

SUPLEMENTO DE PROSPECTO
FIDEICOMISO FINANCIERO INMOBILIARIO "ROCBA I" POR UN MONTO TOTAL DE VN USD 5.487.912 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DOCE) A SER EMITIDOS BAJO EL PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS "ROCBA" POR UN MONTO MÁXIMO EN CIRCULACIÓN DE USD 15.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES QUINCE MILLONES) O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS



CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario, Emisor, Administrador Inmobiliario y Agente de Control y Revisión



Arg Capital S.A.
Organizador



Bull Market Brokers S.A.
Colocador

Los Fiduciantes serán los suscriptores de los Certificados de Participación.

Los Beneficiarios y Fideicomisarios serán los titulares y a cuyos nombres se registren los Valores Fiduciarios según el Registro de Valores Fiduciarios.

145.800 (ciento cuarenta y cinco mil ochocientos) Certificados de Participación.

Monto de Emisión por USD 5.487.912 (dólares estadounidenses cinco millones cuatrocientos ochenta y siete mil novecientos doce) o su equivalente en otras monedas.

La Oferta Pública del Programa ha sido autorizada por Resolución N° RESFC-2025-23174-APN-DIR#CNV de fecha 25 de junio de 2025 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y levantados sus condicionamientos en fecha 7 de agosto de 2025 por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV. La oferta pública de la presente emisión fue autorizada por Providencias del Directorio de la CNV N° PV-2025-82892742-APN-GED#CNV de fecha 30 de julio de 2025 y N° PV-2025-139678119-APN-GED#CNV de fecha 17 de diciembre de 2025, y levantados sus condicionamientos en fecha 9 de enero de 2026 por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV (el "Fideicomiso"). Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos

contenidos en este Suplemento de Prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente Suplemento de Prospecto es responsabilidad, según corresponda, del Fiduciario y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. Los auditores, en lo que les atañe, serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan. El Fiduciario manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Suplemento de Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes."

Los Valores Fiduciarios serán emitidos por CFA Compañía Financiera Americana S.A., en su carácter de fiduciario financiero y no a título personal (el "Fiduciario"), quien a su vez ejercerá las funciones de administrador inmobiliario, de conformidad con el Título V, Capítulo IV y V, respectivamente, de las normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. Resolución General N°622/2013 y sus modificatorias y complementarias) (las "Normas de la CNV") en el marco del presente fideicomiso, constituido de conformidad con las disposiciones del Capítulo 30 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, las Normas de la CNV y conforme los términos y condiciones del contrato de fideicomiso financiero, bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios "ROCBA", por un monto máximo en circulación de hasta USD 15.000.000 (dólares estadounidenses quince millones) o su equivalente en otras monedas (el "Programa"). El pago de los Valores Fiduciarios a los respectivos Beneficiarios tiene como única fuente los bienes fideicomitidos. Los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitidos conforme lo dispone el artículo 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación. Tampoco responden por esas obligaciones los beneficiarios ni fideicomisarios, excepto compromiso expreso de éstos. Ello no impide la responsabilidad del fiduciario por aplicación de los principios generales, si así correspondiere.

A través del presente Suplemento de Prospecto se ofrecerán certificados de participación ("Certificados de Participación" o los "Valores Fiduciarios" o los "VF"). La emisión de los Certificados de Participación por parte del fiduciario y la vigencia del fideicomiso estará condicionada a la efectiva suscripción, integración y colocación de 145.800 (ciento cuarenta y cinco mil ochocientos) Certificados de Participación por un monto mínimo de USD 37,64 (dólares estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por Certificados de Participación.

A la fecha del presente, ya se encuentra perfeccionada la oferta irrevocable de venta del Inmueble, obrante en el Anexo I del presente. Asimismo, los fondos que resulten de la suscripción de los Valores Fiduciarios serán destinados a la adquisición, conforme a la oferta irrevocable de venta suscripta precedentemente señalada y a la posterior firma de la correspondiente escritura traslativa de dominio, del Inmueble.

No obstante, de acuerdo a lo previsto por el artículo 119 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y su Decreto Reglamentario N° 1023/2013 (la "LMC"), la responsabilidad sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto recae sobre: (i) el emisor de Valores Fiduciarios, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia; (ii) las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores y/o colocadores de los valores negociables quienes serán responsables en la medida en que no hayan revisado diligentemente la información contenida en los Suplementos de Prospecto; (iii) los oferentes de los valores negociables, quienes serán responsables en relación con la información vinculada a los mismos; (iv) las personas que firmen el Suplemento serán responsables por toda la información incluida en los Suplementos de prospecto registrados por ellos ante la CNV; y (v) los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Suplemento, quienes serán responsables en relación con la información sobre la que han emitido opinión.

Copias de este Suplemento de Prospecto y del Contrato Suplementario se encontrarán a disposición de los interesados en las sedes sociales del Fiduciario sita en San Martín 344 Piso 28, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, en el horario de 10 a 15 horas. También se podrán obtener copias del presente Suplemento de Prospecto y del Contrato Suplementario en la página web de la CNV: <https://www.argentina.gob.ar/cnv>.

El Fideicomiso cumplirá en todo momento con las disposiciones en el marco del Capítulo V, del Título V, y, de manera supletoria, cumplirá con las disposiciones del Capítulo IV del mismo título de las Normas de la CNV.

