

Fideicomiso Financiero Inmobiliario
LANDTOKEN IFecha de calificación
28 de mayo de 2026Fiduciario, Emisor, y Agente de
Control y Revisión
Allaria Fiduciaria S.A.Fiduciante Rural
CFA Compañía Fiduciaria
Americana S.A., actuando como
fiduciario del Fideicomiso
privado Landtoken IAdministrador Inmobiliario
Landtkn S.A.Calificación
CP "A(ff)" EstableTipo de informe
SeguimientoCalificación anterior del
19/12/2025 – Inicial
CP "A(ff)" PEMetodología de Calificación
Se utilizó la Metodología de
Calificación de Riesgos para
Fideicomisos Financieros
aprobada por la CNV bajo la
Resolución CNV 17.283/14Analistas
Juan Manuel Salvatierra
imsalvatierra@untref.edu.arWalter Severino
wseverino@untref.edu.ar**Advertencia**
El presente informe no debe
considerarse una publicidad,
propaganda, difusión o
recomendación de la entidad
para adquirir, vender o negociar
valores negociables o del
instrumento de calificación.**Calificaciones**

Títulos emitidos	Monto por un VN	Vencimiento	Calificación	Perspectiva
CP	USD 4.777.518.-	Dic.-2055	A(ff)	Estable

CP: Certificados de participación.

El Fideicomiso Financiero Inmobiliario Landtoken I tiene como objeto viabilizar la participación de inversores en la propiedad de Inmuebles Rurales con destino a su arrendamiento para su explotación productiva.

Fundamentos de la calificación

UNTREF ACR UP confirma la calificación de los CP. La presente confirmación de calificación se basa en la consideración de elementos cualitativos y cuantitativos analizados a la fecha, y de las acciones registradas por el Administrador Inmobiliario y del Fiduciario del Fideicomiso informadas a través de Hechos Relevantes (HR).

Asimismo, se mantienen los fundamentos de calificación realizados en el [informe inicial](#) de calificación.

Mediante HR del 26/12/2025 presentado ante el regulador y el mercado, el Fiduciario informa (i) la adquisición de los Campos Iniciales adquiridos por el Fideicomiso con la correspondiente toma de posesión, y (ii) la cesión a favor del Fideicomiso de los Contratos de Arrendamiento correspondientes; todo de conformidad con lo establecido en el Contrato Suplementario del Fideicomiso.

El 16/04/2026 se presentó el Informe Trimestral de Gestión del Administrador Inmobiliario N° 01/2026 elaborado por el Administrador Inmobiliario del Fideicomiso, con información respecto a la evaluación general del estado de los campos mostrando una evolución productiva satisfactoria. Como así, informa sobre el grado de cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento.

En lo que respecta a la campaña (2025/2026), se informa que ha sido abonado el 57,53% del arrendamiento total correspondiente al Fideicomiso de Administración Landtoken I (período entre el 31/05/2025 y el 26/12/2025, previo a la transferencia de dominio de los campos). Conforme lo previsto contractualmente, la cancelación del 42,47% restante, correspondiente al Fideicomiso Financiero Inmobiliario Landtoken I, se efectuará en el mes de junio de 2026.

Desempeño de la serie

▪ Títulos emitidos.

Con fecha 16/12/2025, el Fiduciario informó sobre el resultado de la colocación de los CP bajo el Fideicomiso Financiero Inmobiliario Landtoken I. Al respecto, se informa que los resultados de la colocación fueron los siguientes: 1) cantidad de ofertas recibidas totales: 57; 2) Valor Nominal Ofertado Total: U\$S 4.777.518; 3) Valor Nominal Total a Emitirse: VN USD 4.777.518, de los cuales, VN USS 150.000 estarán representados, adicionalmente, en CP Digitales. 4) Fecha de Emisión e Integración: 18 de diciembre de 2025. 5) Tipo de Cambio Inicial: Pesos 1.480,8967

▪ Acciones registradas para el desarrollo del Fideicomiso Financiero Inmobiliario

i) Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario.

