MARTOKEN

TOKENIZACIÓN DE ACTIVOS

PROYECTO MAR-01

ANEXO MAR-01 DEL FIDEICOMISO MADRE MARTOKEN

6 dúplex en 3 torres · Calle Azcuénaga, General Villegas

Paquetes Fundador y Plus · Token MAR-01 en Polygon

Contrato ERC-20 en Polygon Mainnet

0x1c82b3eC31ce705c51600009842015a209585573

Organización M-AR & Asociados

General Villegas, Buenos Aires, Argentina

Versión 5 — Octubre 2026 — Complementa al Fideicomiso Madre v5

MODELO PARA INVERSORES

Modelo sujeto a revisión legal y a la constitución del fideicomiso ante escribano. No constituye oferta ni garantía de rentabilidad.

ANEXO MAR-01

El presente Anexo constituye el instrumento de incorporación fiduciaria individual del proyecto MAR-01 al Fideicomiso Madre MARTOKEN (Versión 5), conforme a sus Cláusulas 1 y 14. Todo lo no previsto en este Anexo se rige por el Fideicomiso Madre. Las referencias a "la Madre" remiten a ese contrato.

CLÁUSULA 1 — DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

MAR-01 es el primer proyecto del ecosistema MARTOKEN. Tipo de activo: inmobiliario. Consiste en el desarrollo y construcción de seis (6) unidades tipo dúplex, distribuidas en tres (3) torres, sobre un terreno del proyecto en la ciudad de General Villegas, Provincia de Buenos Aires.

Ubicación: Calle Azcuénaga, entre Pueyrredón y Sarmiento, General Villegas, Provincia de Buenos Aires

Designación: Lote 9 b, manzana 82 (parte de los lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 14 de la manzana 78 del plano oficial)

Nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección A, Manzana 82, Parcela 9 b

Partida inmobiliaria: 4.349

Superficie del terreno: 650 m² (10,00 m de frente al Sud por 65,00 m de fondo)

Unidades: 6 dúplex en 3 torres de 7,00 × 10,00 m, planta baja y planta alta

Superficie cubierta total: 420 m² (aproximadamente 70 m² por dúplex)

Complementos: Acceso vehicular de 3,00 m sobre el lado Este, patio verde detrás de cada torre y 4 cocheras al fondo del lote

La distribución definitiva de las unidades queda sujeta a la aprobación municipal del proyecto y al código de edificación vigente.

CLÁUSULA 2 — PARTES Y ADHESIÓN

2.1. Fiduciario

Marcos Andrés Reynoso, Fundador y Creador de MARTOKEN, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Madre y del presente Anexo, y de Desarrollador del proyecto.

2.2. Fiduciantes-beneficiarios

Son fiduciantes-beneficiarios de MAR-01 los inversores que aportan fondos al proyecto y cumplen los requisitos de la cláusula 6.2 de la Madre:

1. Tenencia de tokens MAR-01 en una wallet declarada;
2. Identificación (KYC) aprobada conforme a la cláusula 8.4 de este Anexo;
3. Aceptación electrónica de la Madre y del presente Anexo en martoken.com.ar/mar01; y
4. Inscripción en el Registro de Beneficiarios de MAR-01.

La plataforma conserva el respaldo probatorio de cada aceptación conforme a la cláusula 6.2 de la Madre (fecha, hora, IP, wallet, versión aceptada y huella digital del texto), y el inversor recibe una copia por correo electrónico.

2.3. Permanencia del Fiduciario

Conforme a la cláusula 3.5 de la Madre, los beneficiarios de MAR-01 no pueden remover al Fiduciario por votación, cualquiera sea su porcentaje de tokens, ni aun en conjunto. El Fiduciario solo cesa por las causas del artículo 1678 del Código Civil y Comercial.