LOS VALORES FIDUCIARIOS CUENTAN SOLAMENTE CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2025. DADO QUE NO SE HA PRODUCIDO AÚN LA EMISIÓN, LA CALIFICACIÓN OTORGADA POR LA SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO SE BASA EN LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PROVISTA SEÑALADA EXPRESAMENTE EN EL INFORME DE CALIFICACIÓN CORRESPONDIENTE, ACTUALIZADA HASTA EL MES DE DICIEMBRE DE 2025, QUEDANDO SUJETA A LA RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEFINITIVA AL CIERRE DE LA OPERACIÓN. EL INFORME DE CALIFICACIÓN DEBE LEERSE EN FORMA CONJUNTA CON EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO. LAS ACTUALIZACIONES DE LA CALIFICACIÓN ESTARÁN DISPONIBLES EN LA AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) Y EN LA PÁGINA WEB DE LA SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO <https://www.fixscr.com/>.

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 9 de enero de 2026 y debe leerse juntamente con el Prospecto del Programa de fecha 7 de agosto de 2025, disponible en www.argentina.gob.ar/cnv. Dicho Prospecto del Programa está disponible además en

www.argentina.gob.ar/cnv, medios informativos de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") y en las oficinas del Fiduciario, los Días Hábiles en el horario de 10 a 15:00 horas.

935



Índice

| | |
|---|-----|
| I.- ADVERTENCIAS..... | 4 |
| II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN | 8 |
| III.- RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES | 135 |
| IV.- DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO, ADMINISTRADOR INMOBILIARIO Y AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN | 26 |
| V.- DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO | 28 |
| VI.- DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR..... | 29 |
| VII.- DESCRIPCIÓN DEL ESTRUCTURADOR INMOBILIARIO | 31 |
| VIII.- EL MERCADO PARA ALQUILER DE OFICINAS COMERCIALES..... | 33 |
| IX.- DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO..... | 34 |
| X.- PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE..... | 45 |
| XI.- FLUJO DE FONDOS TEÓRICO | 46 |
| XII.- CRONOGRAMA TEÓRICO DE PAGO DE SERVICIOS DE LOS VALORES FIDUCIARIOS | 51 |
| XIII. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO | 555 |
| XIV.- PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN | 56 |
| XV.- TRATAMIENTO IMPOSITIVO | 599 |
| XVI.- CONTRATO SUPLEMENTARIO DE FIDEICOMISO..... | 733 |
| ANEXO I - OFERTA IRREVOCABLE DE VENTA..... | 944 |



957

I.- ADVERTENCIAS

LOS VALORES FIDUCIARIOS QUE SE EMITIRÁN BAJO EL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO SERÁN OFRECIDOS POR OFERTA PÚBLICA A POTENCIALES INVERSORES EN LA REPÚBLICA ARGENTINA MEDIANTE LA ENTREGA, Y/O LA PUESTA A DISPOSICIÓN, DEL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

LOS VALORES FIDUCIARIOS QUE SE EMITIRÁN NO REPRESENTAN NI REPRESENTARÁN UN DERECHO U OBLIGACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI SE ENCUENTRAN GARANTIZADOS POR EL MISMO.



EL PAGO DE LAS UTILIDADES BAJO LOS VALORES FIDUCIARIOS DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LA EFECTIVA GENERACIÓN DEL FLUJO DE FONDOS FUTUROS PROVENIENTES DE LA EFECTIVA LOCACIÓN DE LAS OFICINAS DEL INMUEBLE Y NO PUEDE ASEGURARSE QUE DICHO FLUJO DE FONDOS PUEDA EFECTIVAMENTE GENERARSE CONFORME LO PREVISTO. TAMPOCO PUEDE ASEGURARSE QUE ANTE UNA EVENTUAL ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE SU VALOR DE VENTA SEA SUFICIENTE PARA CUBRIR EL PRECIO DE LOS VALORES FIDUCIARIOS AL MOMENTO DE SU EMISIÓN.

SE INFORMA AL PÚBLICO INVERSOR QUE TRANSCURRIDOS LOS 6 (SEIS) MESES INICIALES A CONTAR DESDE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE LOCACIÓN (CONFORME SE DEFINE MÁS ADELANTE), EL LOCATARIO PODRÁ RESCINDIR EL CONTRATO DE LOCACIÓN SIN EXPRESIÓN DE CAUSA, SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL DÍA CON EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y LEGALES, CON LA CONDICIÓN DE PREAVISAR DICHA VOLUNTAD DE RESCINDIR POR MEDIO FEHACIENTE CON 90 (NOVENTA) DÍAS DE ANTELACIÓN Y ABONAR, AL MOMENTO DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE, UNA SUMA QUE SERÁ EQUIVALENTE A: (I) UN MES Y MEDIO DE ALQUILER, SI LA RESCISIÓN ES EFECTIVA DENTRO DEL PRIMER AÑO DE LA LOCACIÓN; Y (II) UN MES SI LA RESCISIÓN SE EJERCITA TRANSCURRIDO LOS 12 (DOCE) PRIMEROS MESES.

ASIMISMO, SE LE INFORMA AL PÚBLICO INVERSOR QUE DE EXISTIR RESTRICCIONES CAMBIARIAS EN LA REPÚBLICA ARGENTINA, EL FIDUCIARIO SE COMPROMETE A PAGAR LAS UTILIDADES EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES OBTENIDOS MEDIANTE LA COMPRAVENTA DE TÍTULOS PÚBLICOS O PRIVADOS DE DEUDA O ACCIONES POR EL FIDUCIARIO. TODA VEZ QUE EL INQUILINO PUEDE ABONAR EL CANON LOCATIVO MENSUAL EN PESOS ARGENTINOS AL TIPO DE CAMBIO OFICIAL, LA CANTIDAD DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES OBTENIDOS POR EL FIDUCIARIO PARA PAGAR UTILIDADES UNA VEZ REALIZADA LA COMPRAVENTA DE DICHOS TÍTULOS EN BYMA Y UNA VEZ DEDUCIDOS LOS IMPUESTOS Y/O GASTOS CORRESPONDIENTES PUEDE SER INFERIOR A LA CANTIDAD DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES AL TIPO DE CAMBIO OFICIAL DETERMINADOS EN EL CORRESPONDIENTE ESTADO CONTABLE TRIMESTRAL.