Mediante HR del 16/04/2026, se presentó el Informe Trimestral de Gestión del Administrador Inmobiliario N° 01/2026 elaborado por el Administrador Inmobiliario del Fideicomiso, como se establece en el Contrato Suplementario del Fideicomiso contenido en el Suplemento de Prospecto.

El informe presenta información con respecto a la **evaluación general del estado de los campos y del grado de cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento**. Menciona que durante el período comprendido desde la última siembra hasta la fecha del informe de gestión (marzo 2026), los campos bajo administración muestran una evolución productiva satisfactoria, en línea con las prácticas agronómicas previstas y las condiciones esperadas para la campaña. Las labores de implantación se realizaron en tiempo y forma, logrando una adecuada emergencia y establecimiento de los cultivos. A lo largo del ciclo, el desarrollo fenológico se mantuvo dentro de parámetros normales, con un crecimiento sostenido y sin registrarse eventos que hayan generado afectaciones significativas sobre el potencial productivo. Por otro lado, en materia sanitaria no se evidenciaron presiones relevantes de enfermedades, plagas o malezas. A finales del período, los cultivos se encuentran transitando las etapas finales de su ciclo, en condiciones generales acordes a lo esperado, manteniéndose las perspectivas productivas dentro de los rangos estimados al inicio de la campaña.

En referencia a los Contratos de Arrendamiento, se informa que los mismos han sido ejecutados con normalidad durante todo el período analizado, sin registrarse incumplimientos por parte de los arrendatarios. Asimismo, en lo que respecta a la campaña (2025/2026), se informa que a la fecha ha sido abonado el **57,53% del arrendamiento total** correspondiente al Fideicomiso de Administración Landtoken I. Dicho pago comprende el período entre el 31/05/2025 y el 26/12/2025, fecha en la cual se efectivizó la transferencia del dominio fiduciario de los campos. Conforme lo previsto contractualmente, la cancelación del 42,47% restante, correspondiente al Fideicomiso Inmobiliario Landtoken I, se efectuará en el mes de junio de 2026.

A su vez, el informe trimestral menciona que las obligaciones asumidas (explotación de los campos como los compromisos económicos), se han desarrollado conforme a lo establecido contractualmente. Por lo cual no se identifican desvíos ni contingencias que afecten el normal cumplimiento de los contratos ni la continuidad de la operatoria.

ii) Plan de Inversión.

En el informe trimestral de gestión al 16/04/2026, se informa el estado de situación del Plan de Inversión del Fideicomiso. Menciona que se ha cumplido con la etapa inicial del plan mediante la adquisición de la propiedad de los Campos Iniciales al Fiduciante Rural. Esta operación se realizó dentro de los plazos estipulados, permitiendo consolidar la estrategia de administración y el inicio de la explotación bajo el esquema de arrendamientos previsto.

A la fecha, la inversión en activos inmobiliarios representa aproximadamente el **46% del patrimonio neto del Fideicomiso**. El Administrador Inmobiliario se encuentra trabajando activamente en la identificación y análisis de nuevos inmuebles rurales para alcanzar el Monto Mínimo de Inversión Real (75%) dentro del plazo de 180 días contados desde la Fecha de Emisión, tal como lo prevé el Suplemento. Asimismo, el Administrador Inmobiliario continúa con el proceso de evaluación y análisis técnico/económico para la incorporación de otros Inmuebles Rurales. Dicha búsqueda se ajusta estrictamente a los criterios de selección y rigurosidad técnica definidos en el Suplemento de Prospecto. A la fecha del informe, existen dos campos en fase de análisis.

Seguidamente, el Administrador Inmobiliario informa en el mencionado informe de gestión que no se ha producido la enajenación de ninguno de los Campos que integran el patrimonio del Fideicomiso. Como así, que a la fecha del informe, no se han recibido reclamos ni se tiene conocimiento de hechos que puedan dar lugar a reclamos.

