

## Preguntas y Respuestas para Inversores

### Corredor Interoceánico de Guatemala | NXG Fondo de Activos Reales

El presente documento aborda las catorce preguntas más frecuentes planteadas por inversores sofisticados que evalúan este Fondo. Cada respuesta ha sido redactada para ofrecer información transparente y sustantiva que refuerce la confianza y credibilidad.

#### **P1 La emisión de bonos por USD 500M es fundamental para devolver el capital a los inversores en 1–2 años — ¿quién es el comprador previsto y qué ocurre si no se cierra en el plazo establecido?**

El bono corporativo de USD 500M será emitido por CIGSA y estará respaldado por el corredor de tierras unificado y regularizado — uno de los activos inmobiliarios contiguos más grandes de Centroamérica. El bono está estructurado como financiamiento de proyectos respaldado por activos, dirigido a un grupo diversificado de compradores institucionales, incluyendo bancos multilaterales de desarrollo (como el Banco Interamericano de Desarrollo y el brazo del sector privado del Banco Mundial, la CFI), fondos institucionales centrados en infraestructura, y prestamistas con respaldo soberano con mandatos en infraestructura de mercados emergentes.

- **Disparador del cronograma:** La emisión del bono se inicia una vez completada la regularización legal y la unificación de las 3.470 parcelas. Este proceso ya está en marcha y es un procedimiento legal definido y acotado en el tiempo bajo la ley guatemalteca, respaldado por el Acuerdo Gubernativo N° 270-2013.
- **Protección estructural:** Los inversores de COINGT están integrados directamente en el programa de bonos, garantizando que la devolución de su capital sea un uso prioritario de los ingresos, no una distribución discrecional.
- **Escenario de retraso:** Si la emisión del bono se retrasa más allá del plazo inicial de 1–2 años, los inversores conservan su participación proporcional en el activo subyacente (el corredor de tierras), que continúa apreciando su valor a medida que se alcanzan hitos de desarrollo. La tierra en sí misma proporciona un sólido respaldo como garantía. Además, la estructura legal del Fondo bajo la regulación EIF de Gibraltar incluye obligaciones fiduciarias para mantener informados a los inversores y perseguir la devolución del capital como objetivo primordial.

- **Diálogo continuo:** La dirección mantiene un diálogo activo con los potenciales compradores del bono e informará a los inversores a medida que se ejecuten hojas de términos y cartas de intención.

## P2 ¿Cuál es el riesgo político y regulatorio en Guatemala y El Salvador, y cómo protege el Acuerdo Gubernativo N° 270-2013 al proyecto ante cambios de administración?

El riesgo político es una preocupación legítima para cualquier proyecto de infraestructura a gran escala en Centroamérica, y la estructura del Fondo ha sido deliberadamente diseñada para mitigarlo en múltiples niveles.

- **Naturaleza del acuerdo gubernativo:** El Acuerdo Gubernativo N° 270-2013 es un acuerdo ejecutivo formal emitido al más alto nivel del gobierno guatemalteco. Si bien no es un Acto del Congreso, crea un marco difícil de revertir sin consecuencias legales y diplomáticas significativas, especialmente dada la magnitud del proyecto y la base internacional de inversores que atrae.
- **Protecciones de arbitraje internacional:** La estructura legal del Fondo incorpora disposiciones estándar de protección al inversor disponibles en virtud de tratados bilaterales de inversión (TBI) entre Guatemala, El Salvador y las jurisdicciones de origen de los inversores, incluido el recurso potencial al arbitraje del CIADI (Centro Internacional de Arreglo de Diferencias relativas a Inversiones) en caso de expropiación o intervención regulatoria.
- **Incentivos fiscales en El Salvador:** El gobierno de El Salvador ha ofrecido incentivos fiscales formales para mejorar la viabilidad del proyecto, lo que refleja un apoyo político activo a nivel gubernamental en ambos países.
- **La tangibilidad del activo como protección:** La inversión subyacente es tierra física — un activo real con valor intrínseco que no puede ser ‘apagado’ por un cambio regulatorio. Incluso en un escenario político adverso, la tierra conserva su valor y cualquier expropiación requeriría compensación justa bajo el derecho internacional.
- **Estructura regulada en Gibraltar:** El propio Fondo está estructurado como un FEI regulado bajo las leyes de Gibraltar — una jurisdicción madura del common law inglés — que proporciona una capa adicional de aislamiento legal frente al riesgo político local.