EL FIDUCIARIO NO SERÁ RESPONSABLE POR CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN QUE TOMÉ EL INVERSOR, NI POR CUALQUIER REDUCCIÓN DEL VALOR DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PATRIMONIO FIDUCIARIO, NI POR CUALQUIER PÉRDIDA RESULTANTE DE LAS INVERSIONES, INCLUYENDO PÉRDIDAS DERIVADAS POR DEVALUACIONES CAMBIARIAS, INCUMPLIMIENTOS DE CONTRAPARTES O FLUCTUACIONES DE LOS MERCADOS, O EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIER PERSONA OBLIGADA BAJO CUALQUIER INVERSIÓN A REALIZAR PAGOS O CUMPLIR CUALQUIER OBLIGACIÓN, CUALQUIER PÉRDIDA DERIVADA DEL RETRASO EN EL PAGO, NOTIFICACIÓN O CONFIRMACIÓN CON RELACIÓN A CUALQUIER INVERSIÓN, O LA SOLVENCIA DE CUALQUIER INTERMEDIARIO U OTRO AGENTE ELEGIDO POR EL FIDUCIARIO PARA REALIZAR CUALQUIERA DE LAS INVERSIONES CONVENIDAS EN EL MARCO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO; SALVO EL CASO DE DOLO O CULPA DEL FIDUCIARIO DECLARADA DICHA CONDUCTA COMO TAL POR RESOLUCIÓN FIRME EMANADA DE TRIBUNAL COMPETENTE.

925

DE ACUERDO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 119 DE LA LEY DE MERCADO DE CAPITALER N° 26.831 Y SUS MODIFICATORIAS Y COMPLEMENTARIAS (LA "LMC"), "LOS EMISORES DE VALORES NEGOCIABLES, JUNTAMENTE CON LOS INTEGRANTES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN, ESTOS ÚLTIMOS EN MATERIA DE SU COMPETENCIA, Y EN SU CASO LOS OFERENTES DE LOS VALORES NEGOCIABLES CON RELACIÓN A LA INFORMACIÓN VINCULADA A LOS MISMOS, Y LAS PERSONAS QUE FIRMAN EL SUPLEMENTO DE PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS SUPLEMENTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES" (LOS "RESPONSABLES DIRECTOS") AGREGA EL ARTÍCULO 120 QUE "LAS ENTIDADES Y AGENTES INTERMEDIARIOS EN EL MERCADO QUE PARTICIPEN COMO ORGANIZADORES O COLOCADORES EN UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA O COMPRA DE VALORES NEGOCIABLES DEBERÁN REVISAR DILIGENTEMENTE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS SUPLEMENTOS DE PROSPECTO DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL SUPLEMENTO SÓLO SERÁN RESPONSABLES POR LA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN SOBRE LA QUE HAN EMITIDO OPINIÓN". LA LEGITIMACIÓN PARA DEMANDAR, EL MONTO DE LA INDEMNIZACIÓN Y OTROS ASPECTOS VINCULADOS ESTÁN REGULADOS EN LOS ARTÍCULOS 121 A 124 DE LA LMC.



LA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO CONSTITUYE UNA RECOMENDACIÓN DE COMPRAR, VENDER O CONSERVAR LOS VALORES FIDUCIARIOS, Y PUEDE SER MODIFICADA, SUSPENDIDA O RETIRADA EN CUALQUIER MOMENTO.

EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO SE EFECTÚAN CIERTAS DECLARACIONES QUE CONSTITUYEN "DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS" -ESPECIALMENTE, LAS ESTIMACIONES DEL VALOR DE ALQUILER DE LAS OFICINAS PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO QUE REALICE EL ESTRUCTURADOR INMOBILIARIO SIENDO, EN CONSECUENCIA, PROYECCIONES. ESTAS DECLARACIONES NO GARANTIZAN EL FUTURO CUMPLIMIENTO Y SE ENCUENTRAN SUJETAS A RIESGOS, INCERTIDUMBRES Y OTROS FACTORES QUE PODRÍAN ORIGINAR QUE LOS RESULTADOS REALES DIFIERAN SUSTANCIALMENTE DE LOS RESULTADOS FUTUROS EXPRESADOS O IMPLÍCITOS EN DICHAS DECLARACIONES. BAJO EL TÍTULO "CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN" SE ENUMERAN LOS PRINCIPALES RIESGOS, INCERTIDUMBRES Y DEMÁS FACTORES, DEBIENDO LOS FUTUROS INVERSORES CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE DICHA INFORMACIÓN.

TODO EVENTUAL INVERSOR QUE CONTEMPLA LA ADQUISICIÓN DE VALORES FIDUCIARIOS DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA ADQUISICIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA EVALUACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO Y SOBRE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS MISMOS, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS.

LA ENTREGA DEL SUPLEMENTO DE PROSPECTO NO DEBERÁ INTERPRETARSE COMO UNA RECOMENDACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI DEL ORGANIZADOR, NI DE LOS COLOCADORES, PARA COMPRAR LOS VALORES FIDUCIARIOS QUE SE EMITAN.