Tabla 1 – Detalle de los campos iniciales del Fideicomiso Financiero Inmobiliario Landtoken I.

Campo	Zona	Superficie total	Superficie agrícola	Valor de adquisición	Arrendatario
Don Pedro	Christophersen (Santa Fe)	141 Has.	70 Has.	USD 752.500	Adecoagro
El Primero	Partido de Carlos Casares (Buenos Aires)	180 Has.	150 Has.	USD 1.440.000	EDP Agro

Fuente: Anexo I del Informe Trimestral de Gestión del Administrador Inmobiliario (Landtkn S.A.) N° 01/2026 del 14/04/2026.

iii) Aplicación de los fondos producto de la colocación e información adicional.

Allaria Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del FF, informa a esta agencia calificadoras el detalle de aplicación de los fondos obtenidos en la colocación (Tabla 2) e información adicional de interés con respecto al desempeño del fideicomiso.

Al 14/05/2026, los contratos de arrendamiento vigentes son los informados oportunamente en el Suplemento de Prospecto del 04/12/2025. Por lo cual no se han suscripto nuevos contratos de arrendamiento. Asimismo, el Fiduciario informa que no se han emitido los Estados Contables del Fideicomiso. Debido a que la fecha de cierre del ejercicio económico anual del Fideicomiso Financiero se establece el 30 de junio de cada año.

También informa que los pagos de servicio se realizarán de acuerdo a lo descrito en la sección IV.2. Servicios del suplemento de prospecto, dentro de los 15 Días Hábiles de percibido un Arrendamiento o el precio de enajenación de un Campo (en la medida que no sea reinvertido en otro Campo). A la fecha no se han percibido Arrendamiento, estando previsto el cobro a fines de mayo 2026, para la campaña en curso. El

Fideicomiso ha reservado los fondos necesarios para hacer frente a la Amortización Básica, de acuerdo a lo detallado en la Tabla 2 (Fondo de Reserva).

Tabla 2 – Aplicación de los fondos de la colocación de los FF Inmobiliario Landtoken I.

Detalle	Monto (en dólares)
Ingreso por colocación ⁽¹⁾	4.777.518
Gastos de estructuración	(92.999)
Fondo de gastos	(220.936)
Adquisición de Campos Iniciales ⁽²⁾	(2.232.424)
Fondo de reserva	(143.325)
Resultado inversión activos	46.500
Fondos disponibles ⁽³⁾	2.134.334

⁽¹⁾ Incluye USD 2.192.500 aportados en especie

⁽²⁾ Incluye gastos de incorporación de los campos por cesión.

⁽³⁾ Total de cartera al 13/05/2026 ascendía a USD 2.417.668,87, la diferencia con los fondos disponibles corresponde a gastos provisionados y no ocurridos a la fecha.

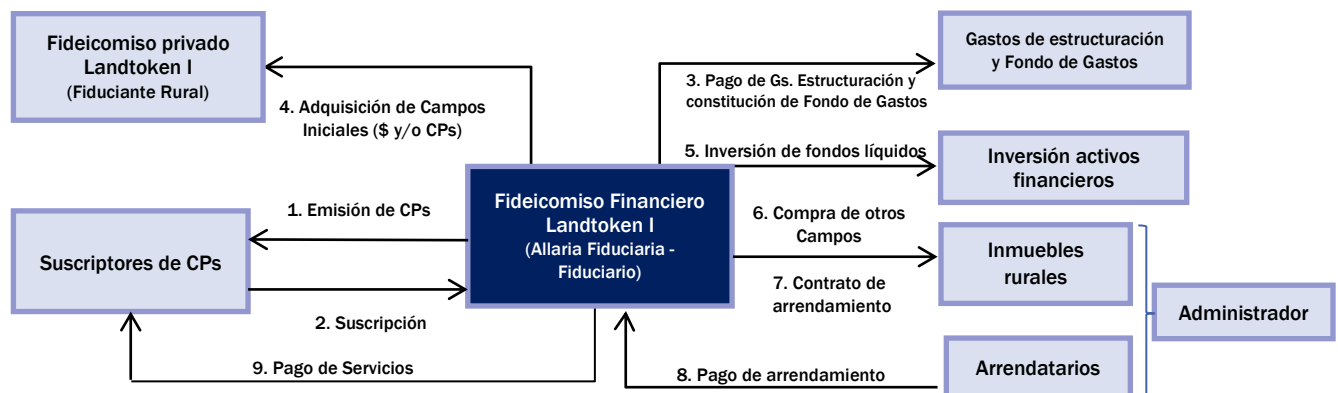
Fuente: Información provista por el Fiduciario Allaria Fiduciaria S.A. al 14/05/2026.

