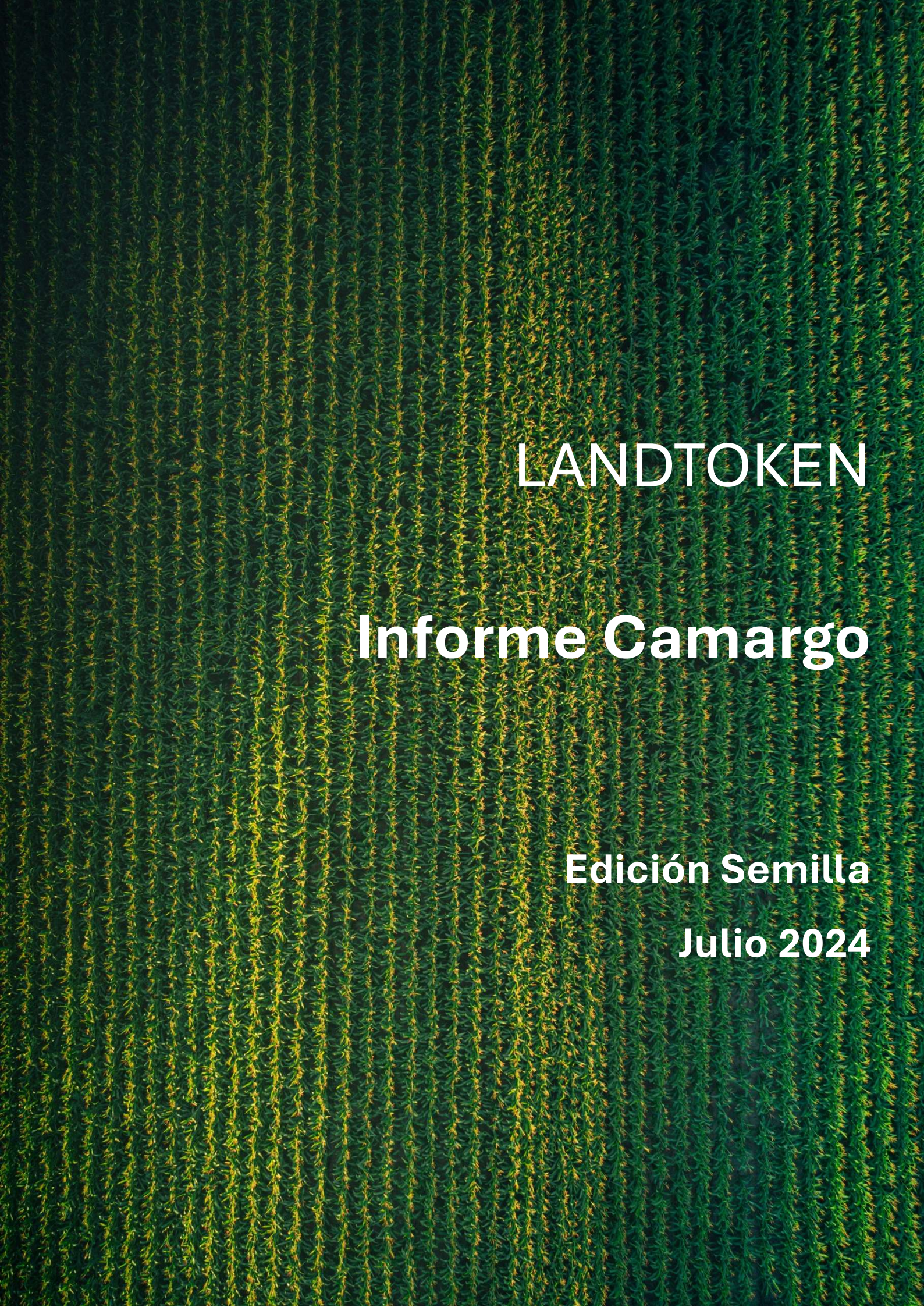




LANDTOKEN

Informe Camargo

Edición Semilla

Julio 2024

Descargo de Responsabilidades

El presente documento ha sido elaborado por Federico Camargo con el objetivo de proporcionar una visión comprensiva sobre la propuesta de valor de Landtoken. Sin embargo, es crucial destacar que la información contenida en este documento es de naturaleza general y **no pretende ser un consejo financiero, legal, ni de inversión**.

Análisis y Opiniones

Las opiniones, análisis y proyecciones aquí presentadas se basan en la información disponible y en el criterio profesional al momento de su redacción. No obstante, los mercados de tokens y las regulaciones son dinámicos y están sujetos a cambios constantes. Por tanto, no se garantiza la exactitud, integridad o vigencia de la información proporcionada.