LOS VALORES FIDUCIARIOS ESTARÁN REPRESENTADOS POR CERTIFICADOS GLOBALES PERMANENTES A SER DEPOSITADOS EN CAJA DE VALORES S.A. LOS TENEDORES RENUNCIAN AL DERECHO A EXIGIR LA ENTREGA DE LÁMINAS INDIVIDUALES. LAS TRANSFERENCIAS SE REALIZARÁN DENTRO DEL SISTEMA DE DEPÓSITO COLECTIVO, CONFORME A LA LEY N° 20.643, ENCONTRÁNDOSE HABILITADA LA CAJA DE VALORES S.A. PARA COBRAR ARANCELES DE LOS DEPOSITANTES, QUE ÉSTOS PODRÁN TRASLADAR A LOS TENEDORES.

SE INFORMA AL PÚBLICO INVERSOR QUE SE OFRECERÁN UN TOTAL DE 145.800 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS) CERTIFICADOS DE

PARTICIPACIÓN, POR UN PRECIO MÍNIMO DE USD 37,64 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y SIETE CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS) POR CADA CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. LA UNIDAD MÍNIMA DE COLOCACIÓN ES 1 (UN) CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. EL ESTRUCTURADOR INMOBILIARIO PERCIBIRÁ UNA COMISIÓN CONFORME SE DETALLA EN EL ARTÍCULO VI DEL CONTRATO SUPLEMENTARIO. ASIMISMO, SE INFORMA AL PÚBLICO INVERSOR COMO ANEXO I DEL PRESENTE, OBRA LA OFERTA IRREVOCABLE DE VENTA FIRMADA Y CERTIFICADA NOTARIALMENTE, ESTO EN TANTO LA EMISIÓN DE LOS CP POR PARTE DEL FIDUCIARIO SE ENCUENTRA CONDICIONADA EXCLUSIVAMENTE A LA EFECTIVA SUSCRIPCIÓN, INTEGRACIÓN Y COLOCACIÓN DE 145.800 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS) CP POR UN VALOR NOMINAL DE USD 37,64 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y SIETE CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS) POR CADA CP, CASO CONTRARIO, LA COLOCACIÓN SERÁ DEJADA SIN EFECTO.

SE INFORMA AL PÚBLICO INVERSOR QUE EN CASO DE FALTA DE PAGO DEL CANON LOCATIVO POR DOS MESES CONSECUTIVOS POR PARTE DEL INQUILINO, EL FIDUCIARIO QUEDARÁ HABILITADO PARA RESCINDIR UNILATERALMENTE EL CONTRATO Y SOLICITAR EL DESALOJO DEL INQUILINO EN MORA.

SE ADVIERTE AL PÚBLICO INVERSOR QUE POR MAYORÍA AGRAVADA DE BENEFICIARIOS EN OCASIÓN DE UNA ASAMBLEA SE PODRÁ DISPONER LA VENTA DEL INMUEBLE (CONFORME SE DEFINE MÁS ADELANTE).

LOS INVERSORES DEBERÁN TENER EN CUENTA LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN QUE SE ENCUENTRAN DETALLADAS EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.



II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

La inversión en los Valores Fiduciarios importa la asunción de riesgos asociados con (a) la falta de pago o el incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales de cualquier obligado de los Bienes Fideicomitidos, y (b) factores políticos, legales, financieros y económicos en relación con la República Argentina y el mundo.

De conformidad con el Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV, el Fiduciario no asumirá obligación ni garantía alguna respecto del Patrimonio Fideicomitido, excepto aquellas obligaciones que les impone el CCCN o respecto de la adquisición, conservación, cobro y realización del Patrimonio Fideicomitido

La inversión en los Valores Fiduciarios se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los potenciales adquirentes de los Valores Fiduciarios deben leer cuidadosamente este Suplemento de Prospecto y el Prospecto de Programa, y analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión en los Valores Fiduciarios.

En principio, los derechos de los Beneficiarios no serán afectados por la situación económica, financiera o patrimonial del Fiduciario en cuanto tales pues el Patrimonio Fideicomitido permanecerá exento de las acciones individuales y colectivas de los acreedores de éstos. No obstante ello, en caso de afrontar el Fiduciario una situación económica, patrimonial o financiera de grave falencia, la administración, inversión y liquidación del Patrimonio Fideicomitido podría verse alterada hasta tanto se efectivice la designación del sustituto y se normalice tal administración, inversión y liquidación.

A continuación, se detallan los riesgos asociados a la inversión de los Valores Fiduciarios.

La situación económica y política argentina

El gobierno argentino (el “Gobierno”) ha ejercido históricamente una influencia significativa en la economía argentina. En las últimas décadas, la economía argentina ha experimentado una significativa volatilidad, incluyendo diversos períodos de crecimiento bajos o negativos y niveles elevados y variables de inflación y devaluación. Las acciones del Gobierno que han afectado a la economía continúan teniendo un efecto importante sobre las empresas argentinas y sobre las condiciones del mercado y los precios y rendimientos de los títulos valores argentinos, inclusive los Valores Fiduciarios. El repago de los Valores Fiduciarios puede asimismo verse afectado por acontecimientos políticos y económicos tales como, la inflación, las tasas de interés, la devaluación del peso, la política tarifaria recesiva, los controles de cambio, los impuestos, la inestabilidad social y otros acontecimientos políticos y económicos en Argentina.

El domingo 19 de noviembre de 2023, se celebró la segunda vuelta presidencial, triunfando con aproximadamente el 56% de los votos del candidato de La Libertad Avanza, Javier Milei, quien asumió posteriormente, el 10 de diciembre de 2023, la Presidencia de la Nación.

