

NXG REAL ASSETS FUND | RECURSO PARA INVERSIONISTAS

Resumen de Inversión

Activos Reales. Acceso Real. Propiedad Real.

01 La Oportunidad

La riqueza más duradera de la historia se ha construido sobre la tierra, la infraestructura y los recursos naturales — activos que se capitalizan a lo largo de los ciclos, con acceso institucional directo históricamente reservado a fondos soberanos y a los principales asignadores de capital.

El NXG Real Assets Fund abre ese acceso. Su programa principal es el Corredor Interoceánico de Guatemala: una plataforma de activos reales e infraestructura de 372 kilómetros, de costa a costa — de propiedad privada, en ejecución hoy, y estructurada para capital institucional a través de un vehículo regulado en Gibraltar y un valor digital tokenizado (COINGT).

02 Por Qué Ahora

Cuatro fuerzas están convergiendo simultáneamente, y la posición se valora antes de que cada una se traduzca plenamente en valor del activo.

<p>Capacidad interoceánica tensionada</p> <p>Restricciones de calado por sequía, limitaciones de tamaño de buques y riesgo geopolítico vinculado a concesiones están llevando a los navieros globales a valorar activamente una alternativa estructural al Canal de Panamá.</p>	<p>\$14 billones en comercio, un solo cuello de botella</p> <p>El volumen anual de mercancías marítimas que atraviesan la región ha superado lo que una sola ruta puede atender. Estados, navieros y operadores están buscando corredores diversificados años antes de que entren en operación.</p>
<p>Tokenización a escala institucional</p> <p>Se proyecta que los activos del mundo real tokenizados alcancen aproximadamente \$13 billones para 2030 (estimación de JPMorgan), transformando cómo se posee, se negocia y se gobierna la mayor clase de activos del mundo.</p>	<p>Capital rotando hacia activos reales</p> <p>Asignadores soberanos, fondos de pensiones y fondos patrimoniales están desplazándose de manera significativa hacia activos reales — valorando la infraestructura permanente como cobertura frente a la inflación, el riesgo cambiario y los ciclos de tasas.</p>

03 El Activo

El Corredor se construye sobre una base de tierra única y unificada — aproximadamente 23,737 hectáreas a lo largo de 372 kilómetros, consolidando cerca de 3,470 parcelas individuales en un solo activo financiable bajo un único título legal. La regularización de la tierra, requisito previo de cada fase posterior, comenzó el 1 de diciembre de 2025 y está activamente en curso.

Cuatro pilares de infraestructura

Puertos	Dos puertos de aguas profundas — uno en cada costa — diseñados para manejar tráfico moderno de contenedores, graneles y energía, anclando el Corredor como dos puertas gemelas entre el Pacífico y el Atlántico.
Puente Terrestre	Ferrocarril de doble vía y autopista de peaje moderna que corren de costa a costa en paralelo, moviendo carga entre los puertos de forma más rápida y a menor costo unitario que las alternativas de un solo modo.
Energía	Un oleoducto de costa a costa para hidrocarburos respaldado por almacenamiento portuario y boyas marinas; servicios de fibra óptica, energía eléctrica y agua completan la columna vertebral operativa.
Zonas Francas	Zonas industriales, comerciales y logísticas a lo largo del Corredor convierten un activo de tránsito en una plataforma regional de crecimiento — la capa de ingresos recurrentes del programa.

Cómo participan los inversionistas

La tierra del Corredor está bajo Consorcio Interoceánico de Guatemala, S.A. (CIGSA). Grupo Odepal de El Salvador, S.A. de C.V. (GODES) mantiene una participación minoritaria en CIGSA. El activo digital COINGT, emitido bajo la Ley de Activos Digitales de El Salvador, confiere a sus tenedores los derechos económicos asociados a la participación de GODES — los ingresos distribuibles fluyen CIGSA → GODES → tenedores de COINGT en forma pro-rata.

La estructura tiene varias capas, pero la propuesta es simple: los inversionistas obtienen exposición a inmuebles de primera y a valor de infraestructura de larga duración. COINGT es el envoltorio digital mediante el cual se entrega ese interés — un derecho sobre el valor del activo real, no la fuente del valor en sí.

04 La Inversión

El Fondo es un Experienced Investor Fund regulado en Gibraltar. Los inversionistas calificados obtienen exposición a través de COINGT y se benefician de tres motores de retorno, secuenciados a

lo largo de las fases del programa — apreciación de capital, ingresos recurrentes y participación estructurada en ingresos.

Apreciación de capital	Se espera que cada hito — consolidación del título, activación de infraestructura, puesta en operación — eleve por etapas el valor tasado de la tierra subyacente, y que COINGT siga esa apreciación.
Ingresos recurrentes por dividendos	A partir de 2030, las distribuciones escalan a través de las 16 unidades de negocio del corredor — peajes, logística, puertos, ferrocarriles, oleoductos, parques industriales — a medida que el Corredor madura.
Participación estructurada en ingresos	Los inversionistas del Fondo reciben el 33.33% de los Ingresos Netos por comisiones e incentivos generados por NxGen Group por el desarrollo, estructuración, financiamiento y acuerdos relacionados con el proyecto.

