaragoza. Estos flujos corresponden a los ingresos obtenidos por la venta de las 1,056 unidades inmobiliarias, luego de descontar costos operativos, gastos administrativos y cualquier otra obligación financiera prioritaria del proyecto. Dado que el token está vinculado a las utilidades, los rendimientos para los inversionistas dependerán del

	éxito en la comercialización de las unidades inmobiliarias y las condiciones del mercado inmobiliario. La emisión de tokens BAES-EPARKZ estará respaldada por un contrato de cesión de los derechos económicos del proyecto, esto brinda seguridad adicional para los inversionistas en caso de incumplimiento, ya que dicho contrato será otorgado por el Emisor a favor del representante de los Tokenholders, dando así integridad en el manejo de los ingresos del proyecto, y asegurando el pago de los rendimientos y demás obligaciones a los inversionistas. Los inversionistas aceptan expresamente, al momento de adquirir los tokens, que el Administrador de la Emisión actuará como su representante, ejerciendo dicha función conforme a lo dispuesto en el presente Documento de Información Relevante (DIR) y en apego a los términos y condiciones aquí establecidos.
Garantías del token	La emisión de tokens de ingresos (BAES-EPARKZ) estará respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos otorgado por el emisor a favor del representante de los tokenholders, lo que brinda a los inversionistas un mecanismo de seguridad adicional en caso de incumplimiento de la estructura de distribución de ingresos, dando así integridad en el manejo de los ingresos del proyecto, y asegurando el pago de los rendimientos y demás obligaciones a los inversionistas. Esta garantía establece que los tenedores de tokens cuentan con un derecho preferente sobre las acciones de la sociedad emisora, asegurando que los compromisos adquiridos en la emisión se cumplan conforme a lo estipulado. Adicionalmente, los inversionistas participan en la distribución de las utilidades generadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias, los cuales constituyen la fuente principal de retorno de esta emisión. En caso de que exista una garantía a favor de los tokenholders el representante designado, será el responsable del manejo, administración y ejecución de la misma. Asimismo, en el caso de que el Emisor requiera constituir un gravamen, cesión o algún compromiso adicional sobre los ingresos del Proyecto, deberá notificar al Administrador de la Emisión, el cual luego de hacer un análisis de la propuesta, y asegurarse que esta solicitud no será en detrimento de los tenedores de los tokens, notificará al representante de estos, para que estos puedan dar su consentimiento sobre el requerimiento del Emisor. La autorización será expresamente comunicada y otorgada por el Representante de los Tokenholders, y no por el Administrador de la Emisión, aun cuando este coincida con el mismo sujeto jurídico. Los tokenholders una vez completada la compra, en caso quieran nombrar un representante diferente al administrador de la emisión, por constituir un cambio sustancial en las características esenciales de la emisión deberá hacerse del conocimiento del resto de los inversionistas y quedara a expresa autorización de la Comisión Nacional de Activos Digitales.
Montos Mínimos y Máximos de negociación	El monto mínimo de compra en la oferta principal de tokens BAES-EPARKZ es de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), equivalente a la adquisición de un solo token. El monto total de la emisión está establecido en un máximo de USD \$8,000,000.00 (OCHO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), mientras que el monto mínimo requerido para validar la vigencia de la emisión es el mismo USD \$8,000,000.00 (OCHO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). La emisión cuenta con un período no mayor a seis meses para alcanzar este monto mínimo. En caso de no alcanzarlo dentro del plazo establecido, el emisor podrá recurrir a fuentes de financiamiento tradicional para continuar con el desarrollo del Proyecto, garantizando la ejecución del plan estratégico sin depender exclusivamente de la colocación de los tokens BAES-EPARKZ, en cuyo caso el plazo máximo de ampliación para lograr el financiamiento adicional no podrá superar 6 meses. En caso de recurrir a financiamiento tradicional, el emisor notificará e informará a los inversionistas detallando las condiciones y consecuencias de dicho financiamiento. En caso de no encontrar una fuente de financiamiento tradicional, se activará un mecanismo de reembolso que garantizará a los inversionistas la recuperación del capital invertido. Este proceso será gestionado a través de la plataforma de comercialización utilizada para la emisión, asegurando transparencia y eficiencia en cada etapa.

	El procedimiento del reembolso se desarrollará de la siguiente manera: Notificación del Emisor: - El Emisor notificará formalmente al Administrador de la emisión que el monto mínimo requerido no fue alcanzado. - Esta notificación deberá realizarse dentro del plazo estipulado de seis meses desde la habilitación de la oferta pública. Notificación a los Tenedores de Tokens: - El Administrador de la emisión informará a los tenedores de tokens, a través de la plataforma de comercialización, sobre el incumplimiento del monto mínimo de colocación. - La notificación incluirá detalles del proceso de reembolso y el cronograma correspondiente. Transferencia de Fondos: - El Emisor transferirá los fondos necesarios a la plataforma para reembolsar el 100% del capital invertido por cada tenedor de tokens. - No se incluirán ingresos generados, ya que no se habrán materializado flujos durante esta etapa inicial. - Esta transferencia se realizará en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la notificación a los tenedores de tokens. Confirmación del Reembolso: - El Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), en este caso Banco Atlántida El Salvador, S.A., será responsable de confirmar tanto al Emisor como al Administrador de la emisión que el proceso de reembolso ha sido completado en su totalidad. - Adicionalmente, los tenedores de tokens recibirán un comprobante detallado a través de la plataforma, que incluirá los montos devueltos y las fechas correspondientes. Garantía de Transparencia: - Todo el proceso de reembolso estará trazado en la plataforma blockchain utilizada para la emisión, proporcionando un registro inmutable que refuerza la confianza de los inversionistas. - Se podrán emitir reportes de cumplimiento que certifiquen la finalización del proceso. Con esta estructura, Park City Za, S.A. de C.V. fortalece la confianza de los inversionistas al ofrecer un mecanismo de protección del capital, asegurando la viabilidad financiera del desarrollo y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la emisión. Referente a la <u>custodia de los fondos</u> procedentes de la comercialización de los tokens; Todo fondo proveniente de la venta de los tokens, será depositada por los inversionistas, en la cuenta colectora de la emisión, y trasladada a la plataforma. Posteriormente dichos depósitos serán ingresados en la cuenta operativa de la emisión, custodiada por el Banco. Sera hasta que se complete la venta de los tokens, que se pondrá a disposición del emisor, previa solicitud de este, con previa autorización del banco, para continuar la operatividad del proyecto Una vez, en la cuenta operativa, se encuentren los depósitos procedentes de la venta de las unidades inmobiliarias, el banco custodiará dichos fondos. Dependiendo las condiciones financieras del proyecto, se verificará si es procedente hacer desembolsos parciales de los rendimientos a los inversionistas.
Derechos del propietario del token	Los tenedores de tokens BAES-EPARKZ podrán participar en la distribución de las utilidades generadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias del Proyecto Park City Zaragoza, a partir de la adquisición de tokens con un valor nominal de USD \$1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por token. Estructura de Distribución de Ingresos - Esta emisión no contempla el pago de una tasa de interés fija ni garantiza una rentabilidad predefinida. - Los tenedores de tokens tendrán derecho a recibir el 100% de las utilidades disponibles, definidos como el total de los ingresos obtenidos por la venta de las unidades inmobiliarias, menos los costos de comercialización, gastos operativos y cualquier otra obligación prioritaria del proyecto. - Al finalizar la emisión, se liquidarán todos los activos de la sociedad y se realizará el pago del valor de los mismos en efectivo a los inversionistas prorrata en función de la cantidad de tokens en propiedad de cada uno al momento de la distribución Condiciones de Participación y Garantía - Las utilidades antes de impuestos, si las hubiere, serán distribuidas de manera prorrata entre los