Posteriormente, el 20 de diciembre de 2023 el Presidente de la Nación Javier Milei dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 denominado “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina” (el “DNU”), que fue publicado el 21 de diciembre de 2023 en el Boletín Oficial. Por medio del mismo se declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025.

El 27 de diciembre de 2023 el Poder Ejecutivo presentó al Congreso de la Nación el Proyecto de Ley de “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos”, el cual contenía profundas reformas estructurales de naturaleza legal y regulatoria. De conformidad con las disposiciones del Decreto de Necesidad y Urgencia 76/2023, el mencionado Proyecto de Ley ha sido tratado por el Congreso de la Nación en sesiones extraordinarias, durante los meses de enero y febrero del 2024. Sin perjuicio de haber sido aprobado en general por la Cámara de Diputados en fecha 2 de febrero de 2024, falta de consensos respecto a su tratamiento en particular provocaron que el mismo sea posteriormente – en fecha 6 de febrero de 2024 – devuelto para su consideración en las Comisiones legislativas correspondientes.



El 30 de abril de 2024, la Cámara de Diputados trató nuevamente el proyecto de Ley Bases otorgándole media sanción en general con 142 votos a favor, 106 en contra y 5 abstenciones. Finalmente, el pasado 28 de junio de 2024, en una sesión especial, la Cámara de Diputados aprobó con 147 votos positivos, 107 negativos y 2 abstenciones, las modificaciones que realizó el Senado al proyecto de “Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos”, la cual fue promulgada y entró en vigencia el 8 de julio de 2024 bajo el número 27.742, lográndose una sanción definitiva.

La Ley N° 27.742 declaró la emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de un año, delegando en el Poder Ejecutivo Nacional facultades legislativas en dichas materias. Entre sus principales disposiciones, estableció lineamientos para la reorganización administrativa del Estado, promovió la desregulación económica, impulsó la apertura de mercados y fijó un marco para la reforma del sector energético.

En lo que respecta a las modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación, realizó sustituciones a su articulado relacionado con: (a) estipulaciones contractuales generales con el fin de otorgar preeminencia al principio de autonomía de la voluntad y garantizar que las obligaciones contraídas en moneda extranjera deban ser canceladas en la moneda pactada; y (b) particularmente, el contrato de locación.

Posteriormente, en septiembre de 2024, el gobierno del Presidente Javier Milei presentó el proyecto de Presupuesto para el ejercicio 2025, con un fuerte énfasis en el equilibrio fiscal, reduciendo el gasto público y buscando disminuir la presión impositiva. No obstante, resulta complejo anticipar el impacto definitivo de las políticas implementadas, en especial aspectos como el financiamiento del gasto público, la renegociación de la deuda con el Fondo Monetario Internacional (el “FMI”), así como también la evolución de los subsidios a los servicios públicos y las eventuales reformas tributarias.

En el curso del año 2024 el peso se depreció frente al dólar estadounidense lo que implicó un aumento en el Índice de Precios al Consumidor como así también el incremento de las tasas de interés de mercado. Por su parte, la tasa de variación anual del IPC (Índice de Precios al Consumo) acumuló en el año 2024 una variación de 117,8%. En el mes de enero de 2025, se ha registrado un porcentaje de inflación de 2,2%; en febrero, 2,4%; en marzo, 3,7%; en abril, 2,8%; en mayo, 1,5%; en junio, 1,6%, en julio, 1,9%, en agosto, 1,9%, en septiembre, 2,1%, en octubre, 2,3%, y en noviembre, 2,5%. Así, hasta noviembre de 2025, la inflación acumulada en el año fue de 27,9 % y la variación interanual fue de 31,4 %.

Se destaca que el escenario futuro de la economía local continúa siendo incierto. La historia reciente de la Argentina, caracterizada por recurrentes episodios de inestabilidad económica, cambios abruptos de política y fuertes presiones políticas y sociales, plantea dudas razonables respecto a la sostenibilidad de las medidas adoptadas por el Gobierno. En este contexto, no puede asegurarse que las reformas impulsadas por las modificaciones legislativas mencionadas mantendrán su vigencia o que los efectos deflacionarios observados hasta el momento sean permanentes y/o se mantengan lineales o estables. Así, factores como las próximas elecciones legislativas, las tensiones sociales, eventuales cambios en la administración gubernamental o incluso en las prioridades de política pública podrían impactar significativamente en la continuidad y efectividad de las medidas implementadas por el Gobierno, y por consiguiente en la economía local y la estructura del presente Fideicomiso.

Posteriormente, el 26 de octubre de 2025, la coalición gobernante encabezada por La Libertad Avanza (LLA) logró una contundente expansión legislativa: aumentó su bancada en la Cámara de Diputados hasta alcanzar aproximadamente 93 diputados (desde 37) y su representación en el Senado ascendió a aproximadamente 19 escaños (desde 6). Este fuerte crecimiento modifica el equilibrio político y limita las barreras institucionales para la aprobación o veto de iniciativas del Poder Ejecutivo. En tal contexto:

- El Gobierno puede facilitar la aprobación de reformas económicas estructurales —fiscales, tributarias, regulatorias o de mercado de capitales— con menor resistencia legislativa.
- Al mismo tiempo, se incrementa la posibilidad de que dicha agenda instrumentalice nuevas medidas impositivas o regulaciones retrospectivas con impacto sobre los ingresos y la rentabilidad del Fideicomiso.
- Reduce las posibilidades de que bloques opositores impidan reformas deseadas por el Gobierno.
- En los mercados de deuda e instrumentos financieros, la expectativa de mayor gobernabilidad puede moderar la volatilidad cambiaria y de tasas.