CLÁUSULA 3 — SMART CONTRACT MAR-01

Token	MAR-01
Símbolo	$MAR01
Estándar	ERC-20
Red	Polygon Mainnet
Suministro máximo	5.500 tokens
Precio por token	USD 100
Financiamiento máximo	USD 550.000
Dirección del contrato	0x1c82b3eC31ce705c51600009842015a209585573
Verificación	polygonscan.com
Fecha de despliegue	19 de abril de 2026

3.1. Distribución de la emisión

Destino	Tokens	Detalle
Inversores	5.300	Disponibles para colocación. Uno (1) de ellos ya fue utilizado en una operación de prueba de compra entre inversores
Tokens del Desarrollador	200	Honorario del Fundador y Desarrollador (Cláusula 6)
Total	5.500	Suministro máximo del contrato

CLÁUSULA 4 — PRESUPUESTO, FINANCIAMIENTO Y DESTINO DE FONDOS

El presupuesto del proyecto surge del plan de trabajo y cómputo de obra elaborado por la organización, expresado en dólares a un tipo de cambio de referencia de $1.450 por dólar:

Concepto	Valor
Costo-costo de obra (USD 710/m² × 420 m²)	aprox. USD 298.200
Costo de obra con incidencias (USD 1.032/m² × 420 m²). Incluye gastos financieros, gastos generales e indirectos, impuestos y tasas, y el beneficio del desarrollador (15%)	aprox. USD 433.500
Terreno	USD 57.000
Costo total del proyecto	aprox. USD 490.500
Costo por dúplex (obra + terreno)	aprox. USD 81.750 = 818 tokens

Los fondos obtenidos por la colocación de tokens se destinan exclusivamente a:

- Pago del terreno
- Construcción de las seis unidades dúplex y sus obras complementarias
- Personal de obra, técnicos y profesionales del proyecto
- Gastos técnicos, legales, de mensura y de división en propiedad horizontal
- Costos de plataforma tecnológica (thirdweb, hosting)
- Fondo de Reserva del proyecto

4.1. Emisión según costo real y Tokens de Reserva

El Fiduciario colocará únicamente la cantidad de tokens necesaria para cubrir el costo real del terreno y de la obra, más el Fondo de Reserva, dentro del límite de 5.300 tokens para inversores.

Los tokens para inversores no colocados no se eliminan: quedan en una billetera de reserva identificada y públicamente verificable en la red Polygon, como "Tokens de Reserva". Mientras no sean colocados no generan renta, no votan, no participan del resultado por venta y no pertenecen al Fiduciario ni a terceros. Solo podrán colocarse para cubrir mayores costos o atrasos de obra conforme a la cláusula 4.3, y el producido se aplicará exclusivamente a la obra. Su cantidad y movimientos se informarán a los beneficiarios.

4.2. Fondo de Reserva

El excedente entre lo recaudado y el costo total del proyecto integrará un Fondo de Reserva, con un objetivo de hasta el 5% del costo total, destinado exclusivamente a cubrir aumentos de costos, reparaciones, períodos sin alquiler e imprevistos. Su saldo y movimientos se informarán a los beneficiarios al menos una vez por trimestre. Si al finalizar la obra quedaran fondos sin utilizar, se devolverán a los beneficiarios en proporción a sus tokens o se aplicarán a recomprar tokens, según lo resuelvan los beneficiarios conforme a la Cláusula 11.

4.3. Mayores costos

Si el costo real superara lo previsto o la obra se atrasara por falta de fondos o desajustes de costos, la diferencia se cubrirá en el siguiente orden:

1. Con el Fondo de Reserva (cláusula 4.2).
2. Con la colocación de los Tokens de Reserva (cláusula 4.1).
3. Agotadas esas instancias, los beneficiarios resolverán conforme a la Cláusula 11 entre: aportes adicionales proporcionales, ejecución de la obra por etapas (torre por torre) o financiamiento externo.

Los Tokens del Desarrollador (Cláusula 6) no se afectan a la cobertura de mayores costos, y el Desarrollador no asume obligación de aportar fondos propios.

4.4. Plazo de colocación y devolución

Los fondos recaudados se aplicarán en primer lugar y con prioridad al pago del terreno (USD 57.000, equivalente a 570 tokens), que forma parte del proyecto. Cubierto el terreno, la obra se iniciará y avanzará por etapas con los ingresos posteriores de la colocación.

Si dentro del plazo de seis (6) meses desde la apertura no se alcanzara el monto necesario para pagar el terreno, el Fiduciario devolverá el 100% de los fondos recibidos a cada inversor. Hasta entonces, los fondos permanecerán en la billetera del proyecto (cláusula 4.8), identificados en el registro contable de MAR-01, sin aplicarse a otro destino.