Responsabilidad Personal

Cada usuario o potencial usuario de este informe es responsable de realizar sus propias investigaciones, llevar a cabo un análisis exhaustivo y tomar decisiones informadas sobre sus inversiones. La inversión en tokens implica riesgos significativos y puede no ser adecuada para todos los inversores. Recomendamos encarecidamente consultar con asesores financieros, legales y otros profesionales calificados antes de tomar cualquier decisión de inversión.

Limitación de Responsabilidad

El autor de este informe no será responsable de ninguna pérdida, daño o perjuicio que surja directa o indirectamente del uso de la información contenida en este documento. Esto incluye, pero no se limita a, pérdidas financieras, de reputación, o cualquier otra consecuencia adversa derivada de la toma de decisiones basadas en este documento.

Actualización y Revisión

El autor se reserva el derecho de actualizar, revisar o modificar el contenido de este documento sin previo aviso. Incluso, el autor podría o no disponer y entregar una actualización del informe a quienes posean versiones anteriores.

Confidencialidad y Uso de la Información

Este documento es para uso exclusivo de las partes interesadas que hayan recibido el informe por parte del autor. Está prohibida la distribución, reproducción o uso del contenido aquí presente sin el consentimiento previo y por escrito del autor. Para cualquier consulta o información adicional, por favor enviar un correo a contacto@camargo.life.

Autor

Federico Camargo



Doctor en Ciencias Económicas (Universidad Nacional de la Matanza - UNLaM), Egresado del Programa Amartya Sen (UNLaM) y Contador Público (UNLaM). Subcoordinador de la Diplomatura en Blockchain, Bitcoin y Criptomonedas (FCE-UBA) Docente e Investigador (Universidad de Flores - UFLO).

Conferencista sobre dinero, naturaleza y ambiente. Diseño la Tasa Monetaria Entrópica y las bases para un Sistema Monetario Sustentable en su Tesis Doctoral. Realizó diversas exposiciones y publicaciones en distintos eventos y organizaciones nacionales e internacionales, entre ellas Naciones Unidas, Universidad de Buenos Aires, Jornadas Latinoamericanas de Teoría Económica, Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Universidad de Extremadura, Asociación Argentino Uruguay de Economía Ecológica, Sociedad Argentina de Análisis Filosófico, Australia New Zealand Society for Ecological Economics. Además colaboró en distintos proyectos sociales y trabajó durante 11 años en posiciones financieras en Unilever de Argentina.

Solicitud de otras Ediciones

Podrá solicitar las Ediciones **Flora** (17 USD), **Bosque** (27 USD) o **Ecosistema** (47 USD) de este informe enviando un correo a contacto@camargo.life.

Podrá visualizar las diferencias de las distintas ediciones en la **Tabla de Contenidos** (Índice) de este documento.

Tabla de contenido

Resumen	3
Introducción.....	5
¿Qué es Landtoken?	5
Breve descripción de Landtoken	5
Aspectos Generales	6
Objetivos de Landtoken.....	6
Segmento de mercado	8
Tokenización y Proof of Land.....	9
Procedimiento	9
Fideicomiso no financiero.....	11
Inversión	12
Beneficios para inversores.....	12
Riesgos generales	13
Estructura de costos de la inversión	14
Tipos de fee (Comisiones)	15
Empezar a invertir	16
Opinión general sobre Landtoken	16
 CONTENIDOS EXCLUSIVOS EN EDICIÓN FLORA	18
Análisis del Mercado	18
Tendencias del mercado inmobiliario tokenizado	18
Adopción institucional en auge	18
Propiedad fraccional tokenizada.....	18
Globalización de las inversiones inmobiliarias	18
Mayor liquidez para las inversiones inmobiliarias.....	19
Eficiencia y transparencia con Blockchain	19
Comparación en el sector de tokenización inmobiliaria	20
Comparación con otros proyectos de tokenización	21
Tokenización del agro	21
Tokenización fuera del agro	22