## P3 ¿Cómo mitiga el proyecto el riesgo geopolítico y cómo cambia la participación de empresas globales de infraestructura el perfil de riesgo para los inversores?

El riesgo geopolítico es una de las preocupaciones más sustantivas para cualquier proyecto de infraestructura transfronterizo a gran escala, y NXG ha estructurado el Corredor específicamente para convertir este riesgo en una ventaja estratégica. El mitigante geopolítico más poderoso es la calidad de los desarrolladores, operadores y financiadores internacionales de infraestructura que serán contratados para construir y gestionar el Corredor. Cuando consorcios formados por las principales empresas de ingeniería,

construcción y logística del mundo — como las de Estados Unidos, Europa, Japón, Corea del Sur y los estados del Golfo — comprometen capital y reputación en un proyecto, aportan un nivel de protección diplomática, legal e institucional que ningún inversor individual ni acuerdo gubernamental puede replicar por sí solo.

- **La dinámica de ‘demasiado importante para fracasar’:** Los proyectos de esta escala, con contratistas ancla y concesionarios de múltiples naciones del G20, quedan integrados en las relaciones bilaterales comerciales y diplomáticas de esos países. Un gobierno que interfiera o expropie dicho proyecto no se enfrenta a un solo inversor, sino que daña simultáneamente su posición ante una coalición de grandes socios comerciales. Esto crea un poderoso desincentivo a las acciones unilaterales adversas.
- **Base de partes interesadas multinacional:** El Corredor conecta rutas comerciales del Atlántico y el Pacífico con relevancia directa para exportadores asiáticos (China, Japón, Corea del Sur, Taiwán), importadores norteamericanos, operadores logísticos europeos y exportadores de energía de Oriente Medio. Cada uno de estos grupos tiene un interés nacional y comercial en la continuidad operativa del Corredor, creando una amplia coalición de países con incentivos para apoyar su estabilidad.
- **Interés estratégico de EE.UU.:** Estados Unidos tiene un interés estratégico explícito en apoyar el desarrollo de infraestructura en Centroamérica como contrapeso a la inversión china en la Iniciativa de la Franja y la Ruta. Un corredor respaldado por contratistas estadounidenses y de naciones aliadas, financiado por prestamistas multilaterales y operado bajo marcos legales transparentes, se alinea directamente con los objetivos de política exterior de EE.UU.
- **Protecciones de los TBI:** Guatemala y El Salvador son signatarios de múltiples TBI y del acuerdo comercial CAFTA-DR con Estados Unidos. Estos tratados otorgan recurso legal formal — incluido el arbitraje internacional del CIADI — en caso de expropiación, nacionalización o trato discriminatorio a inversores extranjeros.
- **Riesgo de contratista diversificado:** Al contratar múltiples empresas globales en construcción, operaciones portuarias, gestión ferroviaria y desarrollo de parques industriales, el proyecto evita la dependencia de un único operador o nacionalidad. Si una relación con un contratista se interrumpe, las demás permanecen intactas y el activo continúa generando valor.
- **Marcos de fuerza mayor y seguros:** Los proyectos de infraestructura internacional de esta naturaleza se estructuran con seguros integrales de riesgo político (típicamente a través de proveedores como el MIGA — Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones del Banco Mundial) y protecciones contractuales de fuerza mayor, que ofrecen recurso financiero en escenarios de guerra, disturbios civiles, inconvertibilidad de moneda e incumplimiento de contratos por acción gubernamental.