La obra se iniciará dentro de los treinta (30) días de cubierto el pago del terreno y aprobado el permiso de construcción municipal; sin permiso aprobado no se inicia la obra.

4.5. Plazo de obra y prórrogas por lluvia

El plazo de obra es de doce (12) meses desde su inicio. Los días de lluvia que impidan trabajar se acreditarán con el informe climático mensual del Servicio Meteorológico Nacional (SMN) para General Villegas, y cada día de lluvia acreditado ampliará el plazo de obra en uno coma cinco (1,5) días, para contemplar el tiempo de secado y reanudación de tareas. El Fiduciario informará a los beneficiarios cada ampliación con el informe del SMN correspondiente. Las demoras por otras causas de fuerza mayor (paros, desabastecimiento de materiales, disposiciones de la autoridad) se notificarán a los beneficiarios dentro de los diez (10) días de producidas, con la reprogramación prevista.

4.6. Seguros

Durante la obra el proyecto contará con seguro de Todo Riesgo Construcción y seguro de Responsabilidad Civil. Su costo forma parte del presupuesto de obra. Las pólizas vigentes se informarán a los beneficiarios.

4.7. Certificación de avance de obra

El avance de obra será certificado mensualmente por un profesional independiente (arquitecto, ingeniero o maestro mayor de obras matriculado), quien indicará el porcentaje ejecutado y su correspondencia con la curva de inversión. Los certificados se informarán a los beneficiarios.

4.8. Administración de fondos y pagos

MAR-01 no utiliza wallet multifirma ni requiere segunda firma. Los fondos del proyecto se reciben y administran en la wallet exclusiva de MAR-01, controlada por el Fiduciario, y el Fiduciario realiza con su sola firma todos los pagos del proyecto: terreno, materiales, personal de obra, técnicos, profesionales, seguros, trámites y demás gastos del presupuesto.

Wallet de MAR-01 (Polygon): 0x6Ff0Fb191e5C0045625fc4b7B8E450f554148db1

Esta wallet se usa solo para MAR-01: es distinta de la wallet personal del Fiduciario y de la wallet del patrimonio propio del Fideicomiso Madre. Si por razones técnicas algún aporte ingresa en otra wallet del Fiduciario (por ejemplo, por el contrato de venta de tokens), el Fiduciario lo transfiere a la wallet de MAR-01 dentro de las cuarenta y ocho (48) horas y lo deja asentado en el registro contable del proyecto.

Para mantener la separación patrimonial (cláusula 8.2 de la Madre), el Fiduciario:

- Lleva un registro contable propio de MAR-01, donde cada ingreso y cada pago queda identificado como de MAR-01.
- Respalda cada pago con factura o comprobante.
- Concilia mensualmente el registro de MAR-01 con los movimientos de la wallet y de las cuentas del proyecto, y lo informa a los beneficiarios.
- No aplica fondos de MAR-01 a gastos personales ni a otros proyectos.

MAR-01 contará con CUIT propio y, para los pagos en pesos de la obra, con una cuenta bancaria a su nombre, conforme a la normativa aplicable (cláusula 8.5 de la Madre). Los pesos que resulten de vender USDT de MAR-01 ingresan a esa cuenta.

4.9. Pagos en pesos

Los aportes en pesos se convierten a dólares al tipo de cambio dólar MEP (bolsa) vendedor del día de acreditación del pago, y se entregan los tokens equivalentes a USD 100 por token. Las fracciones inferiores a un token se acreditan como saldo a favor del inversor para su próxima compra o se devuelven, a su elección.

4.10. Roles, wallets y autocustodia

Para dar transparencia a la operatoria de MAR-01 se establece lo siguiente:

1. Los aportes de los inversores integran el patrimonio fiduciario de MAR-01 desde su recepción y se resguardan en la wallet de MAR-01 indicada en la cláusula 4.8, separada de las wallets personales del Fiduciario y de la wallet del patrimonio propio del Fideicomiso Madre. Los fondos pertenecen al patrimonio fiduciario, no al Fiduciario ni a los inversores individualmente (cláusula 8.2 de la Madre).
2. Los tokens MAR-01 se acreditan directamente en la wallet que declara cada inversor, quien conserva el control exclusivo de sus claves privadas y de sus medios de acceso (autocustodia).