Los fondos disponibles se encuentran principalmente invertidos al 13/05/2026 en fondos comunes de inversión (FCI) en dólares (Allaria Dólar Ahorro Plus) y en pesos (Allaria Renta Balanceada II), por un total de USD 2.415.764,08 (99,92% de la cartera). Asimismo, en cuentas bancarias (dólares y pesos) se cuenta con un total equivalente en USD 1.904,79 (0,08% de la cartera).

Estructura financiera del Fideicomiso Financiero

La transacción articula una estructura financiera que se presenta en la Figura 1, donde la enumeración intenta reflejar el orden temporario de los hechos.

Figura 1 – Estructura financiera Fideicomiso Financiero Landtoken I



- 1 El Fiduciario emite los Certificados de Participación, para su colocación por oferta pública.
- 2 El precio de suscripción es transferido a la cuenta fiduciaria.
- 3 Se atenderán los Gastos de Estructuración. Se incluye, sin limitarse, los siguientes conceptos: (a) aranceles, impuestos, tasas, comisiones, costos, cargas, honorarios y demás gastos y erogaciones en que se hubiere incurrido para la celebración del Fideicomiso, la oferta pública y listado de los CP por USD 30.000, (b) un importe equivalente a doce meses de retribución mensual del Fiduciario por USD 18.150; (c) un importe equivalente a doce meses de retribución mensual del Administrador por USD 45.500; (d) los honorarios de los asesores legales del Fideicomiso relativos a la constitución del mismo u obtención de la autorización de oferta pública y de listado por USD 26.300; (e) los honorarios iniciales de los asesores impositivos del Fideicomiso y los honorarios iniciales de los auditores del Fideicomiso por USD 20.000; (f) todos los costos, gastos, impuestos, aranceles, comisiones, derechos y honorarios que deban pagarse en relación con la emisión y colocación de los CP, y necesarios a tales fines por USD 65.000; (g) la contribución inicial al Fondo de Gastos, previendo los Gastos del Fideicomiso que puedan devengarse durante los primeros seis meses por USD 40.000; (h) gastos notariales correspondiente a la incorporación de los Inmuebles Rurales Iniciales por USD 90.000. El monto total estimado por tales conceptos es de USD 334.950.
- 4 Se adquieren al Fiduciante Rural los Campos Iniciales. El Valor Fideicomitado de tales campos se pagará en pesos al Tipo de Cambio Inicial con fondos provenientes de la colocación de los CPs, neto de los Gastos de Estructuración. En el caso tales fondos fueran insuficientes, se adjudicarán CPs al Fiduciante Inicial por un valor nominal suficiente para completar el Valores Fideicomitado de los Campos Iniciales. El Valor Fideicomitado es de USD 2.192.500, según resulta de una tasación practicada por Compañía Argentina de Tierras S.A. al 01/04/2025 (ratificada el 28/05/2025), considerando el valor promedio de los montos allí consignados (ver Anexo III.1.B.3 del Contrato Suplementario de Fideicomiso).
- 5 y 6. Atendido el pago de los Campos Iniciales, el excedente del producido de la colocación se invertirá en Activos Financieros, inversiones que se desafectarán en la medida que se adquieran otros Campos, previamente seleccionados por el Administrador Inmobiliario, a fin de dar cumplimiento al requisito de Monto Mínimo de Inversión Real (art. II.3 del Contrato Suplementario).
7. Los Campos fideicomitados serán arrendados.
8. En las oportunidades correspondientes se percibirá en la cuenta fiduciaria el importe de los arrendamientos.
9. En función de los arrendamientos percibidos, el resultado de las inversiones en Activos Financieros y eventualmente el producido de la venta de Campos, neteando la contribución al Fondo de Gastos, y a Reservas en su caso, se pagarán los Servicios a los CP según sus condiciones de emisión.