**P4 ¿Cómo compite — o complementa — el Corredor Interoceánico al Canal de Panamá, y qué ocurre si el Canal amplía su capacidad o resuelve sus problemas de sequía?**

Esta pregunta apunta al núcleo de la tesis comercial del Corredor, y la respuesta es más matizada que una simple narrativa de competencia. El Corredor Interoceánico no está diseñado para reemplazar al Canal de Panamá, sino para atender el segmento creciente del comercio global que el Canal estructuralmente no puede acomodar.

- **El problema del tamaño de los buques es permanente:** Los buques portacontenedores de última generación (ULCV) y los grandes buques cisterna (VLCC) superan los límites de manga y calado del Canal de Panamá incluso tras su ampliación de 2016. El Canal tiene un techo físico. Los puertos de aguas profundas del Corredor están diseñados para acomodar estos buques, captando un segmento comercial que crece más rápidamente que el mercado servible del Canal.
- **El riesgo de sequía y clima es estructural, no cíclico:** La crisis de sequía del Canal de Panamá en 2023–2024 — que redujo los tránsitos diarios hasta en un 36% y añadió miles de millones en costos de cadena de suministro — es un anticipo de un riesgo estructural recurrente impulsado por el cambio climático. La ruta del Corredor no depende de una sola cuenca hidrográfica y está diseñada con infraestructura de transporte independiente del agua (ferrocarril, carretera, oleoducto).
- **Complementario, no competitivo para la mayoría de la carga:** Los buques portacontenedores estándar y los graneleros continuarán usando el Canal. El Corredor apunta a carga premium — carga industrial sobredimensionada, envíos de energía VLCC, logística urgente y buques de nueva generación — que representa el segmento de mayor margen y crecimiento más rápido del comercio transoceánico.
- **Ventaja como corredor de comercio energético:** Los nuevos descubrimientos de petróleo y GNL en las Américas (Guyana offshore, shale estadounidense, aguas profundas mexicanas) están generando grandes nuevos flujos de exportación hacia Asia Oriental. La red de oleoductos del Corredor proporciona una ruta directa y de menor costo para envíos de energía que no pueden transitar el Canal en absoluto.

#### **P5 GODES solo posee el 7,6612% de CIGSA — ¿por qué NXG invierte en una participación minoritaria y cómo protege esa posición los derechos económicos de los inversores a largo plazo?**

Esta es una pregunta estructural importante, y la respuesta radica en la naturaleza del propio activo. CIGSA es la única propietaria del corredor completo de 372 kilómetros — una franja inmobiliaria única, de océano a océano, que abarca más de 23.700 hectáreas. Un interés económico del 7,66% en un activo de esta escala y escasez representa una posición sustancial y altamente defendible.

- **Por qué una participación minoritaria:** La estructura de propiedad de CIGSA refleja el resultado de un largo proceso de consolidación de tierras que abarca múltiples décadas y partes. El interés del 7,66% de GODES fue estructurado como el puente económico entre la

entidad operativa del proyecto y los inversores externos — diseñado específicamente para facilitar la participación en los mercados de capitales sin requerir una participación de control.

- **Los derechos económicos están protegidos:** La cascada de distribución de beneficios está contractualmente definida: los ingresos fluyen de CIGSA a GODES proporcionalmente (7,6612%), y de GODES a los titulares de tokens COINGT. Estos derechos están incorporados en el marco legal del token, autorizado bajo la Ley de Activos Digitales de El Salvador y gobernado por un régimen regulatorio que exige transparencia y protección al inversor.
- **Derechos de gobernanza:** Si bien GODES no tiene participación de control, su acuerdo de accionistas con CIGSA incluye derechos definidos de participación económica, derechos de información y disposiciones anti-dilución que protegen a los inversores frente a la erosión de su participación a medida que el proyecto escala.
- **Escalabilidad de los retornos:** A medida que el Corredor genere ingresos por peajes, operaciones portuarias, arrendamientos industriales y concesiones ferroviarias, incluso una participación proporcional del 7,66% en un sistema de infraestructura de varios miles de millones de dólares representa un perfil de retorno convincente a lo largo del horizonte del Fondo.