Ni el Fiduciario ni MARTOKEN reciben, guardan, administran ni conocen claves privadas, frases de recuperación ni tokens de los inversores.

3. El Fiduciario firma las transferencias del patrimonio fiduciario de MAR-01 (pagos del proyecto, distribución de rentas y devoluciones) en ejercicio de su función de administración fiduciaria conforme al artículo 1674 del Código Civil y Comercial, y no como custodio de activos de terceros.
4. Los contratos inteligentes de venta y del mercado entre inversores ejecutan cada operación de forma automática: en la venta, el inversor paga y recibe sus tokens en la misma transacción; en el mercado entre inversores, comprador y vendedor intercambian tokens y USDT en la misma transacción, sin que el Fiduciario intervenga en cada operación ni retenga los activos de las partes.
5. Si la normativa de la Comisión Nacional de Valores o de la Unidad de Información Financiera exigiera registro o autorización para alguna de estas actividades, rige la cláusula 15 de la Madre.

CLÁUSULA 5 — BIENES DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO MAR-01

Conforme a la Cláusula 8 de la Madre, todos los bienes del proyecto MAR-01 integran su patrimonio fiduciario, separado de los demás Anexos y del patrimonio propio de la Madre, y son administrados por el Fiduciario en beneficio de los beneficiarios de MAR-01.

5.1. Terreno

El terreno es del proyecto. Su valor de USD 57.000 está incluido en el presupuesto y se cancela con fondos provenientes de la colocación de tokens MAR-01. Su titularidad corresponde al Fiduciario en ese carácter, afectada al Fideicomiso Madre MARTOKEN — Anexo MAR-01, y no al patrimonio personal del Fiduciario.

Designación: Lote 9 b, manzana 82 — Partida 4.349
Superficie: 650 m²
Valor: USD 57.000
Inscripción de dominio (matrícula): (a completar)
Fecha de transferencia al fideicomiso: (a completar al momento de la escritura)

5.2. Construcción

Las construcciones que se ejecuten sobre el terreno integran el patrimonio fiduciario de MAR-01 desde el inicio de la obra.

Tipo: 6 dúplex en 3 torres
Superficie cubierta: 420 m²
Unidades funcionales: (a completar tras la aprobación del plano de propiedad horizontal)
Permiso de construcción: (a completar)

5.3. Protección del inversor

Conforme a la Cláusula 8 de la Madre:

- El terreno y las construcciones quedan exentos de la acción de los acreedores personales del Fiduciario, conforme al artículo 1686 del Código Civil y Comercial y con las excepciones previstas por la ley.
- Los bienes de MAR-01 no responden por obligaciones de otros proyectos del ecosistema.
- Cada beneficiario inscripto tiene derecho proporcional sobre los resultados de MAR-01, salvo las unidades adjudicadas conforme a la Cláusula 9.

- En caso de sucesión del Fiduciario, los bienes se administran conforme al protocolo de la Cláusula 13 de la Madre y no se liquidan por esa causa.

CLÁUSULA 6 — TOKENS DEL DESARROLLADOR

Se asignan doscientos (200) tokens MAR-01 a favor de Marcos Andrés Reynoso, en su carácter de Fundador y Desarrollador del proyecto, como honorario por la estructuración, gestión y desarrollo de MAR-01 (los "Tokens del Desarrollador"). Esta asignación es independiente del beneficio del desarrollador incluido en el presupuesto de obra (Cláusula 4).

- No requieren aporte de fondos y se computan dentro de la emisión máxima de 5.500 tokens.
- Participan de la renta por alquiler, del resultado por venta y de las votaciones en igualdad de condiciones y en proporción a su cantidad, junto con los demás tokens vigentes.
- No se afectan a la cobertura de mayores costos (cláusula 4.3).
- Se registran en una billetera identificada y públicamente verificable en la red Polygon, y se informan a todos los beneficiarios.
- Integran los bienes y derechos propios del Fundador y forman parte de su herencia conforme a la cláusula 13.5 de la Madre.
- Son libremente transferibles en cualquier momento. Si el Desarrollador los transfiere, informará al comprador por escrito que se trata de Tokens del Desarrollador y que el precio corresponde al Desarrollador y no se aplica a la obra.