En suma, el nuevo poder legislativo amplía la ventana de acción del Gobierno, pero incrementa la exposición de los Fideicomisos a decisiones políticas que podrían afectar, positiva o negativamente, los intereses de sus Beneficiarios.

La sustentabilidad del crecimiento y la estabilidad actual de la Argentina

La economía argentina podría verse afectada si las presiones políticas y sociales impidieran la implementación, por parte del Gobierno, de políticas destinadas a mantener la estabilidad de precios, generar crecimiento y aumentar la confianza de los consumidores e inversores. La economía argentina podría enfrentar desafíos relevantes si las presiones políticas y sociales obstaculizan la implementación sostenida de las políticas previamente explicadas.

Al respecto, el 4 de abril de 2025, el Gobierno Nacional ha reestructurado con éxito gran parte de su deuda pública externa e interna y ha suscrito un nuevo acuerdo de financiamiento con el FMI por un monto aproximado de USD 20.000 millones. Entre los objetivos principales de este programa se destacan el fortalecimiento de las reservas internacionales, la eliminación progresiva de las restricciones cambiarias y el apoyo a la estabilización macroeconómica. Eventuales retrocesos, demoras en el cumplimiento de las metas fiscales o monetarias, o un deterioro en el clima político y social, podrían poner en riesgo la continuidad del programa con el FMI y generar mayor inestabilidad económica. En este escenario, el mercado inmobiliario, que históricamente dependió de la estabilidad macroeconómica y de un acceso al crédito podría verse afectado, tanto en la actividad de compraventa como en el financiamiento de nuevos proyectos. Si el proceso de estabilización avanza y las restricciones cambiarias comienzan a flexibilizarse, podría observarse una recuperación a largo plazo de la demanda inmobiliaria y mejores condiciones para acceder al crédito. Sin embargo, si las condiciones económicas se deterioraran o se volvieran a imponer controles cambiarios más estrictos, es probable que la actividad del sector se vea limitada, con inversores actuando con cautela y un acceso más restringido al financiamiento para desarrollos futuros

A pesar de los avances logrados en la renegociación de la deuda externa e interna y de la firma de un nuevo acuerdo de financiamiento con el FMI, existe el riesgo de que la futura recaudación impositiva y los resultados fiscales de la Argentina sean insuficientes para cumplir con las obligaciones de deuda. En consecuencia, el país podría verse obligado a depender de forma parcial en nuevas fuentes de financiamiento provenientes de los mercados de capitales locales e internacionales, del FMI u otros organismos multilaterales. No puede asegurarse que en el futuro Argentina sea capaz o esté dispuesta a acceder de manera sostenida a estos mercados, lo cual podría afectar de forma significativa su capacidad para cumplir con los pagos de su deuda pública. Asimismo, deben considerarse los riesgos asociados a las condiciones que imponga el FMI en el marco del nuevo programa, incluyendo la posible implementación de medidas de austeridad fiscal. Dichas políticas podrían limitar la capacidad del Gobierno nacional de destinar recursos al estímulo de la actividad económica, afectando negativamente las perspectivas de crecimiento a futuro y, en consecuencia, generando un impacto adverso sobre la economía en general.

Riesgos relacionados con el mercado inmobiliario, la locación de las Oficinas.

El valor locativo de las oficinas puede disminuir por efecto de la inflación, la brecha con el tipo de cambio entre el dólar oficial, otros factores macroeconómicos y una menor demanda de oficinas.

Por otra parte, la legislación habilita a los locatarios a dejar sin efecto el contrato a los seis meses de celebrado el mismo, contra el pago como única indemnización del importe correspondiente a un mes y medio de alquiler.

Los valores locativos y el valor de los mismos inmuebles podrán verse afectados transitoria o permanentemente, entre otras, por las siguientes condiciones del mercado local:

- (i) construcción excesiva, que resulte en una sobreoferta de productos inmobiliarios;
- (ii) controles que afecten los alquileres, precios de los alquileres y el consumo y precios de los bienes;



(iii) imposibilidad de uso por aislamientos por pandemia; y

(iv) el estado de la economía.

En la medida que tales situaciones resulten en una pérdida de valor significativa de los inmuebles o de sus valores locativos, el rendimiento de los VF podrá verse afectado negativamente, así como pueden verse beneficiados en el caso inverso.

El mercado inmobiliario es normalmente ilíquido, es decir la compra-venta de propiedades inmuebles puede verse demorada en el tiempo. De esta forma la posibilidad o agilidad de disponer de las Oficinas por parte del Fiduciario puede verse afectada y por consiguiente el valor de las mismas. En caso de liquidación del Fideicomiso, los Bienes Fideicomitidos podrían ser vendidos a precios inferiores a los previstos por los Beneficiarios.

Además, otros factores pueden afectar adversamente el rendimiento y valor de las propiedades, incluyendo cambios en las leyes y regulaciones públicas (como las que rigen el uso, planeamiento urbano e impuestos inmobiliarios). Los aumentos en los costos operativos debido a la inflación y otros factores pueden hacer que ciertos locatarios no puedan o se nieguen a pagar incrementos en los alquileres o gastos. Ciertos gastos significativos, tales como los impuestos inmobiliarios y los costos de operación y mantenimiento, por lo general no disminuyen. Los factores precedentemente mencionados así como otros factores o acontecimientos que pudieran impedir la capacidad para responder a cambios adversos en el rendimiento de las inversiones, podrían perjudicar la situación patrimonial del Fideicomiso y los resultados de las operaciones.