\$1,000 → \$7,000+ COINGT proyectado, 2026 → 2035	568.90% ROI proyectado sobre \$100M, 15 años	Para 2028 Capital líquido inicial reembolsado*	Desde 2030 Dividendos anuales previstos
---	--	--	---

**Objetivo mediante la inclusión de inversionistas COINGT en la emisión de bonos corporativos previamente autorizada de CIGSA por US\$500M. Condicional y no garantizado.*

05 Una Trayectoria por Fases

El capital, los hitos y los retornos están secuenciados — cada fase reduce el riesgo de la siguiente. Las cifras a continuación ilustran el programa de trabajo; los plazos reales están sujetos a desarrollos regulatorios, de mercado y operativos.

2025	Inicia la regularización de tierras. Parcelas iniciales completadas.
2026	Emisión de COINGT — el Fondo abre a inversionistas calificados.
2027	Hito de consolidación del título — primer salto importante de valor.
2028	Capital líquido inicial reembolsado vía inclusión en bono CIGSA (objetivo).
2030	Entra en operación el oleoducto; comienzan distribuciones recurrentes de dividendos.
2035	Madurez operativa total del corredor en todas las unidades de negocio.

06 Marco y Custodia

Marco legal y regulatorio

- El Acuerdo Gubernativo No. 270-2013 de Guatemala declara el proyecto de utilidad pública e interés nacional, brindando continuidad legal al Corredor.
- La Ley de Activos Digitales de El Salvador ofrece un marco probado para la emisión de COINGT, incluyendo incentivos fiscales y claridad supervisora.
- El propio Fondo es un Experienced Investor Fund regulado en Gibraltar — la estructura de divulgación y gobernanza que el capital institucional espera.
- Administradores, auditores y asesores legales de primer nivel respaldan tanto al Corredor hoy como a los programas que le seguirán.

Gestión de riesgos

- La arquitectura legal y operativa del proyecto está diseñada para una monetización por fases — de modo que el capital pueda devolverse y las distribuciones puedan iniciarse sin esperar la construcción completa del corredor.
- La Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos (UNOPS) figura entre las entidades institucionales que apoyan el proyecto.

Equipo

Los inversionistas acceden a un equipo multidisciplinario de más de quince profesionales en ingeniería, finanzas, gobierno, derecho, bienes raíces, tecnología y comercio, respaldado por las alianzas estratégicas de NxGen — incluida su colaboración con Valereum Plc — para asegurar flujo privilegiado de oportunidades, profundidad de mercado y continuidad operativa.

Impacto local

Se espera que el Corredor beneficie directamente a más de 10,000 familias a lo largo de la ruta, genere empleo sostenido y eleve el rol estratégico de Guatemala en el comercio global — integrando el éxito comercial del proyecto en las comunidades que lo albergan.

Conclusión

El Corredor Interoceánico de Guatemala es un programa generacional de activos reales — una base de tierra consolidada que une el Atlántico y el Pacífico, una plataforma de infraestructura integrada y una estructura regulada para capital institucional. Cada hito está secuenciado para capitalizar valor mientras reduce progresivamente el riesgo de la posición, produciendo un perfil de retorno pocas veces disponible a esta escala.

Para inversionistas que construyen exposición duradera a activos reales con la disciplina de una estructura regulada y el alcance de la propiedad digital, el NXG Real Assets Fund ofrece un punto de entrada poco común — en los cimientos de un programa diseñado para capitalizar durante décadas.

Datos Clave

Fondo	NXG Real Assets Fund — EIF regulado en Gibraltar
Patrocinador	NxGen Group
Activo Insignia	Corredor Interoceánico de Guatemala — 372 km de costa a costa
Propietario del Activo	Consortio Interoceánico de Guatemala (CIGSA)
Vehículo Emisor	Grupo Odepal de El Salvador (GODES)
Valor Digital	COINGT — derechos tokenizados bajo la Ley de Activos Digitales de El Salvador
Uso Inicial del Capital	Regularización y unificación de tierras
Estado	Regularización de tierras en curso desde dic. 2025

Información Importante

Este documento se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta de compra de ningún valor en ninguna jurisdicción donde dicha oferta o solicitud sea ilegal. Las declaraciones prospectivas sobre el Corredor, la regularización de tierras, el desarrollo de infraestructura, los retornos proyectados y las condiciones de mercado reflejan expectativas actuales y pueden cambiar. El activo digital COINGT representa derechos económicos tokenizados y no confiere titularidad legal directa sobre las acciones subyacentes. Las inversiones en activos reales, infraestructura y valores digitales conllevan riesgos, incluyendo iliquidez, incertidumbre regulatoria y posible pérdida de capital. Los plazos de devolución de capital y los retornos proyectados son ilustrativos y no están garantizados. Los materiales de suscripción están disponibles únicamente para inversionistas calificados. Los inversionistas potenciales deben revisar todos los materiales de oferta y consultar a sus propios asesores legales, fiscales y financieros antes de tomar cualquier decisión de inversión.