	tenedores de tokens, en función de la cantidad de tokens en propiedad de cada inversionista al momento de la distribución. • La emisión está respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos, lo que otorga un mecanismo adicional de seguridad para los inversionistas en caso de incumplimiento. • En caso de que exista una garantía a favor de los tokenholders el representante designado, será el responsable del manejo, administración y ejecución de la misma. • Asimismo, en el caso de que el Emisor requiera constituir un gravamen, cesión o algún compromiso adicional sobre los ingresos del Proyecto, deberá notificar al Administrador de la Emisión, el cual luego de hacer un análisis de la propuesta, y asegurarse que esta solicitud no será en detrimento de los tenedores de los tokens, notificará al representante de estos, para que estos puedan dar su consentimiento sobre el requerimiento del Emisor. • La autorización será expresamente comunicada y otorgada por el Representante de los Tokenholders, y no por el Administrador de la Emisión, aun cuando este coincida con el mismo sujeto jurídico. Consideraciones en Caso de Cancelación o Exclusión • En caso de cancelación del registro del emisor, exclusión de los tokens BAES-EPARKZ o falta de cumplimiento de colocación del mínimo de la emisión, se reembolsará a los tenedores un importe equivalente al capital invertido, sin garantía de generación de beneficios adicionales. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, el Administrador de la emisión será el tercero de confianza encargado de supervisar y gestionar el proceso hasta la liquidación total de los tokens BAES-EPARKZ, asegurando transparencia y cumplimiento de los derechos de los inversionistas.
Distribución de ingresos para los propietarios de los tokens	Los tenedores de tokens BAES-EPARKZ tendrán derecho a participar en la distribución de las utilidades generadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias el Proyecto Park City Zaragoza. 1. Esquema de Distribución • Las utilidades a distribuir se calcularán como el total de los ingresos obtenidos por la venta de las unidades inmobiliarias, menos los costos operativos, administrativos y cualquier otra obligación prioritaria del proyecto. • El 100% de las utilidades disponibles, será distribuido entre los inversionistas de tokens de ingresos, asegurando que su rentabilidad esté alineada con el desempeño financiero del proyecto. 2. Periodicidad de Pagos • La distribución de los rendimientos se realizará anualmente a partir del año 2027, conforme las unidades inmobiliarias se vendan. Al completarse la venta total de Proyecto, la Desarrolladora pagará a los inversionistas, el resto de la rentabilidad, así como todo el efectivo que haya resultado de la comercialización del Proyecto, en la proporción de sus respectivas inversiones en la Emisión y conforme reciba el producto de las ventas de unidades inmobiliarias. Cualquier rentabilidad adicional que se genere con posterioridad a la venta total de dichas unidades será pagada de manera anual. 3. Extinción del Token y Liquidación de Beneficios • Los tokens de ingresos (BAES-EPARKZ) serán extinguidos una vez que se haya completado la rentabilidad que generen las ventas de las unidades inmobiliarias. • La distribución se realizará de manera prorata, en función del número de tokens adquiridos por cada inversionista. • No existe un compromiso de reembolso de capital, ya que el esquema de inversión está basado en la participación en los ingresos generados, no en una estructura de deuda. 4. Garantía y Transparencia • La emisión de tokens de ingresos (BAES-EPARKZ) está respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos otorgado por el Emisor a favor del representante de los Tokenholders, lo que otorga seguridad adicional a los inversionistas. Todo el proceso de distribución será gestionado mediante tecnología blockchain en Algorand, garantizando transparencia, trazabilidad y eficiencia en la ejecución de los pagos. En caso de que exista una garantía a favor de los tokenholders el representante designado, será el responsable del manejo, administración y ejecución de la misma. Asimismo, en el caso de que el Emisor requiera constituir un gravamen, cesión o algún compromiso adicional sobre los ingresos del Proyecto, deberá notificar al Administrador de la Emisión, el cual luego de hacer un análisis de la propuesta, y asegurarse que esta solicitud no será en detrimento de los tenedores de los tokens, notificará al representante de estos, para que estos puedan dar su consentimiento sobre el requerimiento del Emisor.

	La autorización será expresamente comunicada y otorgada por el Representante de los Tokenholders, y no por el Administrador de la Emisión, aun cuando este coincida con el mismo sujeto jurídico.
Opción de recompra	La emisión de tokens BAES-EPARKZ incluye una opción de recompra (call) por parte de Park City Za, S.A. de C.V., que le permite adquirir los tokens emitidos, parcial o totalmente, antes de la finalización del plazo de la oferta. Los tokens recomprados serán retirados de circulación y eliminados (burn) de forma definitiva. Esta opción brinda al Emisor la flexibilidad para adaptarse a cambios en las condiciones del mercado, ajustar su estructura financiera, optimizar la gestión de pasivos y consolidar el control sobre los derechos económicos del proyecto. El Emisor notificará a la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD) las fechas, cantidad de tokens y precios de recompra con al menos 10 días de anticipación, asegurando transparencia en el proceso. Criterios para definir si el emisor usará la call: • Si las condiciones de mercado son favorables para el ejercicio de la opción por parte del emisor • Mejora en el perfil financiero o de flujo de caja que permita pagar anticipadamente. • Planes de refinanciamiento a menor costo. • Estrategias corporativas (reestructuración, fusiones, optimización de deuda). Se otorgará a los inversionistas un premio sobre el valor de recompra, para incentivar al inversionista la recompra será negociada directamente entre el Emisor y el Inversionista en el momento de realizar la operación de recompra según condiciones de mercado. Este porcentaje será asumido en su totalidad por el Emisor. La recompra se ejecutará a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., en línea con las mejores prácticas del mercado, fortaleciendo la confianza y seguridad de los inversionistas. La recompra y sus negociaciones se harán de común acuerdo entre el emisor y los inversionistas, tomando en cuenta las condiciones de mercado al momento de la posible recompra.
¿Se utilizan libros mayores descentralizados y contratos inteligentes o equivalentes?	El Proyecto Park City Zaragoza utilizará la blockchain Algorand, una red escalable y eficiente con tiempos de procesamiento inferiores a 3 segundos por bloque y costos reducidos. Los contratos inteligentes basados en Algorand Smart Contracts (ASC1) gestionarán la emisión, transferencia y comercialización de los tokens, automatizando la distribución de ingresos y garantizando transparencia. La custodia y administración de los tokens estará a cargo de Banco Atlántida El Salvador, S.A., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado. Para garantizar seguridad y confiabilidad, Banco Atlántida El Salvador, S.A. implementa: • Autenticación multifactorial (MFA) y cifrado AES-256 para proteger accesos y datos. • Monitoreo continuo y detección de amenazas para prevenir accesos no autorizados. • Custodia de claves privadas con Computación Multipartita Segura (MPC), eliminando riesgos de pérdida o hackeo. Además, la arquitectura modular de los contratos inteligentes permite actualizaciones sin afectar la operatividad del token, asegurando liquidez y escalabilidad en mercados secundarios. Este modelo tecnológico proporciona seguridad, transparencia y eficiencia, garantizando confianza a los inversionistas en la comercialización de las unidades inmobiliarias.
Comerciability y mercado secundario	Los Tokens BAES-EPARKZ contarán con un mercado primario y secundario disponible desde el inicio de la emisión. Ambos mercados serán desarrollados y gestionados en la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Banco Atlántida El Salvador, S.A., garantizando transparencia, eficiencia y accesibilidad para los inversionistas.
Listado	El Token BAES-EPARKZ se listará de forma inmediata y estará disponible para su negociación en la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A. El plazo para su disponibilidad en estas plataformas no depende del Emisor, quien tampoco asume responsabilidad sobre la gestión del token en dichos mercados.
Liquidación	Los derechos económicos resultantes de las liquidaciones relativas al token BAES-EPARKZ podrán obtenerse a través de la plataforma principal de negociación, gestionada por Banco Atlántida El Salvador, S.A.
Restricciones de venta	El token no debe distribuirse a entidades o países sancionados según las listas de sanciones internacionales.
Estructurador de la Emisión	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de Registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (presidente ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantida.com.sv
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (presidente ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411

	Correo electrónico de contacto: info@bancatlantia.com Banco Atlántida El Salvador, S.A. actúa como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado, asegurando la correcta gestión y custodia de los tokens emitidos bajo la presente oferta. Para la ejecución operativa de la emisión y la administración de los activos digitales, Banco Atlántida El Salvador, S.A. ha implementado una infraestructura tecnológica especializada que provee la plataforma para la emisión, comercialización y gestión de los activos digitales.
Certificador de Activos Digitales	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD: CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net
Custodio de Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de Registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (presidente ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlantia.com Es responsable de la custodia y administración de los activos digitales emitidos bajo el token BAES-EPARKZ. Su función principal es garantizar la seguridad, trazabilidad y transparencia de las operaciones mediante tecnología blockchain, cumpliendo con las disposiciones regulatorias aplicables.
Leyes aplicables	La presente emisión se encuentra regulada y respaldada por el marco normativo aplicable en El Salvador, incluyendo, pero no limitado a, las siguientes disposiciones legales: - Ley de Emisión de Activos Digitales - Código de Comercio - Código Civil - Código Tributario - Ley del Impuesto sobre la Renta - Ley para la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios - Ley del Registro de Comercio - Ley del Registro de Garantías Mobiliarias - Reglamento del Registro de Emisores y Emisiones

Objetivos de la Emisión

Park City Za, S.A. de C.V. presenta una Oferta Pública tokenizada, mediante la emisión de tokens BAES-EPARKZ. Esta emisión se estructura como una estrategia de financiamiento innovador, basada en tecnología blockchain y activos digitales, alineándose con las mejores prácticas del sector inmobiliario moderno.