Impacto de las modificaciones legislativas en el mercado inmobiliario

En julio de 2020 se sancionó la Ley de Alquileres N° 27.551 que recibió cambios en algunos de sus puntos en octubre de 2023 a través de la Ley N° 27.737, las cuales habían producido un impacto negativo en el mercado inmobiliario. No obstante, la entrada en vigencia del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 en diciembre de 2023 derogó ambas normas.

A partir de la vigencia del DNU, los contratos de locación vuelven a estar regulados exclusivamente por el Código Civil y Comercial de la Nación – reformado, principalmente su artículo 938, asimismo por este mencionado Decreto - con libertad absoluta de negociación entre las partes en los puntos más importantes:

- Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres y será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres.
- También inquilino y propietario podrán ponerse de acuerdo sobre cada cuánto tiempo actualizar el contrato.
- Los contratos se podrán hacer en moneda de curso legal (pesos) o en moneda extranjera (dólares, euros u otra) que decidan las partes. El inquilino no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato. Los jueces no pueden modificar la forma de pago o la moneda pactada por las partes ni tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley.
- Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación
- Las partes pactarán libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual.
- El inquilino podrá, en cualquier momento, rescindir el contrato abonando el equivalente al 10% del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación hasta la fecha de finalización pactada en el contrato. También el inquilino puede resolver el contrato si el propietario no cumple con su obligación de mantener la unidad en condiciones aptas para el uso, salvo cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el inquilino.
- Ya no se deben inscribir los contratos ante la Agencia de Recaudación y Control Aduanero ("ARCA").

El mercado inmobiliario podría verse afectado si las presiones políticas y sociales derivaran en una nueva modificación del régimen aplicable a los contratos de locación que afecte a los alquileres comerciales.

Atento a ello, se monitorea permanentemente la evolución de cualquier proyecto en tal sentido, para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar eventuales impactos sobre el mercado inmobiliario, que podría afectar la rentabilidad de los contratos de alquiler comercial.

Cabe aclarar que desde la entrada en vigencia del DNU, se ha observado un crecimiento significativo en la oferta de alquileres publicados en pesos argentinos, particularmente en el segmento residencial de departamentos y casas, donde la cantidad de publicaciones en moneda local prácticamente se duplicó. Sin embargo, en el mercado de locaciones comerciales, oficinas y propiedades continúa predominando la publicación de valores en dólares estadounidenses. Esta dinámica refleja un proceso de ajuste en el mercado inmobiliario, influido tanto por los cambios normativos como por las condiciones macroeconómicas vigentes, donde conviven distintas modalidades de contratación según el tipo y la ubicación del inmueble.

A su vez, se espera que haya una reactivación en el mercado, según marcó el estudio mencionado, de la mano del crédito inmobiliario y siempre que haya una estabilidad en variables clave como el dólar y la inflación.

Riesgos derivados de cualquier potencial renegociación del contrato

Un elemento principal del haber del presente Fideicomiso es el Contrato de Locación celebrado entre Panamericana 1050 S.A., en carácter de Locador, e INVHORA S.A, en carácter de Locatario. Conforme a las disposiciones que actualmente rigen al mismo, el Locatario tendrá la opción unilateral de prorrogar tres veces el contrato por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, contados a partir del 1 de noviembre de 2024, y del 1 de noviembre de 2027, y 48 (cuarenta y ocho) meses contados a partir del 1 de noviembre de 2030. En caso de que el Locatario no manifieste su voluntad en contrario con un mínimo de 90 (noventa) días de anticipación al vencimiento del plazo de prórroga en curso, el plazo se considerará automáticamente renovado y el Contrato de Locación continuará vigente en los mismos términos y condiciones, con excepción del precio del alquiler mensual, el cual las partes acuerdan que renegociarán siguiendo el procedimiento debidamente acordado a tal efecto.

Asimismo, en caso de falta de pago de dos meses consecutivos de alquiler por parte del locatario o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que este asume por el contrato de locación, dará derecho a la locadora a declarar rescindido dicho contrato, de pleno derecho y demandar el inmediato desalojo del Inmueble con más el resarcimiento por los daños y perjuicios resultantes, previa intimación al locatario para que subsane el incumplimiento por el plazo de 15 días. La mora se producirá en forma automática y sin necesidad de interpelación previa.

En tal caso, tanto el Estructurador Inmobiliario como el Administrador Inmobiliario, adoptarán las medidas que a su criterio resulten necesarias o aconsejables para posibilitar la locación del Inmueble conforme a las siguientes pautas:

- a) Objeto: procurar alquilar el Inmueble propiedad del Fideicomiso;
- b) Plazo del contrato: no menor a tres años o el menor plazo legal admitido, con renegociación de precio anual a valor de mercado con mecanismo de 3 inmobiliarias;
- c) Monto del alquiler mensual: al precio de mercado que determine el Fiduciario con el asesoramiento del Estructurador Inmobiliario. El monto se fijará en Dólares Estadounidenses sin perjuicio de su pago en pesos al Tipo de Cambio Aplicable, salvo que de otra manera se estipule en el respectivo Contrato de Locación. El monto locativo se reajustará de conformidad con las prácticas habituales del mercado a esos efectos;
- d) Otros conceptos a cargo del locatario: tasa municipal por alumbrado, barrido y limpieza; tasa por servicios sanitarios (agua corriente y cloacas); impuesto inmobiliario ARBA, expensas ordinarias;
- e) Depósito en garantía: el equivalente a dos meses de alquiler; y
- f) Gastos e impuestos generados por la locación: a ser soportados por las partes según usos y costumbres.