CLÁUSULA 7 — RETRIBUCIONES DEL DESARROLLADOR

Conforme a la cláusula 12.3 de la Madre, se declaran la totalidad de las retribuciones del Fundador y Desarrollador en MAR-01. No existen otras retribuciones, comisiones ni honorarios a su favor:

Concepto	Monto	Cuándo
Beneficio del desarrollador	15%, incluido en el costo de obra con incidencias	Durante la obra
Tokens del Desarrollador	200 tokens MAR-01	Desde la emisión
Diferencia por unidad adjudicada a Paquete Plus	62 tokens por unidad	Al escriturar cada unidad Plus
Honorario de administración del complejo	6% del alquiler cobrado	Desde que se alquilan las unidades
Comisión del mercado MARTOKEN (optativo)	1,5% de cada venta, a cargo del vendedor	Solo en ventas hechas por el mercado de la plataforma

Estas retribuciones se transfieren al patrimonio propio del Fideicomiso Madre conforme a la cláusula 8.6 de la Madre. El Fiduciario declara que actúa en MAR-01 a la vez como fiduciario, constructor, desarrollador y administrador, y que toda contratación con personas vinculadas a él se informará a los beneficiarios.

CLÁUSULA 8 — PAQUETES DE INVERSIÓN, KYC Y SALIDA

Además de la adquisición libre de tokens desde una (1) unidad, se establecen los siguientes paquetes, aplicables por igual a cualquier inversor que alcance la cantidad indicada:

8.1. Paquete Fundador — 1.000 tokens

- Derecho a la adjudicación y escrituración a su nombre de una (1) unidad dúplex al finalizar la obra, aplicando 818 tokens.
- Los 182 tokens restantes conservan su participación en la renta y en el resultado por venta del proyecto.
- Prioridad en la elección de la unidad, según el orden de integración total del paquete.
- Integración en hasta seis (6) cuotas vinculadas al avance de obra; la última deberá abonarse antes de que la obra alcance el setenta por ciento (70%) de avance certificado conforme a la cláusula 4.7.
- Integración del Consejo de Vigilancia del proyecto, con voz consultiva, conforme a la cláusula 10.3 de la Madre.
- Prioridad de participación en futuros proyectos del ecosistema MARTOKEN.

8.2. Paquete Plus — 500 tokens

- Participación en la renta y en el resultado por venta del proyecto en proporción a sus tokens.
- Opción de integrar 380 tokens adicionales, totalizando 880 tokens, para acceder a la adjudicación y escrituración a su nombre de una (1) unidad dúplex, sujeta a disponibilidad dentro del tope de la cláusula 8.3. Los 380 tokens deberán integrarse antes de que la obra alcance el setenta por ciento (70%) de avance certificado conforme a la cláusula 4.7; vencido ese plazo, la opción caduca y el inversor conserva sus tokens con participación en la renta y en el resultado por venta del proyecto.
- Integración en hasta tres (3) cuotas vinculadas al avance de obra.
- Elección de la unidad después de los Paquetes Fundador, entre las unidades disponibles para adjudicación.
- Prioridad de participación en futuros proyectos del ecosistema MARTOKEN.

8.3. Disposiciones comunes

La equivalencia de 818 tokens por unidad surge del costo real por dúplex (obra con incidencias más terreno) y queda fija al momento de la suscripción del paquete. La adjudicación de una unidad al Paquete Fundador se realiza aplicando 818 tokens, y al Paquete Plus aplicando 880 tokens. La diferencia de 62 tokens por cada unidad adjudicada a un Paquete Plus se asigna al Desarrollador como mayor beneficio por la gestión del proyecto (Cláusula 7).

Entre ambos paquetes se podrán adjudicar como máximo cinco (5) unidades, de modo que al menos una (1) unidad permanezca siempre destinada a alquiler o venta en beneficio de todos los tenedores de tokens vigentes. Los tokens se acreditan a medida que se integra cada cuota. Si el inversor no completa el pago de sus cuotas antes del 70% de avance certificado, conserva los tokens efectivamente integrados, con su participación en la renta y en el resultado por venta, y pierde únicamente el derecho a la adjudicación de la unidad. Las unidades no adjudicadas se destinarán a alquiler o venta en beneficio de todos los tenedores de tokens vigentes.