 CONTENIDOS EXCLUSIVOS EN EDICION BOSQUE	23
Landtokens versus inversiones financieras	23
Dólar (Moneda Extranjera)	23
Plazo Fijo en Pesos	23
Plazo Fijo en Dólares	23
Fondos Comunes de Inversión	24
Bonos Soberanos	24
Diferencial de Landtoken	24
Equipo y Socios Estratégicos	25
Equipo Landtoken	25
Socios estratégicos y su papel en el proyecto	25
Análisis de Riesgos	26
Riesgos Específicos	26
Medidas de mitigación de riesgos	27
Utilidad de Tokens	28
 CONTENIDOS EXCLUSIVOS EN EDICIÓN ECOSISTEMA	30
Análisis de la Inversión	30
Análisis de renta bruta operativa de campos en Landtoken	30
Estimación del retorno de inversión (ROI)	31
Estrategia de Marketing	32
Plan de marketing de Landtoken	32
Estrategias para atraer inversores	33
Regulaciones y Cumplimiento Normativo	34
Detalles Técnicos de la Tokenización de Activos	35
Seguridad de la plataforma	36
BONUS: Preguntas Claves sobre la Inversión	37
Aporte de capital	37
Renta operativa	38
Inversión	39
Obligaciones	40

Resumen

Landtoken está revolucionando el acceso a las inversiones en tierras productivas a través de la tokenización, permitiendo a los inversores adquirir fracciones de hectáreas a partir de USD 100. Esta plataforma innovadora utiliza tecnología blockchain para garantizar transparencia, trazabilidad y seguridad en todas las transacciones, ofreciendo una diversificación efectiva de riesgos climáticos y administrativos. Al democratizar el acceso a estos activos, tradicionalmente reservados para grandes capitales, Landtoken facilita una gestión eficiente y asegura un flujo constante de ingresos para los inversores.

Los principales elementos clave de Landtoken son:

1. Accesibilidad Democratizada:

- **Inversiones desde USD 100:** Abre oportunidades de inversión en tierras productivas a cualquier inversor, independientemente de su tamaño, permitiendo una diversificación de cartera más accesible.

2. Transparencia y Seguridad:

- **Tecnología Blockchain:** Garantiza que todas las transacciones sean transparentes y seguras, proporcionando una trazabilidad completa que incrementa la confianza de los inversores.

3. Diversificación de Riesgos:

- **Mitigación de Riesgos Climáticos y Administrativos:** Permite una diversificación efectiva, mitigando los impactos negativos de factores climáticos y simplificando la gestión administrativa para fortalecer la estabilidad de la inversión.

4. Rentabilidad para inversores:

- **Flujo Constante de Ingresos:** Facilita la gestión eficiente de los activos, asegurando un flujo constante de ingresos.
- **Potencial de Apreciación de Capital:** La tierra productiva es un recurso escaso con un potencial de apreciación debido al crecimiento de la población mundial.

5. Innovación y Valor Agregado:

- **Tecnología Avanzada:** Al incorporar blockchain, Landtoken moderniza el proceso de inversión, añadiendo un valor significativo al incrementar la seguridad, transparencia y accesibilidad de las inversiones.

La inversión en tierras productivas a través de Landtoken presenta dos ventajas principales. Primero, genera una renta conservadora de manera similar a otras inversiones inmobiliarias. Segundo, ofrece la posibilidad de diversificar la cartera de inversiones con montos accesibles, permitiendo a los inversores participar en distintos campos y reducir el riesgo de concentrarse en un solo activo.

Además, Landtoken elimina la necesidad de tener conocimientos especializados o técnicos para gestionar las inversiones, ya que se encarga de seleccionar y resolver la operación de las tierras de manera eficiente.

Otra ventaja importante es la posibilidad de vender participaciones en un mercado secundario, gestionado por Landtoken. Esto brinda a los inversores mayor liquidez y flexibilidad, ya que no es necesario vender todo el campo para recuperar su inversión.

Además, es relevante considerar el potencial de apreciación de las tierras productivas debido a una mejora en la situación relativa de Argentina. El precio de las tierras podría apreciarse debido al crecimiento de la población mundial. Aunque factores como la contaminación ambiental podrían afectar esta tendencia a largo plazo.

En resumen, Landtoken se posiciona así como una solución innovadora y accesible para invertir en tierras productivas, combinando tecnología avanzada y gestión eficiente para ofrecer una oportunidad única a inversores de todos los tamaños.

Introducción

¿Qué es Landtoken?

Landtoken representa una innovadora plataforma digital de inversión que está transformando el acceso al mercado inmobiliario rural, en especial campos en Argentina. Utilizando tecnología blockchain, Landtoken tokeniza parcelas de tierra productivas verificadas, permitiendo a los inversores adquirir fracciones de hectáreas por tan solo 100 Dólares Estadounidenses (USD) o su equivalente en Pesos Argentinos. Cada hectárea de tierra se convierte en un Landtoken, que representa una participación en un fideicomiso no financiero.