Objetivo de la Emisión

El propósito principal de esta emisión es:

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

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

Fases del Desarrollo

El Proyecto Park City se desarrollará de la siguiente manera:

En la primera parte del desarrollo del proyecto, nos enfocaremos en la construcción y comercialización de forma simultánea de las primeras dos torres de 132 unidades inmobiliarias cada una, en el resto del plazo del proyecto se construirán las restantes 6 torres con 132 unidades inmobiliarias cada una, así como las amenidades propias del complejo como lo son la casa club, piscina, gimnasio y áreas verdes y recreativas. Las torres serán diseñadas para combinar lujo y funcionalidad en una ubicación privilegiada a pocos minutos de Surf City y en un entorno comercial en constante crecimiento.

No obstante, cabe destacar que, tanto el número de torres como de unidades inmobiliarias, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD.

- El proyecto también incluye la construcción dentro del mismo complejo de:
 - Casa Club
 - Áreas verdes y espacios recreativos, consolidando la experiencia residencial premium.
 - Gimnasio
 - Piscina

Se hace mención que dentro del presupuesto del proyecto se ha incluido el costo de dichas amenidades.

Tokenización e Innovación Financiera

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

La emisión de tokens BAES-EPARKZ ofrece múltiples beneficios:

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

La tokenización permite que Park City Za, S.A. de C.V. no solo represente una oportunidad de inversión exclusiva, sino que también impulse el crecimiento de la economía digital en El Salvador.

Oportunidad para Inversionistas

La emisión de tokens BAES-EPARKZ abre nuevas oportunidades para inversionistas nacionales e internacionales, ofreciendo la opción de inversión adaptadas a distintos perfiles de riesgo y retorno.

Oportunidades con el Token de Ingresos (BAES-EPARKZ)

- Participación en las utilidades generadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias, permitiendo a los inversionistas beneficiarse del desempeño financiero del proyecto.
- Acceso global a través de tecnología blockchain, facilitando una inversión eficiente, transparente y con registro inmutable en la red de Algorand.
- Diversificación de portafolios, incorporando activos digitales respaldados por un contrato de cesión de derechos económicos, brindando seguridad adicional a los inversionistas.
- Flexibilidad y liquidez, con la posibilidad de negociar los tokens en mercados secundarios, permitiendo la salida parcial o total de la inversión.
- Modelo de ingresos alineado con el éxito del proyecto, donde los rendimientos dependen del volumen de ventas de las unidades inmobiliarias y de las condiciones del mercado inmobiliario.

Impacto Estratégico y Desarrollo Sostenible

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

Con el desarrollo del Proyecto Park City Zaragoza, se espera:

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

La visión de Park City Za, S.A. de C.V. es transformar al Distrito de Zaragoza en un referente de turismo y desarrollo residencial de primer nivel, asegurando plusvalía y beneficios económicos a largo plazo.

Descripción del precio del Token

Para evaluar la razonabilidad financiera del proyecto Park City Zaragoza, es fundamental analizar el comportamiento de los ingresos, costos y evolución patrimonial durante el periodo proyectado, que abarca desde 2025 hasta diciembre de 2031. A continuación, en el **Anexo V – Modelo Financiero de Park City Zaragoza**, se presentan tres estados financieros clave: el Estado de Resultados, el Balance General y el Flujo de Efectivo proyectados. Estas tablas ofrecen una visión integral del desempeño financiero esperado del proyecto para este horizonte de tiempo, clave para evaluar la generación de ingresos y la estabilidad financiera.

Sobre el Estado de Resultados

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

Descripción de las principales categorías:

- **Ingresos por ventas de unidades:** Corresponden a los ingresos totales generados por la comercialización de las unidades inmobiliarias del proyecto, reflejando el éxito de las estrategias de ventas implementadas.
- **Costos de venta:** Incluyen los costos asociados directamente a la comercialización de las unidades inmobiliarias, tales como los gastos de infraestructura, servicios esenciales, costos financieros, gastos de tokenización y otros costos variables relacionados.
- **Utilidad Neta:** Representa el resultado operativo neto del proyecto al restar todos los costos y gastos de los ingresos generados.

- **Utilidad Acumulada:** Muestra la acumulación de las utilidades generadas desde el inicio del período hasta el mes en curso, proporcionando una perspectiva del rendimiento global del proyecto.

Sobre el Balance General

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

Descripción de las principales categorías:

- **Activos corrientes:** Representan los recursos líquidos y de fácil conversión en efectivo, como el efectivo disponible y la caja retenida. Estos activos son cruciales para cubrir las operaciones a corto plazo del proyecto.
- **Activos no corrientes:** Incluyen los activos relacionados con la tokenización, como terrenos, activos en construcción y provisiones. Estos representan inversiones a largo plazo que son fundamentales para la ejecución y sostenibilidad del proyecto.
- **Pasivos:** Corresponden a las obligaciones financieras a corto plazo, como los anticipos de clientes, que deben ser liquidadas dentro de un período específico para garantizar el flujo operativo del proyecto.
- **Patrimonio:** Comprende los recursos propios del proyecto, incluyendo los tokens emitidos, el capital social y las utilidades acumuladas. Esta categoría refleja el valor residual para los accionistas y su evolución a lo largo del tiempo.

Sobre el Flujo de Efectivo

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

Descripción de las principales categorías:

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

Activo subyacente

El activo subyacente de la emisión del token BAES-EPARKZ está compuesto por los flujos futuros generados a partir de la comercialización y venta de las 1,056 unidades inmobiliarias distribuidas en aproximadamente 8 torres de alrededor de 132 unidades cada una, del Proyecto Park City Zaragoza. Estas torres inmobiliarias

estarán ubicadas en un desarrollo estratégicamente diseñado, proporcionando un atractivo único para inversionistas y compradores interesados en propiedades exclusivas dentro de un entorno de alta valorización.

No obstante, cabe destacar que, tanto el número de torres como de unidades inmobiliarias, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD

Garantía para los Inversionistas

Para garantizar la seguridad y confianza de los inversionistas, Park City Za, S.A. de C.V. ha establecido mecanismos de respaldo de la emisión de tokens BAES-EPARKZ, la cual se encuentra respaldada por un contrato de cesión de derechos económicos otorgado por el emisor a favor del representante de los tokenholders, otorgando a los inversionistas un mecanismo adicional de seguridad en caso de incumplimiento.

Este esquema de garantía ha sido diseñado para fortalecer la transparencia y seguridad financiera del proyecto, asegurando que, en caso de cualquier contingencia, los ingresos derivados de la comercialización de las unidades inmobiliarias sean utilizados exclusivamente para cumplir con los compromisos adquiridos con los inversionistas.

En caso de que exista una garantía a favor de los tokenholders el representante designado, será el responsable del manejo, administración y ejecución de la misma.

Asimismo, en el caso de que el Emisor requiera constituir un gravamen, cesión o algún compromiso adicional sobre los ingresos del Proyecto, deberá notificar al Administrador de la Emisión, el cual luego de hacer un análisis de la propuesta, y asegurarse que esta solicitud no será en detrimento de los tenedores de los tokens, notificará al representante de estos, para que estos puedan dar su consentimiento sobre el requerimiento del Emisor.

La autorización será expresamente comunicada y otorgada por el Representante de los Tokenholders designado, y no por el Administrador de la Emisión, aun cuando este coincida con el mismo sujeto jurídico.

Factores de rendimiento y riesgos asociados

Los flujos futuros provenientes de las actividades del Proyecto Park City Zaragoza están directamente vinculados a los siguientes factores:

- **Estrategia de comercialización:** La implementación de una estrategia efectiva de ventas que optimice la absorción del mercado y maximice la rentabilidad.
- **Condiciones del mercado inmobiliario:** La evolución de la demanda y los precios en la zona de Zaragoza, asegurando la competitividad del proyecto frente a otros desarrollos.
- **Infraestructura y atractivos del proyecto:** La consolidación de Park City Zaragoza como un destino residencial de primer nivel, impulsando el interés de inversionistas y compradores finales.
- **Gestión financiera y operativa:** La correcta administración de los recursos generados por la venta de unidades inmobiliarias, alineando el flujo de ingresos con los compromisos asumidos en la emisión.