A continuación, se describe las condiciones de emisión de los títulos:

Títulos emitidos	Monto por un VN	Vencimiento Estimado	Pagos de interés y capital
CP	USD 4.777.518	Dic. 2055	<p>Capital: 1) Primer tramo comprende los servicios a pagar hasta la Fecha de Pago de Servicios en la que el saldo del VN quede reducido a la suma de USD 10.000 y dicho VN residual. Los Servicios bajo el Primer Tramo de Amortización equivaldrán hasta el 2% anual sobre el VN original de los CP (Amortización Básica).</p> <p>2) El saldo de amortización a pagar en la fecha de liquidación final del Fideicomiso.</p> <p>Interés: comenzarán a pagarse una vez que el saldo a amortizar equivalga al VN Residual, con las excepciones estipuladas.</p>

Certificados de Participación (CP): se emitieron por un valor nominal de hasta USD 4.777.518, denominados en Dólares estadounidenses, a ser suscriptos (a) en pesos al Tipo de Cambio Inicial, o (b) en Dólares si así se

estipulara en el Aviso de Suscripción; y pagaderos en pesos al Tipo de Cambio al Pago. Tendrán derecho al cobro de Servicios en concepto de amortización y de renta, en función de los ingresos del Fideicomiso en concepto de Arrendamientos, inversiones en Activos Financieros y la enajenación de Campos, neto de la contribución al Fondo de Gastos, al Fondo de Reserva y a Reservas, en su caso.

Los Servicios se pagarán dentro de los 15 días hábiles de percibido un Arrendamiento o el precio de enajenación de un Campo (en la medida que no sea reinvertido en otro Campo). Ello en la medida que los fondos disponibles para el pago de Servicios equivalgan a USD 10.000 al Tipo de Cambio al Pago. En caso contrario, acrecerán el siguiente pago de Servicios. Los Servicios de Amortización y de Renta serán pagaderos en pesos al Tipo de Cambio al Pago (promedio aritmético simple de los últimos 3 días hábiles previos al quinto día hábil anterior a la fecha de efectivo pago, considerando el tipo de cambio del Dólar MEP).

Los CP tendrán un plazo de 30 años contados desde la fecha de emisión (18/12/2025) y darán derecho al cobro de los siguientes servicios:

Servicios de Amortización: el capital de los CP se pagará en dos tramos de amortización:

1) El primer tramo comprende los Servicios a pagar hasta la Fecha de Pago de Servicios en la que el saldo del valor nominal quede reducido a la suma de USD 10.000 (Primer Tramo de Amortización, y dicho VN residual).

Los Servicios bajo el Primer Tramo de Amortización equivaldrán hasta el 2% anual sobre el valor nominal original de los CP (teniendo en cuenta todos los pagos de Servicios realizados en el Ejercicio correspondiente), pago que se completará hasta dicho límite en la última Fecha de Pago de Servicios en el Ejercicio de que se trate (Amortización Básica). En el caso que los Ingresos Netos del Ejercicio fueran insuficientes para el pago de la Amortización Básica, se deducirá el importe faltante del Fondo de Reserva.