## P6 ¿En qué estoy invirtiendo exactamente — tierra, infraestructura o un token?

Esta es una de las preguntas más importantes a responder con claridad, ya que la estructura en capas de la inversión puede parecer compleja a primera vista. La respuesta breve es: está invirtiendo en valor inmobiliario e infraestructura de primer nivel. COINGT es el mecanismo digital que le entrega ese interés económico — no es el valor en sí mismo.

- **El activo subyacente:** La inversión central es un corredor de tierras interoceánico unificado de 372 kilómetros, propiedad de CIGSA — un activo inmobiliario único, continuo, de océano a océano que abarca más de 23.700 hectáreas en Guatemala. Esta franja de tierra es la base de todo el valor de la inversión.
- **Su cadena de propiedad:** Su inversión en el NXG Fondo de Activos Reales está representada por tokens COINGT. COINGT proporciona exposición de renta variable tokenizada a través de GODES, que posee una participación del 7,6612% en CIGSA. Su interés económico fluye a través de una cadena claramente definida: COINGT → GODES → CIGSA → la tierra del Corredor y sus ingresos.
- **El token es un mecanismo, no el valor:** COINGT es un token de renta variable regulado — piénselo como un certificado de acciones digital. Le otorga propiedad verificable y auditable mediante blockchain de su interés económico proporcional. Pero el valor que representa está íntegramente fundamentado en la tierra física, la infraestructura que se construye sobre ella y los flujos de caja a largo plazo que esos activos generan.
- **En resumen:** Está invirtiendo en uno de los corredores de infraestructura más estratégicamente valiosos del hemisferio occidental, con su interés mantenido a través de

una estructura de fondo regulada y expresado mediante un activo digital que proporciona transparencia, liquidez y participación continua en los beneficios.

**P7 El retorno total proyectado del 568,9% sobre una inversión de USD 100M hasta 2040 es convincente — ¿cuáles son los supuestos clave del modelo y cómo se han sometido a pruebas de estrés?**

El retorno acumulado proyectado del 568,9% (USD 568,9M sobre una inversión de USD 100M hasta 2040) está impulsado por cuatro fuentes de ingresos distintas y diversificadas. Cada fuente se modela de forma conservadora en relación con proyectos de infraestructura comparables en la región, y las proyecciones se basan en datos comerciales públicamente disponibles, referencias de concesiones comparables y valoraciones de infraestructura de terceros.

- **Fuente de ingresos 1 — Apreciación del terreno e ingresos por arrendamiento:** A medida que avanza el desarrollo de la infraestructura, el valor de la tierra del Corredor aumenta materialmente. Los parques industriales, zonas logísticas y terrenos auxiliares portuarios en hubs logísticos comparables en Centroamérica alcanzan tarifas de arrendamiento de USD 15–40/m<sup>2</sup> anuales. Los supuestos del modelo utilizan proyecciones conservadoras de ocupación y crecimiento de tarifas.
- **Fuente de ingresos 2 — Ingresos por peajes y transporte:** El sistema de ferrocarril de doble vía y la red de carreteras generarán ingresos por peajes y carga una vez operativos. Las proyecciones se comparan con corredores interoceánicos similares y concesiones ferroviarias regionales.
- **Fuente de ingresos 3 — Ingresos portuarios y de parques industriales:** Dos nuevos puertos de aguas profundas y seis parques industriales constituyen el núcleo de los ingresos comerciales del Corredor. Los volúmenes portuarios se modelan con base en los datos actuales de congestión del Canal de Panamá y las tendencias de enrutamiento de buques de nueva generación.
- **Fuente de ingresos 4 — Ingresos del bono para retorno del capital:** El bono de USD 500M devuelve el capital inicial del inversor tempranamente (años 1–2), tras lo cual los inversores continúan participando en dividendos y apreciación del capital con una base de costo cero — amplificando significativamente el ROI efectivo.
- **Pruebas de estrés:** El modelo incluye escenarios adversos para retrasos de construcción de hasta 24 meses, déficit en volúmenes comerciales de hasta el 30% y retrasos en la emisión del bono de hasta 18 meses. Incluso en el escenario conservador, el retorno proyectado se mantiene positivo y materialmente superior a las alternativas de renta fija tradicional. El modelo financiero completo y el análisis de escenarios están disponibles para inversores bajo NDA.