Esta metodología garantiza transparencia, trazabilidad y seguridad en todas las transacciones, como así también democratiza el acceso a inversiones rurales diversificadas y accesibles. Al asegurar que cada transacción sea clara y segura, Landtoken facilita una gestión eficiente de los activos, brindando a los inversores minoristas una oportunidad única de diversificar su portafolio y participar en un sector con un alto potencial de crecimiento.

Landtoken abre las puertas a la inversión en tierras productivas y transforma la manera en que se gestionan y se invierten los activos rurales, haciendo posible que más inversores se beneficien del valor intrínseco de la tierra. Landtoken es la primera plataforma en ofrecer la tokenización de tierras productivas en Argentina.

Breve descripción de Landtoken

Landtoken democratiza la inversión en campos pues permite a los inversores adquirir fracciones de hectáreas productivas desde solo USD 100, eliminando las barreras tradicionales que limitaban el acceso al mercado inmobiliario rural. En especial, Landtoken derriba las limitaciones de los conocimientos especializados para seleccionar el campo adecuado para invertir, resuelve la gestión administrativa y operativa del campo, y permite reducir el riesgo climático de las inversiones rurales. Asimismo, Landtoken garantiza transparencia, trazabilidad y seguridad en todas las transacciones. Cada hectárea se tokeniza como un NFT (Token no fungible) y se divide

en landtokens (tokens), lo que asegura que cada inversión esté respaldada por activos tangibles de alto valor. Esta tokenización diversifica y protege las inversiones, facilita una gestión eficiente de los activos y asegura un flujo constante de ingresos pasivos para los inversores.

Landtoken verifica meticulosamente cada campo, garantizando la calidad de la inversión. Los landtokens representan participaciones en tierras reales, que generalmente generan ingresos pasivos a través del alquiler de las tierras. Los inversores se convierten en propietarios de la tierra y podrían visitar los campos en los que han invertido cuando Landtoken habilite esta posibilidad. Además, Landtoken facilita la venta de los landtokens, asegurando una salida transparente y sin complicaciones.

Landtoken atrajo a más de 200 inversores en su primer campo tokenizado. Debido a ello, se posiciona como una solución pionera en el ámbito de las inversiones rurales, democratizando el acceso a un mercado tradicionalmente exclusivo. Más aún, Landtoken proyecta un sólido crecimiento al ampliar su oferta de campos, realizar campañas de marketing y atraer más inversores mientras que a largo plazo aspira a ser el líder en la tokenización de inversiones rurales, estableciendo nuevos estándares de accesibilidad, rentabilidad y sostenibilidad en dicho mercado de bienes raíces.

Aspectos Generales

Objetivos de Landtoken

El objetivo general de Landtoken es democratizar el acceso a la compra de tierras de alta calidad, un activo que tradicionalmente ha sido más complejo y costoso. Mediante la digitalización, Landtoken facilita que pequeños y medianos inversores participen en un mercado anteriormente inaccesible. La plataforma conecta a potenciales compradores con vendedores de campo, operadores, inmobiliarias y brokers, ofreciendo un servicio de digitalización que maximiza el uso de esta herramienta según las necesidades de cada actor de la cadena. Landtoken no pretende poseer ni operar

campos directamente; su objetivo es que los campos pertenezcan a los inversores, mientras la operación está a cargo de otras compañías.

Para los inversores, Landtoken presenta un conjunto de objetivos claros y atractivos:

1. **Accesibilidad a la inversión en tierra:** La plataforma revoluciona el acceso al mercado de campos, permitiendo la participación en inversiones desde fracciones de hectáreas. Este enfoque hace que la adquisición de tierras sea más asequible y manejable para pequeños y medianos inversores.
2. **Rentabilidad del negocio agrícola-ganadera:** A través de la inversión en tierras productivas, los inversores pueden obtener ingresos pasivos derivados de la productividad agrícola-ganadera, análogos a otros activos inmobiliarios.
3. **Diversificación de cartera:** Al permitir inversiones en múltiples campos y regiones, Landtoken ayuda a los inversores a diversificar su cartera y mitigar el riesgo climático, incrementando la estabilidad y seguridad de sus inversiones.
4. **Transparencia y seguridad:** Mediante el uso de tecnología blockchain, Landtoken facilita transacciones transparentes y eficientes, con verificaciones de calidad que proporcionan confianza a los inversores.
5. **Administración eficiente:** La gestión de las inversiones es simplificada, eliminando la necesidad de que los inversores se encarguen de la operación productiva, y proporcionando herramientas para monitorear el valor de sus inversiones y facilitar su liquidación.