Criterio de adjudicación (cláusula 14.6 de la Madre): las unidades se adjudican a los Paquetes Fundador por orden de integración total del paquete y, luego, a los Paquetes Plus por el mismo orden, dentro del tope de cinco (5) unidades. Este criterio queda fijado antes de recibir aportes y no se modificará en perjuicio de quienes ya suscribieron.

8.4. Identificación de inversores (KYC)

La identificación de los inversores es obligatoria en MAR-01 y es requisito para la inscripción en el Registro de Beneficiarios (cláusula 12.2 de la Madre). Personas humanas: nombre completo, DNI o

pasaporte (frente y dorso), CUIT o CUIL (residentes en Argentina) o número de identificación fiscal y país de residencia fiscal (residentes en el exterior), domicilio, email, teléfono y wallet declarada. Personas jurídicas y fondos: además, estatuto o reglamento, inscripción, poderes de sus representantes e identificación de sus beneficiarios finales. Los inversores del exterior se rigen además por la cláusula 12.2 bis de la Madre. Para los Paquetes Plus y Fundador y para montos significativos se requiere además declaración del origen de los fondos y declaración de persona expuesta políticamente. Los datos se usan exclusivamente para la administración del fideicomiso y la prevención del lavado de activos, y no se comparten con terceros salvo requerimiento legal.

Conforme a la Ley 25.326 de Protección de Datos Personales, el inversor presta su consentimiento libre, expreso e informado para el tratamiento de sus datos con esas finalidades. El responsable de la base de datos es el Fiduciario, Marcos Andrés Reynoso, que los resguarda con medidas de seguridad adecuadas. El inversor puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión escribiendo al correo de contacto de la Cláusula 15, salvo los datos que deban conservarse por obligación legal.

8.5. Venta de tokens entre inversores

Cada inversor puede vender sus tokens cuando quiera, a quien quiera y al precio que acuerde con el comprador. El Fiduciario no interviene en la operación ni fija su precio.

Como servicio a sus inversores, MARTOKEN ofrece en martoken.com.ar/mar01 un mercado automático en Polygon, de uso optativo: el comprador paga en USDT y recibe los tokens en la misma operación. Quien lo utilice acepta sus condiciones:

- Banda de precio: más o menos quince por ciento (±15%) sobre el precio original de USD 100 por token, es decir, entre USD 85 y USD 115 por token, con ganancia o con pérdida.
- Comisión: uno coma cinco por ciento (1,5%) de cada venta, a cargo del vendedor, que se descuenta automáticamente del precio.

La banda tiene por finalidad proteger a los inversores de MAR-01: mantiene el precio del token vinculado al valor real del proyecto (costo de obra y terreno y valor de venta de las unidades terminadas) y evita ventas por debajo de ese valor por apuro o maniobras de precio. La banda y la comisión rigen solo dentro de ese mercado. Las ventas directas entre inversores, fuera de él, se hacen al precio que acuerden las partes y no pagan comisión. El Fiduciario podrá actualizar la banda cuando cambie el valor de referencia del proyecto, informándolo a los beneficiarios.

El vendedor o el comprador deben avisar la venta al Fiduciario, para que la administración del complejo actualice el Registro de Beneficiarios y pague la renta al nuevo titular. Para eso el comprador completa el KYC y acepta la Madre y este Anexo (cláusulas 6.2 y 7.3 de la Madre). Hasta que el comprador quede inscripto, la renta de esos tokens queda retenida en MAR-01 a su disposición.

CLÁUSULA 9 — ADJUDICACIÓN DE UNIDADES Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Finalizada la obra, el Fiduciario procederá a la adjudicación de las unidades correspondientes a los Paquetes Fundador y a los Paquetes Plus que hubieran completado su integración, conforme al siguiente procedimiento:

1. Obtención del final de obra municipal.
2. Confección y aprobación del plano de mensura y división en propiedad horizontal ante la autoridad catastral de la Provincia de Buenos Aires. Su tramitación se iniciará durante la obra.
3. Otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración, que definirá las partes comunes (acceso vehicular, cocheras y espacios comunes), los porcentajes de cada unidad y el régimen de expensas.

4. Escritura de adjudicación de cada unidad a favor del beneficiario. Al otorgarse la escritura, los 818 tokens equivalentes a la unidad serán eliminados (quemados) del contrato inteligente y, en el caso del Paquete Plus, los 62 tokens de diferencia se transferirán al Desarrollador conforme a la cláusula 8.3.