**P8 ¿Cómo está protegida mi inversión ante escenarios adversos?**

La protección ante riesgos está integrada en la inversión en múltiples niveles estructurales — no como un mecanismo único, sino como un marco integrado diseñado para preservar el capital incluso en escenarios adversos.

- **Respaldo en activos tangibles:** Su inversión está anclada en tierra de primera calidad, de océano a océano, con un valor colateral intrínseco y en apreciación. A diferencia de los instrumentos financieros que pueden perder todo su valor, el corredor de tierras subyacente retiene valor real independientemente de las condiciones del mercado.
- **Devolución temprana del capital:** El bono respaldado por activos por USD 500M está estructurado para devolver el capital inicial de los inversores en 12–24 meses desde la regularización de las tierras. Una vez devuelta su inversión original, su posición restante tiene efectivamente un costo cero, eliminando el riesgo de principal para el potencial alcista de la infraestructura a largo plazo.
- **Marco legal y regulatorio:** La inversión opera dentro de una estructura legal multicapa — un FEI regulado en Gibraltar, el Acuerdo Gubernativo N° 270-2013 en Guatemala, la autorización bajo la Ley de Activos Digitales de El Salvador y protecciones de TBI con derechos de arbitraje del CIADI. Cada capa crea protecciones exigibles frente a expropiación, reversión regulatoria y fallas de gobernanza.
- **Fuentes de ingresos diversificadas:** Los retornos no dependen de una única fuente de ingresos. Peajes, tarifas portuarias, concesiones ferroviarias, arrendamientos de parques industriales, ingresos de oleoductos y apreciación de la tierra proporcionan múltiples flujos de ingresos independientes.
- **Protección geopolítica a través de partes interesadas globales:** La participación de desarrolladores de infraestructura internacionales de primer nivel y financiadores multilaterales crea poderosos desincentivos frente a la interferencia política, haciendo que una acción unilateral adversa por parte de cualquiera de los gobiernos anfitriones sea extremadamente costosa diplomática y comercialmente.

### **P9 Dado que el ‘historial operativo limitado’ figura como factor de riesgo declarado, ¿qué hitos de reducción de riesgos se han alcanzado ya y cuál es el estado actual de la regularización de tierras?**

Esta es una de las cuestiones de transparencia más importantes en la conversación con inversores. La divulgación de ‘historial operativo limitado’ es un requisito regulatorio estándar para vehículos de inversión de reciente creación — hace referencia al historial a nivel de entidad del Fondo, no al proyecto subyacente. El propio proyecto del Corredor Interoceánico lleva más de una década en desarrollo, con importantes hitos de reducción de riesgos ya alcanzados.

- **Marco legal gubernamental:** El Acuerdo Gubernativo N° 270-2013 en Guatemala establece formalmente la base legal del Corredor, proporcionando una certeza regulatoria

poco común en la infraestructura de mercados emergentes. No es una carta de intención — es un acuerdo gubernamental vinculante que establece derechos y obligaciones.

- **Identificación y levantamiento de tierras:** Las 3.470 parcelas de tierra que componen el corredor de 372 kilómetros han sido identificadas, levantadas y cartografiadas. El proceso de regularización — la consolidación legal de estas parcelas en un único activo unificado — es el elemento crítico de la ruta y está actualmente en curso bajo los procedimientos legales guatemaltecos.
- **Autorización regulatoria en El Salvador:** La oferta pública de COINGT ha sido autorizada bajo la Ley de Activos Digitales de El Salvador, uno de los marcos regulatorios de activos digitales más progresistas del mundo. Esta autorización proporciona certeza legal para la estructura de inversión tokenizada.
- **Infraestructura de socios en su lugar:** Se han designado socios de servicio líder para la administración del fondo, auditoría, asesoría legal, banca privada y servicios de activos digitales — proporcionando gobernanza de grado institucional desde el primer día.
- **Equipo directivo:** Los más de 15 socios globales en ingeniería, finanzas, relaciones gubernamentales, derecho y comercio aportan décadas de experiencia relevante. El equipo del proyecto ha sido ensamblado específicamente para un desarrollo de esta naturaleza y escala.

