

# MARTOKEN

## Memoria de Cálculo de Rendimientos — Token MAR-01

Organización M-AR & Asociados · General Villegas, Buenos Aires, Argentina

### Objeto de este documento

Este documento explica de forma transparente cómo se estiman los rendimientos publicados para el token MAR-01. Su propósito es que cualquier inversor pueda comprender el origen de los números, las variables consideradas y los supuestos utilizados. Las cifras aquí presentadas son **estimaciones basadas en datos de mercado y costos del proyecto**, y no constituyen una garantía de rentabilidad.

### Qué representa un token MAR-01

El proyecto MAR-01 contempla la construcción de viviendas tipo dúplex/tríplex, con una superficie total de 420 m<sup>2</sup>. El financiamiento se estructura mediante la emisión de 5.500 tokens MAR-01 de USD 100 cada uno, sobre la red Polygon, bajo una estructura de fideicomiso. Cada token representa una participación proporcional en el proyecto y en sus dos fuentes de retorno: la renta por alquiler y la valorización por venta del activo construido.

### Parámetros base del proyecto

Concepto	Valor
Superficie construida total	420 m <sup>2</sup>
Costo de construcción por m <sup>2</sup>	USD 1.170
Costo de construcción total	USD 491.400
Tokens emitidos	5.500
Valor por token	USD 100

### Rendimiento 1 — Renta por alquiler (7,45% anual estimado)

Se tomó como referencia el valor de mercado real de alquileres en General Villegas para una vivienda nueva de 2 habitaciones, relevado en \$750.000 ARS mensuales (USD 508,47 al tipo de cambio considerado). El proyecto contempla 6 unidades de renta.

Cálculo	Resultado
Renta mensual por unidad (2 amb., nueva)	USD 508,47
Unidades de renta	6
Renta mensual total (6 × 508,47)	USD 3.050,85

Renta anual total (× 12)	<b>USD 36.610,17</b>
ROI anual sobre costo (36.610,17 ÷ 491.400)	<b>7,45%</b>
Renta mensual por token (3.050,85 ÷ 5.500)	<b>USD 0,55</b>

## Rendimiento 2 — Valorización por venta del activo (15% estimado)

El segundo rendimiento surge de la diferencia entre el costo de construcción y el valor de venta de mercado en General Villegas. El costo de construcción es de USD 1.170 por m<sup>2</sup>. El valor de venta de mercado relevado se ubica entre USD 1.250 y USD 1.500 por m<sup>2</sup>, por lo que se tomó un promedio conservador de USD 1.375 por m<sup>2</sup>. La diferencia representa la ganancia bruta por valorización.

Cálculo	Resultado
Costo de construcción por m <sup>2</sup>	<b>USD 1.170</b>
Valor de venta de mercado por m <sup>2</sup> (promedio)	<b>USD 1.375</b>
Ganancia bruta por m <sup>2</sup> (1.375 – 1.170)	<b>USD 205</b>
Margen bruto sobre costo (205 ÷ 1.170)	<b>≈ 17,5%</b>
ROI por venta publicado (conservador)	<b>15%</b>

Nota: el ROI por venta publicado (15%) es inferior al margen bruto calculado (≈17,5%), adoptándose de forma conservadora para absorber posibles variaciones de costos, plazos de comercialización y condiciones de mercado.

## Respaldo del costo de construcción

El valor de USD 1.170 por m<sup>2</sup> utilizado en este modelo se respalda en cómputos y presupuestos de obra propios, ejecutados por la organización en proyectos similares en General Villegas. A modo de referencia, se presenta a continuación la distribución por grandes capítulos de uno de esos presupuestos de obra, expresada en porcentaje de incidencia sobre el costo total. Por razones de confidencialidad comercial, no se exponen aquí precios unitarios, proveedores ni el detalle de cómputo de cada rubro.

Capítulo de obra	Incidencia s/costo
Estructura y obra gruesa	<b>30,0%</b>
Terminaciones (revoques, pisos, pintura, etc.)	<b>37,1%</b>
Carpintería y equipamiento	<b>17,9%</b>
Instalaciones (eléctrica, gas, sanitaria)	<b>11,5%</b>
Varios y gastos de obra	<b>3,5%</b>

Sobre el costo puro de obra ("costo-costo") se adicionan, según prácticas habituales del sector: gastos financieros, gastos generales e indirectos, beneficio del desarrollador, valor de terreno e impuestos. El valor de USD 1.170/m<sup>2</sup> adoptado para MAR-01 incorpora un margen de actualización razonable respecto de presupuestos de referencia, dado que los costos de

construcción en Argentina están sujetos a variación constante.

## Supuestos y aclaraciones importantes

- Los valores de alquiler y de venta se basan en relevamientos del mercado de General Villegas y en costos de obra propios de proyectos ejecutados anteriormente por la organización.
- El tipo de cambio peso/dólar es variable; las conversiones a pesos deben actualizarse al momento de cada operación.
- El rendimiento por alquiler (7,45%) y el rendimiento por venta (15%) son escenarios distintos y no necesariamente acumulables en el mismo período.
- Todos los valores se expresan en términos brutos, antes de impuestos, gastos de comercialización y costos de mantenimiento.
- El proyecto se desarrolla bajo estructura de fideicomiso; los adjudicatarios reciben escritura al completar el pago y los no adjudicatarios reciben renta.

---

Este documento tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento financiero ni una oferta de inversión. Las estimaciones de rendimiento no garantizan resultados futuros. MARTOKEN · Organización M-AR & Asociados.