Los costos de mensura, plano de propiedad horizontal y reglamento son a cargo del proyecto. Los gastos de escritura de cada unidad (honorarios notariales, impuesto de sellos y aportes) son a cargo del adjudicatario. El tratamiento impositivo de la adjudicación será revisado por el asesor contable del fideicomiso.

CLÁUSULA 10 — RETORNO ECONÓMICO Y DISTRIBUCIÓN

Los resultados económicos son estimados y no garantizados (Cláusula 16 de la Madre). Los porcentajes se expresan sobre el ingreso bruto, antes de deducir gastos de mantenimiento, impuestos, comisiones inmobiliarias, seguros y otros costos operativos.

10.1. Opción 1: renta por alquiler

- Alquiler de referencia: aprox. USD 508 mensuales por unidad nueva de 2 habitaciones en General Villegas.
- Con las 6 unidades en alquiler: aprox. USD 36.576 anuales.
- Renta anual estimada para el inversor: aprox. 6,3% bruto sobre lo invertido, luego del honorario de administración del 6% y considerando la totalidad de los tokens vigentes (incluidos los Tokens del Desarrollador).
- La renta se distribuye mensualmente, una vez finalizada la obra y alquiladas las unidades, en proporción a los tokens vigentes y sobre las unidades no adjudicadas. El pago se realiza en USDT a la wallet declarada de cada beneficiario inscripto en el Registro de Beneficiarios.
- La renta se calcula únicamente sobre los tokens de los beneficiarios inscriptos y los Tokens del Desarrollador. No participan los Tokens de Reserva, los tokens que todavía están en el contrato de venta ni los tokens de compradores no inscriptos.

10.2. Opción 2: venta del complejo

- Valor de mercado de referencia en General Villegas: entre USD 1.250 y USD 1.500 por m² para unidades terminadas.
- La venta de las unidades no adjudicadas o del complejo se decide conforme a la Cláusula 11, y su resultado se distribuye proporcionalmente entre los tenedores de tokens vigentes.
- El inversor que quiera salir individualmente, sin que se venda el complejo, lo hace vendiendo sus tokens conforme a la cláusula 8.5.

10.3. Gastos deducibles del ingreso bruto

- Impuestos inmobiliarios, tasas municipales y servicios del inmueble
- Mantenimiento preventivo y correctivo de las unidades
- Comisiones inmobiliarias por gestión de alquiler (si aplica)
- Seguros del inmueble
- Honorario de administración del complejo (cláusula 10.4)

El Fiduciario informará trimestralmente a los beneficiarios el detalle de ingresos brutos, gastos deducidos y resultados netos distribuidos. Dicho informe será accesible a todos los beneficiarios.

10.4. Honorario de administración del complejo

Desde que las unidades comiencen a alquilarse, el Fiduciario percibirá un honorario de administración del seis por ciento (6%) del alquiler efectivamente cobrado, en forma mensual, que se descuenta antes de distribuir la renta. Cubre la cobranza, los contratos de alquiler, la coordinación del mantenimiento, la distribución de la renta, los informes a los beneficiarios y la plataforma tecnológica. Durante la obra no se cobra honorario de administración. La comisión por la firma de cada nuevo contrato de alquiler está a cargo del inquilino.

CLÁUSULA 11 — DECISIONES Y VOTACIONES

11.1. Quién vota

Votan los beneficiarios inscriptos en el Registro de Beneficiarios a la fecha de corte que fije el Fiduciario. Cada token vigente otorga un voto, incluidos los Tokens del Desarrollador. No votan los Tokens de Reserva ni los tokens cuyo adquirente no completó su inscripción.

11.2. Materias y mayorías

Decisión	Mayoría
Venta del complejo o de las unidades no adjudicadas	Más de la mitad de los tokens vigentes
Liquidación de MAR-01	Más de la mitad de los tokens vigentes, con conformidad del Fiduciario (cláusula 10.1 de la Madre)
Aportes adicionales, obra por etapas o financiamiento externo (cláusula 4.3)	Más de la mitad de los votos emitidos
Destino del sobrante del Fondo de Reserva (cláusula 4.2)	Más de la mitad de los votos emitidos

La administración ordinaria, las compras, los pagos y la ejecución de la obra son facultad del Fiduciario y no se someten a votación. La remoción del Fiduciario no es materia de votación (cláusula 2.3).