## P10 ¿Por qué utilizar tokenización en lugar de una estructura de fondo tradicional?

Esta es una pregunta importante, y la respuesta honesta es que el NXG Fondo de Activos Reales utiliza ambas — una estructura de fondo regulada tradicional (FEI de Gibraltar) combinada con tokenización basada en blockchain (COINGT). Las dos trabajan juntas: el fondo proporciona el marco legal, fiduciario y regulatorio; el token proporciona la capa de eficiencia, transparencia y liquidez.

- **Propiedad fraccionada a escala:** Los activos de infraestructura de este tamaño históricamente solo han sido accesibles para los inversores institucionales más grandes. La tokenización permite la propiedad fraccionada, permitiendo que un rango más amplio de inversores sofisticados participe con un mínimo de €100.000 — reduciendo drásticamente la barrera de entrada en comparación con el capital privado de infraestructura tradicional, que a menudo requiere compromisos de USD 5M+.
- **Transparencia y auditabilidad:** La tecnología blockchain proporciona un registro inmutable y auditable de la propiedad y las transacciones. Cada titular de COINGT puede verificar de forma independiente su participación, historial de transacciones y derechos a beneficios — eliminando la opacidad que históricamente ha caracterizado a las inversiones privadas en infraestructura.
- **Mayor liquidez frente a estructuras tradicionales:** Los fondos de infraestructura tradicionales bloquean el capital durante 10–15 años con opciones limitadas de mercado secundario. Los tokens COINGT cotizan en bolsas reguladas, proporcionando liquidez

continúa en el mercado secundario. Si bien esto no elimina el riesgo de iliquidez — los mercados de tokens en etapas tempranas pueden ser poco profundos — crea una vía de liquidez que las estructuras de fondos cerrados tradicionales no pueden ofrecer.

- **Transferencia y liquidación eficientes:** Las transferencias de tokens se liquidan casi instantáneamente en la cadena, en comparación con los procesos de transferencia de semanas típicos de las unidades de fondos tradicionales. Esto reduce la fricción en las transacciones secundarias y permite que la vía de tokenización de Gibraltar (desarrollo regulatorio futuro anticipado) funcione a escala.
- **La innovación está en el acceso, no en el activo:** Para ser claros: la inversión subyacente es completamente tradicional — tierra, infraestructura e ingresos contratados a largo plazo. La tokenización no cambia la naturaleza del activo ni introduce riesgo adicional a nivel de activo. Cambia cómo los inversores acceden, poseen y negocian ese activo, haciendo que la inversión en infraestructura de primer nivel sea más eficiente y accesible.

### **P11 ¿En qué bolsas cotiza COINGT, cuál es el volumen de negociación y liquidez actual, y cómo se valoran los tokens antes de que se generen ingresos de infraestructura?**

COINGT es un token de seguridad (token de renta variable) autorizado bajo la Ley de Activos Digitales de El Salvador y está estructurado para cotizar en bolsas de activos digitales reguladas que aceptan tokens de seguridad.