Si en el Ejercicio hubiera Ingresos Netos Excedentes suficientes para el pago de la Amortización Básica, se los destinará al Fondo de Reserva hasta que éste alcance el 3% del valor nominal original de los CP y todo excedente se imputará a renta.

2) El saldo de amortización a pagar en la fecha de liquidación final del Fideicomiso.

Servicios de Renta: comenzarán a pagarse una vez que el saldo a amortizar equivalga al VN Residual, con las siguientes excepciones: (a) en caso de venta de un Campo (si fuera antes de llegarse a dicho límite de amortización), se distribuirá como renta (en la primera Fecha de Pago de Servicios posterior) el excedente del precio de venta sobre el valor original de compra, neto de los gastos de venta conforme a lo dispuesto en el artículo IV.2. (b) Si al finalizar un Ejercicio el Fondo de Reserva superase el 3% del valor nominal original de los CP, el excedente se distribuirá como renta en la primera Fecha de Pago de Servicios posterior al cierre del Ejercicio de que se trate.

El primer Servicio de Renta, sin considerar lo estipulado en el párrafo anterior, podrá pagarse simultáneamente con el último Servicio de Amortización bajo el Primer Tramo de Amortización, por el importe de los fondos disponibles para el pago de Servicios que exceda del monto necesario para completar para llegar al VN Residual. En la fecha de liquidación final del Fideicomiso se imputarán a renta los fondos disponibles para el pago de Servicios que excedan del monto del VN Residual pagadero en la misma Fecha de Pago de Servicios.

Forma de los Certificados de Participación:

Los CP estarán documentados en un certificado global permanente, depositado en Caja de Valores S.A. Los titulares de los CP no podrán solicitar su subdivisión en láminas individuales.

Los CP podrán tener una representación digital hasta la totalidad de los títulos emitidos. Esta forma adicional de representación digital se realiza mediante el uso de tecnología de registros distribuidos (TRD) o cualquiera

otra tecnología similar, para su negociación en plataformas digitales o aplicaciones móviles, conforme a lo dispuesto en el Título XXII de las normas CNV. Los CP con representación adicional digital se denominarán los CP Digitales.

CP Digitales:

En el prospecto de la emisión se detallan los Proveedores de Servicios de Activos Virtuales (PSAV) designados para la negociación de los CP Digitales en plataformas o aplicaciones móviles. Los PSAVs habilitados son Satoshi Tango, Ripio, Belo, Allaria Crypto y Buenbit, o los que los sustituyan, designados por el Fiduciario.

A través de las plataformas digitales o aplicaciones móviles de adquisición correspondientes a los PSAVs habilitados, los interesados podrán realizar el proceso de incorporación como usuarios, incluyendo la validación de identidad conforme a estándares de conocimiento del cliente (KYC), acceder a la información completa y actualizada de la oferta, consultar la documentación legal e informativa del Fideicomiso y efectuar la transferencia de fondos a través de medios habilitados a efectos de la adquisición (en el mercado primario o secundario) o enajenación de los CP Digitales.

Estructura legal

La opinión del asesor legal del Fideicomiso Financiero de fecha 24/06/2025, realizada en base a los documentos legales que lo integran, menciona que el Contrato de Fideicomiso Financiero y la estructura propuesta para el cumplimiento de su objeto cumplen íntegramente con lo dispuesto por el Capítulo 30 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial (CCC) y las Normas de la CNV. Asimismo, en referencia al Fiduciario, al Administrador Inmobiliario y al fiduciario del Fideicomiso Privado, el asesor legal opina que cuentan con plena capacidad legal para celebrar los actos a que refieren los documentos analizados.