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

Respaldo contractual y financiero

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

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

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

Opción de recompra

La emisión de tokens BAES-EPARKZ incorpora una opción de recompra por parte de la entidad emisora, Park City Za, S.A. de C.V., brindando un mecanismo flexible que le permite adquirir los tokens emitidos en cualquier momento durante la vigencia de la emisión, conforme a su estrategia financiera y operativa, esta opción está sujeta a la aceptación previa de los inversionistas.

Objetivos de la opción de recompra

La opción de recompra está concebida como una herramienta que permite a Park City Za, S.A. de C.V.:

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

Mecanismo y condiciones de la recompra

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

- **Cargo administrativo:** Se otorgará a los inversionistas un premio sobre el valor de recompra, el cual será negociado entre el Emisor y el Inversionista en el momento de realizar la operación de recompra según condiciones de mercado. Este porcentaje será asumido en su totalidad por el Emisor. **Gestión transparente y eficiente:** La recompra será ejecutada a través de la plataforma de Banco Atlántida El Salvador, S.A., garantizando:
 - Eficiencia operativa en la ejecución del proceso.
 - Transparencia total en cada etapa de la recompra.
 - Alineación con las mejores prácticas de mercado para proteger los intereses de todos los participantes.

Beneficios de la Opción de Recompra

La inclusión de esta opción refuerza el compromiso de Park City Za, S.A. de C.V. con la transparencia, la

sostenibilidad financiera y la adaptabilidad estratégica. Entre los beneficios clave destacan:

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

Factores de Razonabilidad Financiera del Proyecto Park City Zaragoza

El Proyecto Park City Zaragoza se posiciona como una oportunidad estratégica y robusta dentro del mercado inmobiliario de alto impacto en El Salvador, ubicado en Carretera Puerto de La Libertad, vuelta del Coyol, Cantón El Barrillo, Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, este desarrollo ha sido diseñado para atraer a inversionistas nacionales e internacionales interesados en propiedades exclusivas con acceso privilegiado a infraestructura turística y residencial de calidad.

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

1. Estrategia de comercialización y valorización

Park City Za, S.A. de C.V. implementa una estrategia integral de generación de ingresos, basada en la comercialización y valorización de las 1,056 unidades inmobiliarias del proyecto.

La estrategia contempla:

- **Venta de unidades inmobiliarias:**
 - Comercialización de de 1,056 unidades inmobiliarias, distribuidas en aproximadamente 8 torres, adaptadas a las necesidades del mercado.
 - Diseñadas para compradores que buscan desarrollos de lujo con cercanía a la playa, pero además rápido acceso a la ciudad de San Salvador y otras zonas comerciales.
 - Infraestructura básica garantizada, incluyendo caminos pavimentados, agua potable y energía eléctrica.
 - Comercialización segmentada para optimizar los precios y la absorción del mercado.
- **Plusvalía y revalorización del desarrollo:**
 - La mejora de la infraestructura y el crecimiento del sector turístico impulsarán la valorización progresiva del inmueble y sus construcciones
 - La ubicación estratégica en el Distrito de Zaragoza garantiza una alta demanda sostenida en el tiempo.

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

2. Gestión eficiente del Proyecto

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

- Estrategias de comercialización dirigidas a inversionistas nacionales e internacionales, promoviendo el proyecto como una oportunidad inmobiliaria única.

- Desarrollo y mantenimiento de infraestructura, asegurando el atractivo del proyecto y su competitividad en el mercado.
- Gestión eficiente de recursos, con un modelo financiero diseñado para garantizar la sostenibilidad del desarrollo.

3. Sostenibilidad financiera y escalabilidad

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

4. Oportunidades del Mercado

El Proyecto Park City Zaragoza se posiciona como un desarrollo inmobiliario exclusivo y de alta demanda, gracias a su:

- **Ubicación estratégica:** Zaragoza es una de las zonas más atractivas de El Salvador para vivienda y turismo de lujo, gracias a su ubicación estratégica, pues se encuentra cerca de la zona de Surf City pero además de una zona urbanizada y comercial.
- **Crecimiento sostenido:** La expansión del sector turístico e inmobiliario en la región impulsa la demanda de propiedades en esta zona.

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

5. Rentabilidad proyectada

Para la comercialización de las unidades inmobiliarias del Proyecto Park City Zaragoza se ha considerado un escenario conservador de las proyecciones de ventas del proyecto adonde se estima llegar a un nivel de ingreso por ventas de unidades inmobiliarias de \$184,931,509.20, respaldados por márgenes de utilidad que garantizan flujos de caja sostenibles y una rentabilidad alineada con la demanda del mercado inmobiliario de lujo en Zaragoza, Departamento de La Libertad, El Salvador. Además, la valorización progresiva de los inmuebles brinda una base sólida para la sostenibilidad financiera del proyecto a largo plazo, ofreciendo retornos competitivos y atractivos para los inversionistas.

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

Terrenos relacionados a la Emisión

El Proyecto Park City Zaragoza cuenta con 1,056 unidades inmobiliarias distribuidas en 8 torres con 132 unidades cada una. La comercialización de estos inmuebles generará los flujos necesarios para el desarrollo y cumplimiento de las obligaciones financieras del proyecto. Este desarrollo inmobiliario está estratégicamente ubicado en Zaragoza, El Salvador, ofreciendo un entorno atractivo para inversionistas y compradores interesados en propiedades exclusivas con alto potencial de valorización.

No obstante, cabe destacar que, tanto el número de torres como de unidades inmobiliarias, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que

existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD.

El terreno total cuenta con una extensión registrada de 189,040.93 metros cuadrados y está debidamente inscrito en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador bajo las siguientes tres matrículas:

Dirección Legal del Inmueble	Número de Matrícula
Vuelta del Coyol, Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad	30057086-00000
Vuelta del Coyol, Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad	30312975-00000
Zaragoza, Zaragoza, Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad	30057088-00000

Estado actual de los inmuebles

Actualmente los inmuebles donde se desarrollará el proyecto inmobiliario PARK CITY ZARAGOZA, se encuentran inscrito a favor de la sociedad emisora PARK CITY ZA, S.A. de C.V., con gravamen de hipoteca abierta a favor de Banco Atlantida El Salvador, S.A.

Debido a dichos gravámenes, los derechos económicos que serán cedidos por el emisor a favor del representante de los tokens holders no se ven afectados en cuanto a los rendimientos y desarrollo del proyecto, en virtud que la garantía de los tokens no son los inmuebles.

Estructura en Tipologías de las torres y sus unidades inmobiliarias.

La segmentación de las torres en diferentes tipologías permite diversificar las oportunidades de ingreso y maximizar el precio promedio por torre. A continuación, se detallan las características de cada torre:

Torre	Unidades	Precio de venta promedio (por unidad)	Precio de venta promedio (por torre)
1	132	\$146.714,87	\$19.366.363,04
2	132	\$154.050,62	\$20.334.681,19
3	132	\$161.753,15	\$21.351.415,25
4	132	\$169.840,80	\$22.418.986,01
5	132	\$178.332,84	\$23.539.935,31
6	132	\$187.249,49	\$24.716.932,08
7	132	\$196.611,96	\$25.952.778,68
8	132	\$206.442,56	\$27.250.417,62
Total	1,056	\$175.124,54	\$184.931.509,20

El cuadro presentado anteriormente es con base a proyecciones estimadas del proyecto, tanto el

número de torres como de unidades, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD.

Proyección General de Ingresos

El Proyecto Park City Zaragoza ha considerado un escenario conservador de las proyecciones de ventas del proyecto, derivados de la comercialización de 1,056 unidades inmobiliarias distribuidas en 8 torres con 132 unidades inmobiliarias cada una. No obstante, tanto el número de torres como de unidades inmobiliarias, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD.

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

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

Visualización del proyecto

A continuación, se presentan y renders oficiales del Proyecto Park City Zaragoza, proporcionando una visión detallada de su diseño, distribución y amenidades exclusivas. Estas imágenes ilustran el diseño de las torres, así como las áreas comunes y los espacios recreativos. Se resalta la integración del proyecto con su entorno natural y su enfoque en un estilo de vida de lujo.