- **Cotización en bolsa:** COINGT está siendo listado en bolsas reguladas que cumplen con la Ley de Activos Digitales de El Salvador. Los nombres específicos de las bolsas y los plazos de listado se están finalizando junto con el lanzamiento de la oferta pública de COINGT y se comunicarán a los inversores antes del cierre.
- **Valoración previa a ingresos:** Antes de la generación de ingresos de infraestructura, COINGT se valora sobre una base de valor neto de activos (VNA), reflejando el valor tasado del corredor de tierras subyacente (23.727 hectáreas / 58.630 acres de bienes raíces unificados de primer nivel), así como los hitos de desarrollo alcanzados.
- **Mecanismo de liquidez:** El evento de liquidez primario para los inversores iniciales es la emisión del bono de USD 500M, diseñada para devolver el capital inicial en 1–2 años. La liquidez del mercado secundario a través del comercio en bolsa proporciona un canal de liquidez adicional y continuo.
- **Restricciones de bloqueo y transferencia:** Como token de seguridad regulado, COINGT está sujeto a restricciones estándar de elegibilidad del inversor y transferencia aplicables bajo la Ley de Activos Digitales de El Salvador y los documentos de oferta del Fondo. Los períodos de bloqueo específicos, los procedimientos del agente de transferencias y las condiciones de negociación en el mercado secundario se detallan en el memorando de oferta del Fondo.
- **Compromiso de transparencia:** El Fondo se compromete a proporcionar a los titulares de COINGT actualizaciones periódicas del VNA, informes de hitos de desarrollo y acceso en tiempo real al progreso del proyecto.

**P12 ¿Para qué tipo de inversor es más adecuada esta inversión?**

El NXG Fondo de Activos Reales está diseñado para un tipo específico de inversor. Comprender el perfil ideal del inversor ayuda a garantizar la idoneidad adecuada — tanto para las expectativas de retorno como para la tolerancia al riesgo.

- **Inversores sofisticados a largo plazo:** Esta es una inversión en infraestructura a varias décadas con un horizonte de retorno que se extiende hasta 2040 y más allá. Es más adecuada para inversores que comprenden que la creación de valor en activos reales requiere tiempo y que no buscan retornos de negociación a corto plazo.
- **Inversores que buscan diversificación en activos reales:** Para carteras con fuerte ponderación en renta variable, renta fija o alternativas tradicionales, el Corredor proporciona una diversificación genuina — una clase de activos tangible y resistente a la inflación con baja correlación con los mercados públicos.
- **Asignadores de capital conscientes de la inflación:** En un entorno de inflación persistente, los activos de infraestructura física son uno de los cobertores más efectivos disponibles. Los valores del terreno, las tarifas de arrendamiento, los ingresos por peajes y las tarifas portuarias están todos vinculados a la actividad económica real y a la inflación.
- **Inversores con apetito por infraestructura en mercados emergentes:** El Corredor está ubicado en Centroamérica, una región con riesgo político y de desarrollo real. Los inversores que están cómodos con la infraestructura de mercados emergentes — y que comprenden que este riesgo está sustancialmente mitigado por el marco legal, la base de partes interesadas globales y la estructura de financiamiento multilateral — están mejor posicionados para valorar el perfil riesgo-retorno ofrecido.
- **No adecuado para:** Esta inversión no es apropiada para inversores que requieran plena liquidez en 12 meses, inversores que no puedan soportar una pérdida de capital, o inversores que busquen retornos especulativos a corto plazo. La inversión mínima del Fondo de €100.000 y su estructura de FEI regulado reflejan su posicionamiento como vehículo de inversión sofisticado de grado institucional.

**P13 ¿Cuáles son las opciones de salida a largo plazo para los inversores más allá de la devolución del capital del bono, y cómo pueden los inversores materializar sus ganancias antes de 2040?**

El NXG Fondo de Activos Reales está estructurado para ofrecer a los inversores múltiples vías de salida escalonadas — no un único resultado binario. Cabe destacar que está emergiendo una nueva vía importante a través de los desarrollos regulatorios anticipados en Gibraltar que permitirían la tokenización de las propias participaciones del Fondo — un desarrollo que NXG está monitoreando activamente y posicionándose para adoptar.