11.3. Procedimiento

El Fiduciario convoca por correo electrónico y en la plataforma con al menos diez (10) días de anticipación, indicando la materia, la fecha de corte y el plazo de votación, que no será menor a siete (7) días. La votación se realiza en forma electrónica en la plataforma o por otro medio fehaciente, y su resultado se informa a todos los beneficiarios.

CLÁUSULA 12 — PARTICIPACIÓN PROFESIONAL

El proyecto MAR-01 podrá integrar profesionales durante su desarrollo conforme a la cláusula 4.1 de la Madre, fortaleciendo la ejecución, el control y la transparencia.

CLÁUSULA 13 — ETAPAS DEL PROYECTO

Etapa 1 — Colocación de tokens y pago del terreno

- Colocación de tokens y paquetes a través de martoken.com.ar/mar01
- Recepción de fondos en USDT vía Polygon o en pesos (cláusula 4.9)
- KYC, aceptación electrónica e inscripción en el Registro de Beneficiarios
- Transferencia de tokens MAR-01 a los compradores
- Pago y transferencia del terreno al fideicomiso

Etapa 2 — Aprobación del proyecto

- Presentación municipal del proyecto
- Obtención de permisos de construcción
- Inicio del trámite de propiedad horizontal

Etapa 3 — Construcción

- Ejecución de obra por torres
- Certificación mensual de avance y administración transparente

Etapa 4 — Adjudicación, comercialización y distribución

- Escrituración de las unidades adjudicadas
- Alquiler y/o venta de las unidades restantes
- Distribución de resultados a los beneficiarios

CLÁUSULA 14 — PLAZO, LIQUIDACIÓN Y TRATAMIENTO FISCAL

14.1. Plazo

MAR-01 dura hasta la venta de la totalidad de las unidades no adjudicadas y la distribución final de sus resultados, con un máximo de treinta (30) años desde la celebración del Fideicomiso Madre (artículo 1668 del Código Civil y Comercial).

14.2. Liquidación

Al finalizar, o si se resuelve su liquidación conforme a la Cláusula 11, MAR-01 se liquida conforme a la cláusula 13.8 de la Madre: (1) pago de las deudas y obligaciones del proyecto; (2) distribución a los inversores en proporción a sus tokens; (3) transferencia al patrimonio propio de la Madre de lo que corresponda al Desarrollador.

14.3. Tratamiento fiscal

El tratamiento impositivo de MAR-01, su inscripción ante ARCA y la eventual cuenta bancaria propia se definirán con el asesor contable del fideicomiso conforme a la normativa aplicable.

CLÁUSULA 15 — PLATAFORMA Y CONTACTO

Web: martoken.com.ar/mar01
Redes: @Martokenoficial / @inversionesgeneralvillegas
Contacto: marcosandresreynoso@gmail.com

Los valores de este Anexo son estimados y no constituyen garantía de rentabilidad. Documento sujeto a revisión legal y a la constitución del fideicomiso ante escribano.

FIRMA DEL ANEXO MAR-01

En la ciudad de General Villegas, Provincia de Buenos Aires, a los _____ días del mes de _____ de 2026, el Fiduciario firma el presente Anexo, que se incorpora al Fideicomiso Madre MARTOKEN.

_____

Marcos Andrés Reynoso

DNI _____

Fundador, Creador de MARTOKEN, Fiduciario y Desarrollador de MAR-01

ADHESIÓN DEL INVERSOR

> **Texto de aceptación electrónica en la plataforma:** *"Declaro haber leído y acepto el Fideicomiso Madre MARTOKEN (Versión 5) y el Anexo MAR-01 (Versión 5). Adhiero como fiduciante-beneficiario de MAR-01 con los tokens que adquiero en la wallet que declaro. Reconozco a Marcos Andrés Reynoso como Fundador y Creador de MARTOKEN y Fiduciario del proyecto, y acepto que los resultados son estimados y no garantizados. Presto mi consentimiento para el tratamiento de mis datos personales conforme a la cláusula 8.4 y a la Ley 25.326."*