Para la compañía Landtoken, los objetivos son igualmente robustos y estratégicos:

1. **Democratización de inversiones rurales:** Landtoken se dedica a hacer accesible la inversión en tierras rurales de alta calidad a una amplia base de inversores, incluyendo aquellos con montos de inversión bajos.
2. **Expansión y accesibilidad:** La plataforma busca conectar a propietarios de tierras con inversores, facilitando transacciones que de otra manera serían complejas y costosas.
3. **Rentabilidad y sostenibilidad:** La compañía se enfoca en la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo, seleccionando y manejando cuidadosamente las tierras productivas y promoviendo prácticas agrícolas-ganaderas sostenibles.

4. **Educación e información:** Landtoken acerca contenidos a sus inversores, proporcionando recursos y herramientas que permitan decisiones informadas y comprensiones completas del valor y riesgos de sus inversiones.
5. **Transparencia en costos:** La empresa se esfuerza por ser completamente transparente en cuanto a los costos asociados con la inversión en campos, fomentando la confianza y claridad para los inversores.

Segmento de mercado

Landtoken se dirige a un mercado amplio que incluye desde inversores individuales hasta fondos de inversión medianos interesados en diversificar sus carteras con activos rurales tangibles. Landtoken se posiciona como líder en el mercado de tokenización de campos ofreciendo una solución accesible y eficiente que garantiza estabilidad y rentabilidad (ingresos pasivos) a largo plazo para sus inversores mediante una inversión relativamente segura y transparente en activos tangibles, como por ejemplo la agricultura y/o la ganadería. Precisamente, la tokenización en base a la tecnología blockchain facilita el acceso a tierras productivas, permitiendo a los inversores adquirir fracciones de propiedades rurales altamente rentables.

La propuesta integral de valor de Landtoken implica:

1. **Verificación de Campos:** Landtoken verifica exhaustivamente los campos para asegurar la autenticidad y calidad de las tierras antes de tokenizarlas, garantizando que los activos disponibles para inversión cumplen con altos estándares.
2. **Infraestructura Blockchain:** La plataforma utiliza tecnología blockchain para asegurar la seguridad y transparencia del proceso de tokenización, fortaleciendo la confianza en el sistema, atrayendo a más inversores y posicionando a Landtoken a la vanguardia del mercado emergente de tokenización de tierras.
3. **Cobro de Renta y Comisiones:** Landtoken cobra comisiones por la administración de los campos y la distribución de ingresos, además podría

ofrecer servicios adicionales como asesoramiento agrícola-ganadero y así generando múltiples fuentes de ingresos.

4. **Democratización del Acceso a la Inversión en Tierra:** Al permitir inversiones desde USD 100, Landtoken facilita el acceso a una nueva clase de activo (de un mercado históricamente reservado para grandes capitales) para una mayor cantidad de inversores, expandiendo su base de clientes y aumentando su alcance en el mercado.
5. **Ecosistema Sostenible y Rentable:** Landtoken intenta optimizar la producción rural y maximizar los retornos tanto para los inversores como para la compañía, construyendo un ecosistema sostenible y rentable a largo plazo.

Por lo tanto, Landtoken facilita la democratización del acceso a inversiones en tierras rentables y sostenibles proporcionando un enfoque innovador para diversificar carteras, generar ingresos pasivos y mitigar riesgos. De esta manera abre nuevas oportunidades para pequeños y medianos inversores, ofreciendo un mercado accesible y confiable respaldado por la transparencia y seguridad de la tecnología blockchain.

Tokenización y Proof of Land

Procedimiento

El proceso de tokenización de Landtoken convierte tierras rurales en activos digitales mediante tecnología blockchain, ofreciendo a los inversores la oportunidad de adquirir participaciones en campos de manera segura y transparente.

El Procedimiento de tokenización implica las siguientes instancias:

1. **Selección del Campo:** Landtoken selecciona posibles campos, ya sea propuestas por propietarios, inmobiliarias o productores.
2. **Identificación y Evaluación:** Landtoken realiza una evaluación exhaustiva de las tierras propuestas, siguiendo un protocolo de verificación denominado **Proof of Land**. Este incluye:

- **Verificación Legal:** Asegura la propiedad y la disponibilidad del campo (escritura y dominio) para su transferencia, validada por abogados y escribanos tercerizados.
 - **Evaluación Productiva:** Analiza la tipografía y capacidad productiva mediante estudios y análisis geofísicos y tecnológicos, muestreo de suelo y validación de rendimientos históricos y proyectados. De esta manera, según el CEO de Landtoken, los análisis permitirían identificar la porción de campo que es productiva y la porción que es ganadera con sus respectivos niveles de productividad. Asimismo, luego se realiza un muestreo del campo y si fuera necesario se realizan pozos para estudiar la tierra. Luego, los rendimientos del campo se validan mediante el análisis de campos similares de la zona en función a datos oficiales de la secretaría de agricultura y conversaciones con propietarios de la zona para identificar el rendimiento actual. Por último, los rindes promedio de soja, maíz y trigo de ese campo son identificados a través de la inteligencia artificial en función a información de variables climatológicas históricas de los últimos 40 años y variables del suelo. Finalmente, afirma, el perfil productivo del campo mencionada por el propietario se contrasta y valida con dichas fuentes de información.
 - **Evaluación Económica:** Compara el precio de la hectárea productiva con valores de mercado en colaboración con Compañía Argentina de Tierras, y se validan los precios de arrendamiento, o sea el precio que el operador alquilará el campo.
3. **Pre-acuerdo y Publicación:** Alcanzado un acuerdo de precio entre el vendedor y Landtoken, el campo es publicado en la plataforma.
 4. **Digitalización y Tokenización:** Las tierras aprobadas se digitalizan y fraccionan en tokens a través de blockchain. Cada token representa una fracción específica de la propiedad, como una hectárea. Por ejemplo, un campo de 100 hectáreas se tokeniza en 100 tokens.

5. **Registro de Inversores:** Los inversores se registran en la plataforma y seleccionan el campo en el que desean invertir.
6. **Adquisición y Distribución de Tokens:** Los inversores aportan capital al fideicomiso no financiero mediante la plataforma de Landtoken, utilizando Dólares Estadounidenses o Pesos Argentinos. Una vez reunido el capital necesario, un fideicomiso constituido específicamente para tal fin (inversión) compra el campo. Luego, Landtoken tokeniza las participaciones en el fideicomiso y genera un NFT por cada campo, el cual se fracciona en landtokens que se adjudican a los inversores según su participación.
7. **Administración y Gestión:** Landtoken resuelve la operación productiva y la distribución de ingresos. Los inversores reciben ingresos pasivos proporcionales a su participación y tienen la opción de recibir rentas en forma de Agrotokens SOYA (activo dolarizado). Los inversores también pueden utilizar una tarjeta Visa Landtoken para gastar estos ingresos.
8. **Rentabilidad y Liquidez:** Los inversores pueden vender sus landtokens mediante la plataforma, donde Landtoken facilitará la búsqueda de nuevos interesados una vez finalizada la etapa de venta primaria.

Fideicomiso no financiero

Landtoken ofrece un mecanismo de inversión que fusiona la tecnología blockchain con la tokenización de tierras rurales, permitiendo a los inversores adquirir tokens que representan fracciones específicas de campos seleccionados, mientras que elimina intermediarios y reduce los costos.

La adquisición de tokens se realiza a través de la plataforma de Landtoken, que garantiza una experiencia de usuario intuitiva y segura. Los tokens otorgan una participación proporcional en la inversión y en los ingresos generados por la producción de esas tierras.

Para realizar la administración de la inversión de cada campo se establece un fideicomiso de administración no financiero con la posible estructura y actores según sea el caso:

- Fideicomiso: Nombre del fideicomiso
- Campo: Nombre del campo a adquirir e invertir
- Inversores: quienes realizan los aportes de capital
- Fiduciario: Es el responsable legal y quien vela por los intereses de los inversores. Es el responsable de recibir los fondos, realizar la compra y realizar las cuestiones administrativas y legales.
- Administrador del fideicomiso: Ejemplo Landtoken
- Anexo: Ejemplo contrato de arrendamiento a cargo de un operador del campo como podría ser Grupo EDP Agro.
- Asesores legales (si hubiera):

Inversión

Beneficios para inversores

Landtoken permite a los inversores acceder a una nueva clase de activo mediante la tokenización de tierras productivas donde sus principales beneficios son:

1. **Acceso a una Nueva Clase de Activo:** La tokenización permite a los inversores adquirir fracciones de campos, eliminando las barreras de entrada tradicionales a un mercado antes inaccesible para muchos. Con una inversión mínima de USD 100, los inversores pueden participar en inversiones agropecuarias rentables y así diversificar y enriquecer sus carteras con activos tangibles.
2. **Doble Fuente de Rentabilidad:** La tierra productiva es un recurso limitado cuyo valor tiende a apreciarse a largo plazo debido al crecimiento demográfico y la demanda de alimentos. Además, los inversores se beneficiarían de ingresos anuales derivados del arrendamiento del campo, proporcionando un flujo constante de ingresos pasivos.
3. **Diversificación y Mitigación del Riesgo Climático:** Invertir en múltiples campos tokenizados permite a los inversores diversificar sus carteras con activos rurales tangibles, productivos y mitigar riesgos climáticos. La exposición a diferentes

zonas geográficas reduce la dependencia de un solo campo, compensando posibles pérdidas en uno con ganancias en otros.