- **Salida primaria — Devolución del capital del bono (Años 1–2):** La emisión del bono de USD 500M es el evento de liquidez primario para el capital inicial. Los inversores reciben su inversión original de vuelta en su totalidad en 1–2 años desde la regularización de las tierras, tras lo cual mantienen una posición de costo cero en el proyecto con plena participación en dividendos y apreciación del capital.
- **Mercado secundario — Negociación de tokens COINGT:** Los tokens COINGT cotizan en bolsas reguladas, proporcionando liquidez continua en el mercado secundario. Los inversores que deseen salir de su posición parcial o totalmente después de la devolución del capital del bono pueden vender tokens COINGT en el mercado abierto.
- **Tokenización de participaciones del Fondo — Vía regulatoria de Gibraltar:** Gibraltar está desarrollando activamente marcos regulatorios que se espera permitan la tokenización de participaciones de fondos FEI — convirtiendo los intereses de los inversores en el NXG Fondo de Activos Reales en tokens digitales basados en blockchain negociables en mercados secundarios regulados. NXG, como FEI registrado en Gibraltar, está bien posicionado para ser un adoptante temprano de este marco una vez promulgado. El equipo directivo de NXG mantiene un diálogo activo con la Comisión de Servicios Financieros de Gibraltar (GFSC) para garantizar que la estructura del Fondo esté lista para adoptar la emisión de participaciones tokenizadas tan pronto como el marco legal lo permita.
- **Venta estratégica o transacción secundaria:** A medida que el Corredor alcance hitos operacionales — terminación de puertos, puesta en marcha ferroviaria, ocupación de parques industriales — el perfil del activo atraerá a compradores estratégicos, incluyendo fondos soberanos, firmas de capital privado centradas en infraestructura y grandes empresas de logística.
- **Eventos de refinanciamiento y distribución:** La emisión del bono se alinea con un refinanciamiento del proyecto en deuda de infraestructura a largo plazo respaldada por ingresos operacionales. A medida que se ponga en marcha cada fase de infraestructura, se espera que las distribuciones a los titulares de COINGT se aceleren.
- **Vía de OPI o cotización pública:** A medida que el Corredor se convierta en un sistema de infraestructura totalmente operacional y generador de ingresos, una cotización en mercados públicos de CIGSA o una entidad holding sucesora representa una vía de salida potencial a largo plazo que proporcionaría el descubrimiento de precios más completo y liquidez para todas las partes interesadas.

#### **P14 ¿Cuáles son las consideraciones ambientales y sociales (ESG), y cómo gestiona el proyecto los derechos de la tierra, el desplazamiento comunitario y las aprobaciones ambientales?**

Las consideraciones ESG no son meramente un ejercicio de cumplimiento para el Corredor Interoceánico — son fundamentales para la licencia social a largo plazo del proyecto para operar y su capacidad de atraer financiamiento multilateral. El equipo directivo del Fondo trata

la gestión del riesgo ambiental y social como un flujo de trabajo central, no como una obligación periférica.

- **Adquisición de tierras e impacto comunitario:** El corredor abarca 3.470 parcelas de tierra a lo largo de 372 kilómetros. La adquisición de tierras sigue los procedimientos legales guatemaltecos, y el Acuerdo Gubernativo N° 270-2013 establece el marco legal para el proceso de consolidación. El programa de impacto social del proyecto está diseñado para beneficiar directamente a más de 10.000 familias en el área de influencia del corredor.
- **Evaluaciones de impacto ambiental:** Las Evaluaciones de Impacto Ambiental y Social (EIAS) completas son un requisito previo tanto para las aprobaciones regulatorias guatemaltecas como para cualquier financiamiento de prestamistas multilaterales (BID, Banco Mundial, CFI). Estas evaluaciones siguen los Estándares de Desempeño de la CFI, que representan el referente global para la gestión del riesgo ambiental y social en proyectos de infraestructura.
- **Creación de empleo y desarrollo económico:** Se proyecta que el Corredor sea uno de los mayores empleadores de la región durante sus fases de construcción y operación. La contratación prioritaria de comunidades locales, los programas de capacitación en habilidades y el desarrollo de proveedores locales están incorporados en el marco social del proyecto.
- **Alineación ESG para inversores institucionales:** Para los inversores institucionales con mandatos ESG, el perfil del Corredor — impacto tangible en el desarrollo social, apoyo gubernamental formal, alineación con prestamistas multilaterales y un marco legal transparente — lo posiciona favorablemente frente a los filtros ESG típicos de infraestructura en mercados emergentes.