El Proyecto Park City Zaragoza, ubicado en el Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, ha sido diseñado para ofrecer una experiencia residencial y turística inigualable, cercano a la playa y una amplia gama de amenidades que garantizan el confort, la exclusividad y la conectividad para sus residentes e inversionistas.

Amenidades a considerar en el futuro

- Piscina ubicada estratégicamente dentro del proyecto.
- Casa club diseñada para el esparcimiento y la socialización de los residentes.
- Gimnasio
- Zonas verdes y áreas recreativas

Se hace mención que dentro del presupuesto del proyecto se ha incluido el costo de dichas amenidades.

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





Área verde



HTA

Social Deck



Pool



Gym

Garantías de token

La emisión de tokens BAES-EPARKZ está respaldada por un Contrato de Cesión de Derechos económicos, otorgado por el emisor a favor del representante de los tokenholders, proporcionando una medida de seguridad adicional para los inversionistas. Ver **Anexo VIII. Contrato de Cesión de Derechos Económicos**.

Los flujos futuros generados por la comercialización y venta de 1,056 unidades inmobiliarias distribuidas en aproximadamente 8 torres con 132 unidades cada una, constituyen la fuente de ingresos para los tenedores de estos tokens.

No obstante, cabe destacar que, tanto el número de torres como de unidades inmobiliarias, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD.

Durante toda la vigencia de la emisión, estos flujos estarán destinados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones establecidas, reforzando la confianza y trazabilidad del modelo financiero.

En caso de que exista una garantía a favor de los tokenholders el representante ~~electo~~ designado, será el responsable del manejo, administración y ejecución de la misma.

Asimismo, en el caso de que el Emisor requiera constituir un gravamen, cesión o algún compromiso adicional sobre los ingresos del Proyecto, deberá notificar al Administrador de la Emisión, el cual luego de hacer un análisis de la propuesta, y asegurarse que esta solicitud no será en detrimento de los tenedores de los tokens, notificará al representante de estos, para que estos puedan dar su consentimiento sobre el requerimiento del Emisor.

La autorización será expresamente comunicada y otorgada por el Representante de los Tokenholders, y no por el Administrador de la Emisión, aun cuando este coincida con el mismo sujeto jurídico.

Compromiso con la transparencia y sostenibilidad

Este esquema de garantías ha sido diseñado para asegurar que las utilidades antes de impuestos derivados del Proyecto Park City Zaragoza, si los hubiere, sean gestionados de manera estructurada y trazable. El contrato de cesión de los derechos económicos del proyecto, brinda seguridad adicional para los inversionistas en caso de incumplimiento, ya que dicho contrato será otorgado por el Emisor a favor del representante de los Tokenholders, dando así integridad en el manejo de los ingresos del proyecto, y asegurando el pago de los rendimientos y demás obligaciones a los inversionistas y sobre todo fortalece la seguridad de la emisión y protege los derechos económicos de los inversionistas, asegurando que los flujos generados permanezcan exclusivamente vinculados al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la emisión.

Restricciones contractuales para asegurar los flujos de los activos subyacentes

Para garantizar que los flujos provenientes de los activos subyacentes afectados por esta emisión sean destinados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones con los tenedores de tokens BAES-EPARKZ, Park City Za, S.A. de C.V. establece las siguientes condiciones contractuales:

1. Restricciones financieras

- **Prohibición de cesión de flujos o derechos económicos:** Los ingresos generados por la comercialización de las unidades inmobiliarias de Park City Zaragoza no podrán ser cedidos, gravados ni comprometidos con otro acreedor. Esto asegura que los flujos proyectados se mantengan íntegramente para cumplir con las obligaciones de la emisión.

2. Restricciones no financieras

- **Gestión de los activos subyacentes:** Las unidades inmobiliarias que generan los flujos subyacentes del Proyecto Park City Zaragoza podrán ser comercializados conforme a los términos definidos en la emisión de tokens BAES-EPARKZ.

Para los tokens de ingresos (BAES-EPARKZ):

- Las utilidades generadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias podrán ser distribuidos entre los tenedores de BAES-EPARKZ.
 - La distribución de ingresos estará sujeta a la ejecución del plan de comercialización y a la disponibilidad de flujos, asegurando que los compromisos financieros del proyecto sean cubiertos antes de realizar cualquier pago a los inversionistas de ingresos.
- **Mantenimiento de los activos:** Park City Za, S.A. de C.V. se compromete a mantener en óptimas condiciones los activos subyacentes, realizando las inversiones necesarias para garantizar su desarrollo continuo y la generación de ingresos proyectados.

Condiciones de hacer y no hacer

Hacer:

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

No hacer:

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

Estas restricciones y condiciones serán gestionadas directamente por la sociedad emisora, quien asumirá la responsabilidad de garantizar su cumplimiento. Este marco asegura que los ingresos generados por la comercialización de las unidades inmobiliarias sean administrados con transparencia y se destinen exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones de la emisión, fortaleciendo la confianza de los inversionistas.

Supervisión y transparencia

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

Medidas adicionales de protección

Para garantizar la transparencia, sostenibilidad y protección de los flujos generados por las unidades inmobiliarias del Proyecto Park City Zaragoza, la empresa implementará las siguientes medidas adicionales:

1. Auditorías externas

Park City Za, S.A. de C.V. se compromete a realizar auditorías externas semestrales para verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión y asegurar que los ingresos generados por la comercialización de las unidades inmobiliarias sean destinados exclusivamente al cumplimiento de los compromisos con los tenedores de tokens BAES-EPARKZ.

Estas auditorías estarán enfocadas en:

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

2. Transparencia y seguridad

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

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

3. Supervisión activa

Para reforzar la protección de los derechos de los inversionistas, el administrador de la emisión y el certificador de la emisión tendrán la responsabilidad de presentar informes trimestrales detallando el estado financiero de las unidades inmobiliarias, el avance del proyecto y los flujos generados.

Montos Mínimos y Máximos de la Emisión

Token de Ingresos (BAES-EPARKZ)

- Monto total de la emisión: USD \$8,000,000.00 (OCHO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).
- Monto mínimo requerido para la vigencia de la emisión: USD \$8,000,000.00 (OCHO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).
- En caso de que el proyecto no genere ingresos suficientes para realizar distribuciones a los tenedores de BAES-EPARKZ, no habrá obligación contractual de realizar pagos.

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

En caso de que no se alcance el monto mínimo requerido dentro del período estipulado, el Emisor podrá recurrir a fuentes de financiamiento tradicional para continuar con el desarrollo del Proyecto Park City Zaragoza, garantizando la ejecución del plan estratégico sin depender exclusivamente de la colocación de los tokens BAES-EPARKZ.

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

Proceso de reembolso en caso de no alcanzar el monto mínimo

1. Notificación del Administrador:

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

2. Notificación a los Tenedores de Tokens:

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

3. Transferencia de Fondos:

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

4. Confirmación del PSAD:

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

5. Registro en la Plataforma:

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

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

Acceso a mercados secundarios y flexibilidad para los inversionistas

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

Plazo de la Emisión y Estructuración

La emisión de tokens BAES-EPARKZ tendrá un plazo de hasta SIETE AÑOS, al término del cual se procederá con la liquidación y extinción de cada token conforme a sus respectivas condiciones y obligaciones financieras dentro del Proyecto, Park City Za, S.A. de C.V. pagará a los inversionistas, el resto de la rentabilidad, así como todo el efectivo que haya resultado de la comercialización del Proyecto, en la proporción de sus respectivas inversiones en la Emisión y conforme reciba el producto de las ventas de unidades inmobiliarias. Cualquier

rentabilidad adicional que se genere con posterioridad a la venta total de dichas unidades será pagada de manera anual.

Token de Ingresos (BAES-EPARKZ)

- Los tenedores de BAES-EPARKZ participarán en la distribución de las utilidades generadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias.
- La distribución de ingresos continuará durante el plazo de la emisión, sujeta al desempeño financiero del proyecto.
- Tras realizar la última distribución de ingresos netos disponibles, los tokens serán eliminados, marcando la finalización de la emisión, siempre que no exista ninguna rentabilidad adicional pendiente de generarse producto de la venta total de las unidades inmobiliarias.

Condiciones especiales de eliminación de tokens

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

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

Proceso de eliminación de tokens y reembolso

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

1. Identificación de la circunstancia

- Park City Za, S.A. de C.V. evaluará la situación excepcional que justifique la eliminación de tokens, considerando asesoramiento técnico, legal y financiero.