A su vez, menciona que el fideicomiso tiene por objeto viabilizar la participación de inversores (los Fiduciantes, Beneficiarios o Inversores, en forma indistinta) en la propiedad de inmuebles rurales con destino a su arrendamiento para su explotación productiva. El objeto se explicita con mayor detalle en el Plan de Inversión contenido en el Suplemento. Los inversores serán Fiduciantes y Beneficiarios, adquirentes de los Certificados de Participación a emitir bajo el fideicomiso. El asesor legal de la transacción estimó que, del análisis del Contrato de Fideicomiso, la suscripción de los CP y su integración por los suscriptores, y la adquisición del dominio fiduciario sobre los Campos Iniciales serán actos legítimos, acordes a la normativa aplicable y al objeto del Fideicomiso.

Además, menciona que cabe presumir que la adquisición del dominio fiduciario sobre los Campos Iniciales son actos legítimos y oponibles a terceros, sin que se advierta un demérito patrimonial del Fideicomiso Privado que cause perjuicio a sus beneficiarios (que en su gran mayoría han consentido su aporte al Fideicomiso Financiero) como a eventuales acreedores del mismo. Esto excluye como una posibilidad razonable eventuales acciones de fraude o de ineficacia concursal. Destacando que, el consentimiento de la mayoría de los beneficiarios en el Fideicomiso Privado ha sido obtenida conforme a un procedimiento fundado en el artículo 6.2.v del contrato de dicho fideicomiso, y que ha sido constatado por un escribano público.

El asesor legal concluye que los CP constituirán obligaciones válidas, vinculantes y ejecutables del Fideicomiso de acuerdo a lo previsto en el CCC. Otorgarán a sus titulares acción para reclamar el pago de los Servicios conforme a los términos y condiciones de los mismos hasta la concurrencia del Patrimonio Fideicomitado.

Por lo cual, en opinión de UNTREF ACR UP, la opinión legal de la transacción aporta seguridad jurídica en la potencial transferencia de los activos, en la estructuración y en los participantes del Fideicomiso.

Observaciones de impacto macroeconómico y social

UNTREF ACR UP considera que la emisión del fideicomiso financiero no genera un impacto macroeconómico y social sobre el cual deba advertir a los inversores y al público en general, más allá de los establecidos en los documentos de la emisión.

El Administrador Inmobiliario Landtoken S.A., tiene una política ambiental en la gestión de los campos. Posee un claro compromiso con la sustentabilidad, la calidad y eficiencia en la producción agrícola, procurando que en ésta se sigan Buenas Prácticas Agrícolas (BPA). Esto hace referencia a una manera de producir y procesar los productos agrícolas, de modo que los procesos de siembra, cosecha y pos-cosecha de los cultivos cumplan con los requerimientos necesarios para una producción sana, segura y amigable con el ambiente.

Así, las BPA promueven que los productos agrícolas no hagan daño a la salud humana y animal ni al medio ambiente; protegen la salud y la seguridad de los trabajadores; tienen en cuenta el buen uso y manejo de los insumos agropecuarios.

En los contratos de arrendamiento rural de los inmuebles rurales el Fideicomiso privado Landtoken I, exige a los arrendatarios un plan de siembra que asegure una adecuada rotación de cultivos y la no utilización de plaguicidas que hayan sido prohibidos por el regulador.

Definiciones de las calificaciones

Certificados de Participación por un VN USD 4.777.518: "A(ff)" Perspectiva Estable.

Las emisiones o emisores calificados en "A" nacional, muestran una capacidad de pago de sus obligaciones buena, siendo más sensible ante cambios en las condiciones económicas, del sector o en el emisor, que aquellas con más alta calificación.

Los Valores Representativos de Deuda o Certificados de Participación de fideicomisos financieros que correspondan a un fideicomiso financiero contarán con un indicador adicional "(ff)".

Las calificaciones podrán ser complementadas por los modificadores "+" o "-", para determinar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría. El modificador no cambia la definición de la categoría a la cual se lo aplica y será utilizado entre las categorías AA y CCC de largo plazo y para la categoría A1 de corto plazo.