4. **Administración Eficiente y Mayor Liquidez:** Landtoken resuelve la administración de las tierras mediante su arrendamiento, liberando a los inversores de conocimientos especializados para la gestión operativa diaria. Además, la tokenización facilita una mayor liquidez, permitiendo a los inversores canjear sus tokens o utilizarlos para acceder a beneficios dentro de la plataforma.
5. **Transparencia y Confianza:** La implementación de la tecnología blockchain garantiza transacciones transparentes y trazables, eliminando intermediarios y reduciendo costos. Esto asegura confianza y fiabilidad en las operaciones, esencial para la integridad de las inversiones.
6. **Informes y Análisis Continuos:** Los inversores recibirían informes detallados y análisis continuos sobre el rendimiento de las tierras, ayudándoles a tomar decisiones informadas y gestionar sus inversiones de manera efectiva.
7. **Sostenibilidad y Impacto Positivo:** Landtoken promueve un desarrollo responsable y sostenible, atrayendo a inversores interesados en generar un impacto positivo en el medio ambiente.

Riesgos generales

Los principales riesgos para el inversor son:

1. **Riesgo de Mercado:** La volatilidad en los precios de los terrenos rurales es uno de los principales riesgos a tener en cuenta. Factores como cambios en las condiciones del mercado, tasas de interés, inflación y la economía global pueden influir considerablemente en los valores de los terrenos. Además, la demanda mundial de alimentos también afecta este mercado, agregando una capa adicional de complejidad para los inversores.
2. **Riesgo Climático:** Los eventos climáticos extremos, como sequías, inundaciones y tormentas, representan un riesgo significativo para los ingresos generados por los operadores del campo y potencialmente para los inversores de los campos.

Por ello, la diversificación geográfica de los terrenos en los cuales invertir puede mitigar parte de este riesgo. Por lo tanto, es crucial estar preparado a posibles impactos negativos debido a condiciones climáticas adversas.

3. **Liquidez Limitada:** A pesar de la tokenización que teóricamente ofrece mayor liquidez, la capacidad para vender tokens de manera instantánea puede verse afectada por la demanda en la plataforma. Los inversores deben considerar la posible falta de liquidez como un factor que podría influir en sus decisiones de inversión.
4. **Complejidad Tecnológica:** La adopción de tecnología blockchain, aunque proporciona seguridad y transparencia, conlleva complejidades técnicas que pueden no ser fácilmente comprendidas por todos los inversores. Esta falta de comprensión podría incrementar la percepción de riesgo y afectar la confianza en la inversión.
5. **Falta de Experiencia en Inversiones Rurales:** La inversión en campos puede ser desconocida para muchos inversores, lo que podría resultar en decisiones menos informadas y aumentar el riesgo de pérdidas financieras.

Estructura de costos de la inversión

El precio de un campo que figura en la plataforma de Landtoken es el precio final. Por lo tanto, el precio por hectárea refleja el costo total del campo dividido por las hectáreas totales del campo.

El precio final incluye:

1. **Precio de la tierra:** Precio puro de la tierra
2. **Costos de transacción:** Costos inherentes a la transacción, por ejemplo:
 - a. Gastos de escribanía
 - b. Costos de intermediación
 - c. Impuestos aplicables
3. **Fee de tokenización:** la comisión de Landtoken por el servicio de tokenización varía entre el 2% y el 3,5% según el monto invertido. Este fee es el único costo que se adiciona a los gastos tradicionales de la compra de campos.

El precio de la tierra y los costos transaccionales son iguales para todos los inversores y se pagan de manera proporcional a la inversión realizada. Mientras que el fee de tokenización depende del monto invertido por ello a mayor monto invertido corresponde un menor fee de tokenización.