2. Autorización interna y notificación

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

3. Cálculo y auditoría del reembolso

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

Token de Ingresos (BAES-EPARKZ)

- Dado que la emisión de tokens BAES-EPARKZ no tiene una obligación contractual de pago fijo, no hay un reembolso automático del capital invertido.
- Los inversionistas recibirán únicamente las utilidades generadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias.
- En caso de que no se generen ingresos suficientes para distribuir beneficios, no habrá devolución de capital ni reembolso garantizado.
- La auditoría del proceso garantizará que cualquier distribución de ingresos netos se haya realizado conforme a los términos establecidos, asegurando una correcta ejecución del modelo financiero.

4. Transferencia de fondos

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

5. Confirmación del reembolso

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

Seguridad y transparencia

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

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

Plataforma de negociación del token

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

Para la operación y gestión de la emisión, Banco Atlántida El Salvador, S.A. utilizará su plataforma, asegurando una infraestructura tecnológica robusta para la emisión, comercialización y administración de los activos digitales.

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

Comerciabilidad del token

Los tokens **BAES-EPARKZ** contarán con un mercado primario disponible desde el inicio de la emisión y un mercado secundario, ambos mercados serán desarrollados y gestionados a través de la plataforma del Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD), Banco Atlántida El Salvador, S.A., asegurando un entorno de inversión regulado, eficiente y transparente para los participantes.

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

- **Transparencia y trazabilidad:** Todas las transacciones estarán registradas en la blockchain de Algorand, garantizando un historial inmutable y auditable de cada operación.
- **Accesibilidad global:** Permitirá la participación de inversionistas nacionales e internacionales, facilitando la compraventa de los tokens sin restricciones geográficas.
- **Liquidez en el mercado secundario:** Los inversionistas podrán negociar libremente sus tokens en la plataforma, permitiendo flexibilidad en la gestión de sus inversiones.
- **Eficiencia operativa:** Las transacciones se ejecutarán de manera rápida y segura, optimizando costos y reduciendo la necesidad de intermediarios financieros tradicionales.

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

Contratos inteligentes y tecnología a utilizar

Las emisiones de tokens BAES-EPARKZ de Park City Za, S.A. de C.V. están respaldadas por la tecnología de Banco Atlántida El Salvador, S.A., un Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

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

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

1. Infraestructura Blockchain y Seguridad

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

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

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

2. Gestión Segura de Identidades y Compliance

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

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

Estos procesos permiten que solo inversionistas debidamente verificados puedan adquirir y comercializar con los tokens **BAES-EPARKZ**, fortaleciendo la transparencia y seguridad del ecosistema.

3. Creación y Administración de Wallets Digitales

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

- a) Generación de una dirección blockchain y clave privada única.
- b) Encriptación de la clave privada con AES-256, asegurando la protección de los activos digitales.
- c) Almacenamiento en bóvedas de claves certificadas, minimizando el riesgo de accesos no autorizados.
- d) Destrucción de la clave privada sin encriptar en memoria, reduciendo vulnerabilidades.
- e) Estas medidas garantizan la seguridad y trazabilidad de cada activo digital dentro del ecosistema de Park City Zaragoza.

4. Plan de recuperación y continuidad del servicio

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

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

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

5. Mecanismos de validación y supervisión

Banco Atlántida El Salvador, S.A., administra un ecosistema digital en el que cada transacción de los tokens **BAES-EPARKZ** es trazable y verificable en tiempo real, asegurando que los derechos económicos generados por la comercialización de las unidades inmobiliarias sean correctamente asignados a los inversionistas.

Dentro de sus funciones clave destacan:

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

Conclusión: Un ecosistema robusto y seguro

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

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

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

8) DESTINO DE LOS FONDOS

Uso de los fondos

La emisión de tokens de BAES-EPARKZ tiene como objetivo principal financiar el desarrollo del proyecto inmobiliaria PARK CITY ZARAGOZA, que incluye el desarrollo del terreno, la construcción de las torres y las amenidades del proyecto. Además, permitirá que los inversionistas participen en los derechos económicos generados por la venta de 1,056 unidades inmobiliarias distribuidas en aproximadamente 8 torres con 132 unidades inmobiliarias cada una, ubicado estratégicamente en Carretera Puerto de La Libertad, vuelta del Coyo, Cantón El Barrillo, Distrito de Zaragoza, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad. Este desarrollo inmobiliario busca establecerse como un referente en innovación, exclusividad y sostenibilidad, combinando diseño contemporáneo con un entorno natural privilegiado, cerca de Surf City, en un entorno de desarrollo comercial.

No obstante, cabe destacar que, tanto el número de torres como de unidades inmobiliarias, puede estar sujeta a cambio, siempre y cuando no sean en detrimento financiero de los resultados del proyecto. En caso de que existieran cambios, el emisor notificará a todas las partes interesadas incluida la CNAD.

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

Objetivos Estratégicos de la Emisión

1. Participación en los ingresos del Proyecto Park City Zaragoza

- Permitir que los inversionistas accedan a las utilidades generadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias, alineando su rentabilidad con el desempeño financiero del proyecto.
- Garantizar que la distribución de ingresos se realice de manera eficiente y regulada, con el uso de tecnología blockchain y contratos inteligentes que aseguren transparencia y equidad en los pagos.

2. Optimización de la estructura financiera:

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

3. Garantía de transparencia y seguridad:

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

4. Dinamización de la empresa y modernización operativa:

- Fortalecer la posición de Park City Za, S.A. de C.V. como líder en innovación dentro del sector inmobiliario.
- 5. Apertura a mercados secundarios:**
 - Permitir la negociación de los tokens en mercados secundarios autorizados, brindando mayor flexibilidad y liquidez a los inversionistas.
 - 6. Eficiencia en costos y reducción de intermediación:**
 - Minimizar costos administrativos y operativos asociados a modelos tradicionales de financiamiento, permitiendo que un mayor porcentaje de los fondos captados sea destinado al desarrollo del proyecto.
 - 7. Aprovechamiento del entorno regulatorio:**
 - Maximizar los beneficios del marco normativo de El Salvador, consolidando la tokenización de activos inmobiliarios como una alternativa confiable y eficiente de financiamiento.

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

Control interno de administración de fondos

Para garantizar una administración eficiente y transparente de los fondos obtenidos a través de la emisión de tokens **BAES-EPARKZ**, Park City Za, S.A. de C.V. implementará un marco de control interno alineado con las mejores prácticas financieras y regulatorias:

- 1. Depósito y Custodia de Fondos**
 - Los fondos recaudados se depositarán en cuentas segregadas bajo el control del emisor y sujetas a auditorías externas, asegurando una administración transparente y segura.
 - Estos fondos solo podrán ser utilizados para cumplir con los objetivos de la emisión, según lo estipulado en el Documento de Información Relevante (DIR).
- 2. Sistema de Autorización**
 - Todo desembolso requerirá la aprobación de al menos un nivel jerárquico dentro de la organización, incluyendo al Gerente de Finanzas y/o Representante Legal.
 - Cada operación deberá estar respaldada por documentación que justifique su destino y alineación con los objetivos de la emisión.
- 3. Supervisión del Administrador de la Emisión**
 - El administrador de la emisión, autorizado por la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD), supervisará el uso de los fondos y garantizará su correcta aplicación.
 - Se emitirán informes trimestrales que serán compartidos con los inversionistas y autoridades regulatorias.
- 4. Auditorías Externas Periódicas**
 - La Junta General de Accionistas de Park City Za, S.A. de C.V. designará anualmente a una firma de auditoría independiente, encargada de realizar revisiones periódicas sobre la administración y destino de los fondos.
 - Los objetivos de estas auditorías serán:
 - Verificar el cumplimiento de los lineamientos de la emisión y el adecuado uso de los fondos.
 - Asegurar la transparencia y el cumplimiento normativo.
 - Supervisar la correcta aplicación de las políticas de control interno.
- 5. Sistema de Gestión Documental**

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

6. Cumplimiento Regulatorio

Park City Za, S.A. de C.V. garantizará que todos los mecanismos de control interno cumplan con:

- Las disposiciones de la Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).
- Normativas locales e internacionales aplicables.
- Estándares de auditoría y control financiero reconocidos a nivel global.