La perspectiva se asigna a una calificación de largo plazo, como una opinión respecto del comportamiento de la misma en el mediano y largo plazo. Para las categorías CCC o menores, no aplica la perspectiva dado que la probabilidad de incumplimiento para estas categorías es elevado y tienen por definición incorporada la perspectiva negativa. Para la asignación de la perspectiva se consideran los posibles cambios en la economía, la industria y el negocio, la estructura organizacional y cualquier otro factor relevante que pudiera incidir. Las perspectivas no indican necesariamente un futuro cambio en la calificación asignada.

La perspectiva puede ser:

- Positiva: la calificación puede subir.
- Estable: la calificación probablemente no cambie.
- Negativa: la calificación puede bajar.

El presente informe de calificación no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento de calificación. El mismo debe leerse juntamente con la documentación legal e impositiva, el contrato de fideicomiso y el prospecto de emisión.

Fuentes de información:

La información recibida resulta adecuada y suficiente para fundamentar las calificaciones asignadas:

- Prospecto del programa global de Fideicomisos Financieros Landtoken al 11/07/2025.
- Suplemento de Prospecto Fideicomiso Financiero Inmobiliario "Landtoken I" al 04/12/2025.
- Copia simple de Contrato de Fideicomiso ordinario de Administración Landtoken I del 18/08/2023 con firmas certificadas.
- Opinión Legal del 24/06/2025 del Fideicomiso Financiero Inmobiliario Landtoken I provista por Nicholson y Cano Abogados. San Martín 140 Piso 14, CABA, Argentina.
- Informe de tasación de inmuebles rurales de fecha 01/04/2015 realizado por de Compañía Argentina de Tierras S.A.
- Copia simple del contrato de arrendamiento rural (establecimiento en General López, Santa Fe) entre Estancias Don Pedro y La Rosa S.A. y Fideicomiso EDP Agro (por una parte) y Compañía Fiduciaria Americana S.A. (CFA) en su carácter de fiduciaria el Fideicomiso privado Landtoken I al 12/11/2024.

-
- Copia simple del contrato de arrendamiento rural (establecimiento en Carlos Casares, Buenos Aires) entre Adeco Agropecuaria S.A. y Compañía Fiduciaria Americana S.A. (CFA) en su carácter de fiduciaria el Fideicomiso privado Landtoken I al 22/01/2024.
 - Cuadros de los flujos de fondos esperados con escenarios provisto por Allaria Fiduciaria 2025/2030.
 - Sitio institucional del Fiduciario (Allaria Fiduciaria): <https://allariafiduciaria.com.ar/>
 - Sitio institucional del Administrador Inmobiliario (Landtkn S.A.): <https://landtoken.io/>
 - Sitio institucional del Fiduciante Rural (CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso privado LandToken I): <https://www.cfafiduciaria.com/>
 - Sitio institucional de tecnología Polygon: <https://polygon.technology>
 - Resolución General N° 1069/2025 CNV - Régimen de Tokenización para Activos del Mundo Real (*Real World Assets*): [Link RG 1069-25](#)
 - Aviso de Resultados de la colocación del Fideicomiso Financiero Inmobiliario “Landtoken I” del 16/12/2025. Disponible en CNV: <https://www.argentina.gob.ar/cnv>
 - Hecho relevante del FF Inmobiliario Landtoken I – Informa adquisición de Campos Iniciales y cesión de los Contratos de Arrendamiento del 26/12/2025.
 - Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario elaborado por Landtkn S.A. del 15/04/2026.

Manual de Calificación: Para el análisis del presente Fondo, se utilizó la Metodología de Calificación de Riesgos para Fideicomisos Financieros aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17283/14.

Responsable de la función de Relaciones con el Público: Nora Ramos, nramos@untref.edu.ar

Fecha de la calificación: 28 de mayo de 2026.