Tipos de fee (Comisiones)

La totalidad de los Fee son transparentes y las condiciones generales son:

- **Al momento de la compra:**
 - Un fee de tokenización que varía entre el 2% y el 3,5% según el monto invertido (a mayor inversión menor fee de tokenización).
- **Renta operativa:** los gastos de fideicomiso (estimados) son del 25% de la renta bruta generada por el campo. Al momento de invertir se debe elegir como cobrar la renta:
 - **Pago en cosecha (soja tokenizada):** Es la recomendada por Landtoken en línea a la esencia del negocio. El pago de la renta se realiza en Agrotoken Soja al momento de la cosecha. Por lo tanto se recibe alrededor de Abril/Mayo y se puede mantener hasta fin de año o ser consumida cuando se desee.
 - **Pago en cuotas:** Se abona en Pesos Argentinos de acuerdo con los vencimientos del contrato de arrendamiento. Los vencimientos habituales de un contrato de arrendamiento son en Julio, Diciembre y en la cosecha (Abril). El precio se determina en base del promedio de la soja de los últimos 5 días hábiles y se liquida a ese precio promedio.
- **Venta de landtokens:**
 - Un fee de comercialización por la venta de los tokens del 0,75% (estimado) del monto transaccionado tanto para el comprador y el vendedor (no aplica en la compra original). Esto es una ventaja significativa, si se lo compara con la venta tradicional de un campo donde se cobra un fee de entre el 6% y el 8%.

Empezar a invertir

Landtoken indica que para invertir es necesario realizar los siguientes tres pasos:

- 1) Crear una cuenta en app.ladtoken.io
- 2) Verificar la identidad enviando determinada documentación (CBU o una cuenta bancaria e imágenes del DNI). Luego de validada la documentación, el fiduciario asigna al inversor un monto para invertir.
- 3) En 24 horas hábiles, el inversor puede comenzar a invertir.

Asimismo, existen tres niveles de validación para verificar la identidad:

- 1) **Información personal:** requiere solamente validar el mail, un número de celular e información básica de perfil.
- 2) **Verificación de identidad:** permite empezar a invertir por ello requiere identificar un CBU o cuenta bancaria que se utilizará para el pago de la renta en cuota. Asimismo, este nivel requiere enviar imágenes del frente y dorso del DNI. Una vez completado el registro el inversor puede recibir una aprobación para invertir entre 2.000 y 4.000 USD como tope máximo.
- 3) **Ampliación del límite de inversión:** Los posibles interesados en invertir un monto mayor deben realizar una declaración de ingresos o presentar documentación patrimonial sobre los ingresos (ejemplo un recibo de sueldo, una constancia de monotributo, una declaración jurada de ganancias o de bienes personales) y un comprobante de domicilio. Luego de la evaluación de su perfil, el fiduciario asignará un nuevo monto máximo para invertir.

Opinión general sobre Landtoken

Landtoken representa una oportunidad de inversión innovadora y prometedora para aquellos interesados en diversificar sus carteras con activos rurales tokenizados. La plataforma permite adquirir fracciones de tierras productivas mediante la tokenización, democratizando así el acceso a un mercado históricamente reservado para grandes inversores. Este enfoque no solo abre puertas a pequeños inversores al

permitir participaciones desde USD 100, sino que también facilita la diversificación y mitigación de riesgos al permitir la inversión en múltiples zonas geográficas.

El inversor debe prestar atención a los potenciales riesgos asociados con esta innovadora oportunidad de inversión. La volatilidad de los precios agrícolas, las fluctuaciones en la producción y la complejidad técnica de la tecnología blockchain son factores que deben ser evaluados detenidamente. Comprender estos riesgos ayudará a tomar decisiones informadas.

En resumen, Landtoken ofrece una solución accesible, transparente y eficiente para participar en el mercado de campos, proporcionando una oportunidad de inversión doblemente atractiva (apreciación de capital y renta periódica) tanto para pequeños inversores como para entidades. Aunque no se emiten recomendaciones específicas, la plataforma se presenta como una opción viable para aquellos interesados en ingresos pasivos a través de la producción agrícola, con la seguridad y confianza que aporta la tecnología blockchain.

Solicitud de otras Ediciones

Podrá solicitar las Ediciones **Flora** (17 USD), **Bosque** (27 USD) o **Ecosistema** (47 USD) de este informe enviando un correo a contacto@camargo.life.

Podrá visualizar las diferencias de las distintas ediciones en la **Tabla de Contenidos** (Índice) de este documento.



Federico Camargo

[linkedin.com/in/federicocamargo](https://www.linkedin.com/in/federicocamargo)

[instagram.com/federicojosecamargo](https://www.instagram.com/federicojosecamargo)

www.camargo.life