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

Partes interesadas involucradas

PARTICIPANTES	
Emisor	Park City Za, S.A. de C.V. Dirección: Boulevard El Hipódromo #293 Apto. Nivel 12, Edificio Century Tower, distrito San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. Sitio web: https://haus.com.sv/park-city-zaragoza/ Número de registro CNAD: N° EAD-0025 Persona designada de contacto: Brandon Alberto Lima Vásquez Teléfono de contacto: +503 73453386 Correo electrónico de contacto: blima@Haus.com.sv
Estructurador de la Emisión	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de Registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (presidente ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv
Proveedor De Servicios De Activos Digitales	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de Registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (presidente ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv Banco Atlántida El Salvador, S.A. actúa como Proveedor de Servicios de Activos Digitales (PSAD) registrado, asegurando la correcta gestión y custodia de los tokens emitidos bajo la presente oferta. Para la ejecución operativa de la emisión y la administración de los activos digitales, Banco Atlántida El Salvador, S.A. ha implementado una infraestructura tecnológica especializada para la emisión, comercialización y gestión de los activos digitales.

Certificador de Activos Digitales	TR Capital, S.A. de C.V. Calle Cuscatlán, #4312, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador. https://www.trcapital.net/ Número de Registro CNAD: CERT-0003 Persona designada de contacto: Héctor Ramón Torres Córdova Teléfono de contacto: +503 2538-6360 Correo electrónico de contacto: info@trcapital.net
Asesor Legal	Banco Atlántida El Salvador, S.A. 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución #3538, Colonia Escalón San Salvador CP, 1101 https://www.bancoatlantida.com.sv/ Número de Registro CNAD: PSAD-0035 Persona designada de contacto: Carlos Antonio Turcios Melgar (presidente ejecutivo) Teléfono de contacto: +503 2267-4250 y +503 2267-4411 Correo electrónico de contacto: info@bancatlan.sv
Auditor Externo	Cocar Romano y compañía Calle Escalón Escorial Norte 31-B, San Salvador, El Salvador www.cocarauditores.com Persona designada de contacto: Carlos Cocar Romano Teléfonos de contacto: +503 2299 – 3400 Correo electrónico de contacto: recepcion@cocarauditores.com

Política de supervisión y control

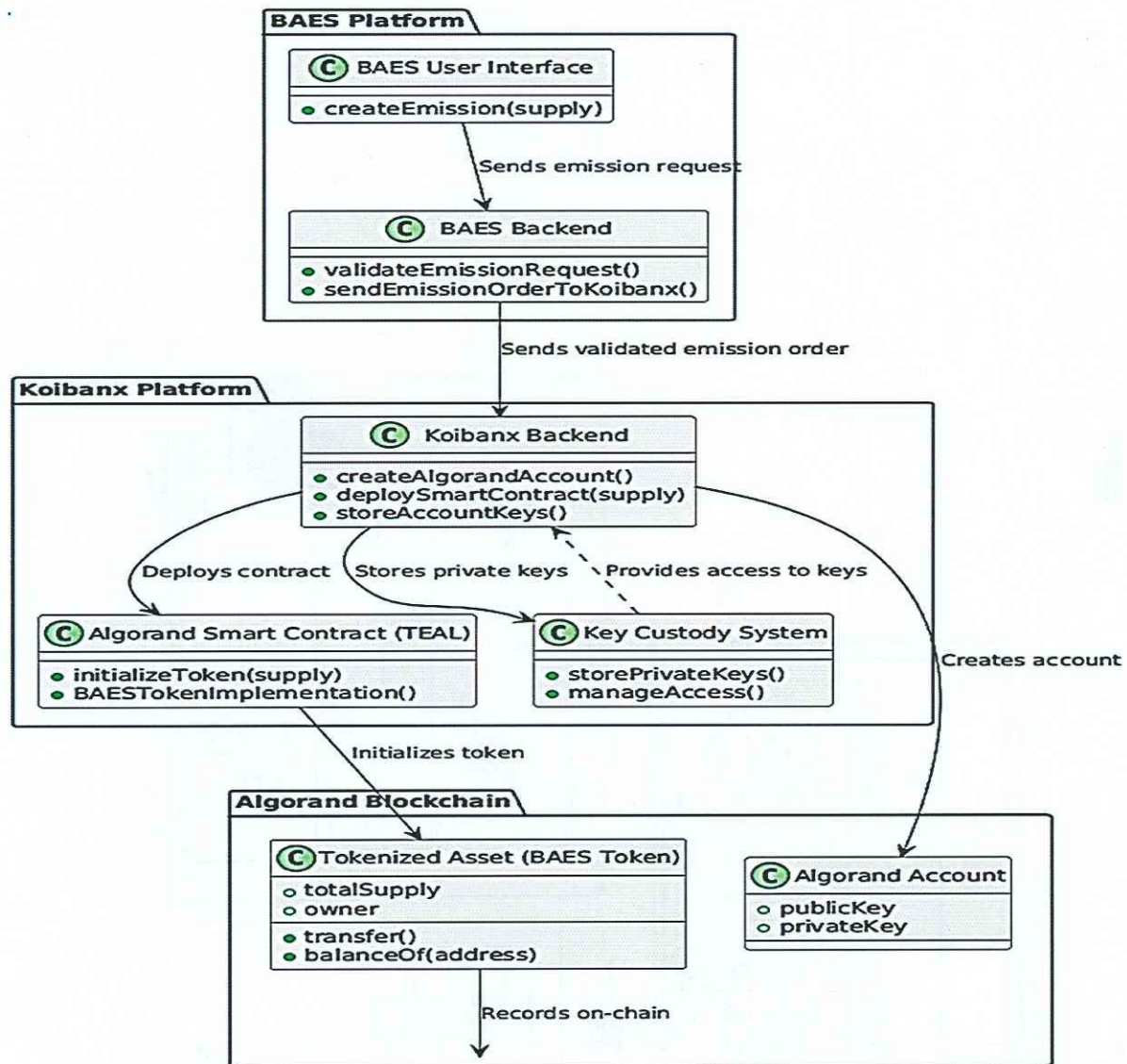
Política interna de prevención contra el blanqueo de capitales del Emisor

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

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

De esta manera, Park City Za, S.A. de C.V. reafirma su compromiso con la transparencia, la ética empresarial y el cumplimiento normativo en todas sus operaciones, garantizando un entorno seguro y confiable tanto para inversionistas como para las partes involucradas en la emisión de tokens **BAES-EPARKZ**

9) FLUJO DE TOKENS DENTRO DE LA PLATAFORMA DE COMERCIALIZACIÓN



10) TECNOLOGÍA Y ESTÁNDARES SUBYACENTES

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

1. Blockchain y Contratos Inteligentes

Los tokens **BAES-EPARKZ** están basados en la blockchain de Algorand, utilizando Algorand Smart Contracts (ASC1). Esta elección garantiza:

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

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

2. Identidad Digital y Cumplimiento Normativo

Banco Atlántida, S.A. implementa un sistema de identidad digital descentralizada (DID) conforme a los estándares ERC-734 y ERC-735, permitiendo:

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

3. Seguridad Avanzada

Para proteger los activos digitales de los inversionistas, la infraestructura de Banco Atlántida, S.A. integra:

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

4. Creación y Gestión de Wallets Digitales

La emisión y administración de los tokens **BAES-EPARKZ** se realiza a través de wallets digitales internas dentro de la plataforma Banco Atlántida, S.A. El proceso de creación sigue estos pasos:

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

5. Plan de Recuperación y Continuidad Operativa

Banco Atlántida, S.A. opera bajo un Plan de Recuperación de Desastres (DRP), asegurando la continuidad de la plataforma en caso de fallos tecnológicos o ciberataques:

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

6. Transparencia y Supervisión

Banco Atlántida, S.A. garantiza la trazabilidad de todas las transacciones y movimientos de tokens a través de:

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

Resumen de la Infraestructura de Banco Atlantida para la Emisión BAES-EPARKZ

Elemento	Descripción
Blockchain utilizada	Algorand (PPoS)
Contratos Inteligentes	Algorand Smart Contracts (ASC1)
Identidad Digital	3025567832 / Block-3179509502 / Block 52952431#50416126
Seguridad de Claves	Claves encriptadas aes-256-ctr
Gestión de Wallets	Base de datos en prod, cifrado los datos en reposo AES-256 (En Mongo Atlas) En transito:Https y TLS1.2
Continuidad Operativa	DRP con recuperación en tiempo real y replicación de datos
Supervisión	Registro auditable, monitoreo CNAD, transparencia en transacciones

Conclusión

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

Direcciones de los SmartContracts:

Los contratos inteligentes se pueden consultar en el siguiente enlace:

Token ID:

3179509502

Dirección al scan-explorer

3179509502 | Pera Algorand Explorer

El token emitido tiene cero (0) decimales.

11) RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN Y FORMA DE MITIGACIÓN

La emisión de los tokens BAES-EPARKZ conlleva ciertos riesgos inherentes al mercado inmobiliario, a la operatividad del emisor y al entorno regulatorio y tecnológico en el que se desarrolla el Proyecto Park City Zaragoza. Esta sección tiene como objetivo informar a los inversionistas sobre los riesgos potenciales que pueden afectar la rentabilidad y sostenibilidad de la inversión, así como las estrategias de mitigación implementadas por el Emisor para reducir dichos riesgos a niveles aceptables.

Los riesgos han sido categorizados en:

- Riesgos generales:** Incluyendo factores regulatorios, operativos y macroeconómicos.
- Riesgos específicos de la tokenización de ingresos:** Relacionados con la dependencia del flujo de ingresos provenientes de la comercialización de las unidades inmobiliarias.

Cada riesgo se presenta en función de los siguientes criterios:

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

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

A. RIESGOS GENERALES ASOCIADOS A LA EMISIÓN

1. Riesgo de cambios en la legislación

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

2. Riesgo de procedimientos judiciales y administrativos

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

3. Riesgo de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo

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

4. Riesgo operativo

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

5. Riesgo de conflictos entre accionistas

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

B. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA TOKENIZACIÓN DE INGRESOS (BAES-EPARKZ)

Estos riesgos afectan exclusivamente a la emisión de tokens de ingresos, cuyo rendimiento depende de los ingresos generados por la comercialización de las unidades inmobiliarias.

1. Riesgo de fluctuación en los ingresos del proyecto

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

2. Riesgo de retrasos en la comercialización

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

3. Riesgo de demora en la ejecución del Proyecto

- **Identificación:** Retrasos en la infraestructura pueden afectar la capacidad del emisor para generar ingresos y pagar los rendimientos de la inversión.
- **Impacto potencial:** Riesgo de falta de liquidez para cubrir obligaciones financieras.
- **Estrategia de mitigación:** Supervisión estricta de cronogramas y contratos con penalizaciones por demoras.
- **Medidas implementadas:**
 - Auditorías de avance de obra.
 - Control de calidad en ejecución de infraestructura.

12) ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el marco del presente Documento de Información Relevante, es fundamental detallar las estrategias y mecanismos que el Emisor implementará para la gestión de los diversos riesgos asociados al Proyecto. La administración efectiva de estos riesgos es crucial para garantizar la estabilidad y sostenibilidad de la emisión. A continuación, se describen las políticas y procedimientos que se adoptarán para identificar, evaluar y mitigar cada tipo de riesgo, asegurando así la protección de los intereses de los inversionistas y la solidez del proyecto en su totalidad.

Administración de Riesgos asociados con el Emisor

I. Riesgo de cambios en la legislación

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

II. Riesgo de procedimientos judiciales y administrativos

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

III. Riesgo operativo

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

IV. Riesgo de dependencia tecnológica

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

V. Riesgo de fluctuaciones del mercado inmobiliario

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

Administración de riesgos asociados a la oferta de Activos Digitales

I. Riesgo regulatorio

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

II. Riesgo de adopción del mercado

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

III. Riesgo de liquidez

- **Administración:** Fomentar la creación de un mercado secundario activo en colaboración con otros participantes en el mercado y, de ser viable, establecer programas de recompra.
- **Medida a implementar:** Monitorear el mercado primario y negociar con plataformas secundarias reconocidas para mejorar la liquidez.

IV. Riesgo de seguridad

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

V. Riesgo de pérdida de claves privadas

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

Administración de riesgos asociados a los Activos Digitales

I. Riesgo de seguridad

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

II. Riesgo de liquidez

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

III. Riesgo de fraude

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

IV. Riesgo de pérdida de claves privadas

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

V. Riesgo de volatilidad

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

Administración de riesgos asociados a la ejecución del Proyecto.

I. Riesgo regulatorio

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

II. Riesgo por fluctuaciones en el mercado inmobiliario

- **Administración:** Diversificar la oferta y ajustar precios dinámicamente según las condiciones del mercado.
- **Medida a implementar:** El emisor decidirá si contrata a firmas especializadas en estudios de mercado o decide utilizar recurso interno para revisiones recurrentes de estrategia de precios.

III. Riesgo de financiamiento

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

IV. Riesgo de problemas ambientales

- **Administración:** Realizar auditorías ambientales y adoptar medidas preventivas para minimizar impactos.
- **Medida a implementar:** El proyecto cuenta con permiso ambiental emitido por la entidad facultada Ministerio de Medio Ambiente (MARN) el cual incluye incluye: Plan de manejo ambiental adecuado para mitigación, prevención y compensación ambiental, debidamente afianzado.

Administración de riesgos asociados a la tecnología utilizada

I. Riesgo de fallos técnicos

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

II. Riesgo de vulnerabilidades de seguridad

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

III. Riesgo de obsolescencia tecnológica

- **Administración:** Monitorear avances tecnológicos y actualizar los sistemas para mantener su compatibilidad y competitividad.
- **Medida a implementar:** Realizar revisiones tecnológicas semestrales y evaluar tecnologías emergentes anualmente.

IV. Riesgo de compatibilidad

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

12) RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

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

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

Todas las controversias, disputas o reclamaciones que surjan de o con relación a las emisiones de los tokens BAES-EPARKZ, incluyendo aquellas relacionadas con su interpretación, ejecución, validez o terminación, serán resueltas mediante arbitraje, de acuerdo con las normas y procedimientos establecidos por el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador.

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

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

13) TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

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

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

14) RÉGIMEN TRIBUTARIO

Régimen Tributario

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

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

Estos beneficios incluyen:

Exenciones fiscales: Para los efectos establecidos en la Ley de Emisión de Activos Digitales, los emisores de activos digitales, los proveedores de servicios de activos digitales debidamente registrados, los certificadores, y los adquirentes de activos digitales, así como las ofertas públicas de activos digitales, gozarán de beneficios fiscales; por lo que, en caso de aprobarse la Oferta pública de Tokens, se entenderá que tanto el valor nominal como cualquier rendimiento o ingreso derivado de los activos digitales están exentos de todo tipo de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones. Esto incluye exenciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Prestaciones de Servicios, del Impuesto sobre la Renta y de los Impuestos Municipales, así como de todas las demás formas de impuestos, independientemente de su naturaleza. Además, las ganancias de capital o los ingresos ordinarios procedentes de la venta o transferencia de activos digitales, incluida la condonación de deudas, también están exentos de impuestos.

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

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

13. DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

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

Cualquier suposición, dato, proyección, pronóstico o estimación presentado son declaraciones a futuro basadas en la información proporcionada por el Emisor o disponible públicamente. Estas reflejan estimaciones subjetivas y suposiciones sobre eventos futuros. Por lo tanto, no se puede garantizar que los resultados proyectados o previstos se materialicen. Los resultados reales pueden diferir de estas proyecciones y tales diferencias podrían ser significativas. El rendimiento pasado no garantiza el rendimiento futuro.

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

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

15) CANALES DE COMUNICACIÓN

Para cualquier duda, consulta, información adicional o cualquier notificación sobre el presente Documento de Información Relevante señale como canal de comunicación la dirección de correo electrónico rangel@Haus.com.sv así como el número de teléfono +503 21180677, y la siguiente dirección Boulevard El Hipódromo #293 Apto. Nivel 12, Edificio Century Tower, distrito San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. Asimismo, comisiono para oír notificaciones o recibir cualquier documento que deba de entregármelos a las siguientes personas Brandon Lima blima@Haus.com.sv.

14. OTRAS DECLARACIONES:

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Registro de Emisores y Emisiones Públicas y Privadas, Park City Za, S.A. de C.V. declara:

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

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

16) ANEXOS

Anexo I - Declaración Jurada.

Anexo II - Informe del Certificador.

Anexo III – Políticas de Contratación.

Anexo IV – Balance Inicial y Estados Financieros del Emisor.

Anexo V - Modelo Financiero Park City Zaragoza.

Anexo VI - Contratos Park City Za, S.A. de C.V.

Anexo VII - Políticas del PSAD.

Anexo VIII. Contrato de Cesión de Derechos Económicos.