[Handwritten signature]

En cuanto al Canon Locativo pactado, actualmente el Locador emite al Locatario una factura mensual por el valor locativo mensual más IVA la que debe abonarse por adelantado entre el 1° y 10° día de cada mes exclusivamente mediante depósito o transferencia bancaria, en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco Nación del último Día Hábil (conforme dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) del mes anterior, a una cuenta corriente denominada en pesos.

Atento a lo expuesto, con anterioridad a noviembre de 2026 el Locador y el Locatario deberán renegociar el monto del Canon Locativo, viéndose el mismo afectado por el contexto del mercado inmobiliario al momento de las futuras tratativas entre las partes. Asimismo, podría el mismo – así como las reformas legislativas reseñadas precedentemente – derivar en la necesidad de renegociar elementos adicionales del Contrato de Locación. Estas potenciales variaciones podrían tener efectos significativos y eventualmente adversos, en la situación patrimonial del Fideicomiso.

Asimismo, corresponde señalar que el Contrato de Locación precedentemente señalado, estipula que transcurridos los 6 (seis) meses iniciales a contar desde su vigencia, el Locatario podrá rescindir el Contrato de Locación sin expresión de causa, siempre y cuando se encuentre al día con el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales, con la condición de preavisar dicha voluntad de rescindir por medio fehaciente con 90 (noventa) días de antelación y abonar, al momento de la restitución del Inmueble, una suma que será equivalente a: (i) un mes y medio de alquiler, si la rescisión es efectiva dentro del primer año de la locación; y (ii) un mes si la rescisión se ejercita transcurrido los 12 (doce) primeros meses.

Riesgos derivados de evolución negativa del mercado inmobiliario

Una evolución negativa del mercado inmobiliario en materia de precios podría afectar adversa y significativamente la situación patrimonial y financiera del Fideicomiso. Tal evolución negativa podría derivarse de diversos factores, entre ellos, una sobreoferta de productos inmobiliarios, cambios en la normativa aplicable que impacten desfavorablemente en el mercado de alquileres de inmuebles destinados a oficinas o actividades comerciales, una disminución sostenida en la demanda de espacios corporativos, mayores restricciones en el acceso al financiamiento hipotecario o comercial, o bien un contexto macroeconómico caracterizado por alta inflación y volatilidad cambiaria que desincentive nuevas inversiones en el sector. Cualquiera de estas circunstancias podría influir negativamente en la generación de ingresos proyectados por el Fideicomiso y en el valor de mercado de los activos que lo integran.

Variaciones en el valor de los Inmuebles

Los Inmuebles pueden sufrir variaciones en su valuación por diversos factores externos ajenos al Fideicomiso o a la actuación de las partes intervinientes en el mismo. Estas variaciones, asimismo, podrían tener efectos significativos y eventualmente adversos, en la situación patrimonial del Fideicomiso.

Facultad de tomar deuda

En caso de considerarlo necesario, únicamente para hacer frente a gastos del Fideicomiso, y cuando el Fondo de Reserva no resulte suficiente, con la aprobación de la Asamblea de Beneficiarios el Fiduciario podrá decidir endeudarse a la tasa de interés que convalide la Asamblea de Beneficiarios. Para dicha decisión, podrá contar con el dictamen no vinculante del Comité Ejecutivo.

Potencial venta del Inmueble y liquidación anticipada por decisión de los Beneficiarios:

Se advierte al público inversor que, conforme a lo establecido en los términos y condiciones del Fideicomiso y en el Contrato Suplementario, se podrá disponer la venta del Inmueble y la consecuente liquidación del Fideicomiso siempre que dicha decisión sea aprobada por una Mayoría Agravada de



Beneficiarios. En tal supuesto, el Fiduciario procederá a la realización de los activos y la cancelación del pasivo, garantizando que los Beneficiarios participen en el producido de la venta conforme a su tenencia. Los inversores deben considerar que la ejecución de esta venta podría resultar en la finalización del flujo de fondos por alquileres antes del plazo de vigencia previsto de 30 años.



II.- RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

| | |
|--|---|
| Denominación del Fideicomiso Financiero Inmobiliario | Fideicomiso Financiero Inmobiliario "ROCBA P", dentro del Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios "ROCBA". |
| Monto de la Emisión | Se ofrecerán un total de 145.800 (ciento cuarenta y cinco mil ochocientos) Certificados de Participación, a un precio de emisión mínimo de USD 37,64 (Dólares estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por CP. Los Valores Fiduciarios tendrán un monto total por hasta VN USD 5.487.912 (Dólares estadounidenses cinco millones cuatrocientos ochenta y siete mil novecientos doce). En caso de no colocarse la totalidad de los CP, la oferta se declarará desierta. |
| Fiduciario Financiero | CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A., actuando exclusivamente en calidad de fiduciario financiero y de conformidad con los términos del Código Civil y Comercial de la Nación y las disposiciones del Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV y no a título personal. |
| Fiduciantes | Serán los suscriptores de los Certificados de Participación de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable. |
| Emisor | CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. |
| Fideicomisario | Serán los titulares y a cuyos nombres se registren los Valores Fiduciarios según el Registro de Valores Fiduciarios. |
| Organizador del Fideicomiso | Será ARG Capital S.A. (el "Organizador" o "Arg Capital", indistintamente) |
| Estructurador Inmobiliario | Será Buroscout S.A., sociedad comercial fundada por los Sres. German Garigiola en carácter de Presidente y Levan Roberto Djaparidze como Director suplente. Buroscout S.A. está constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, con fecha en fecha 14 de octubre de 2024 bajo el número 18789 del libro 119, tomo - de Sociedades por Acciones. |
| Administrador Inmobiliario | Será CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. |
| Colocadores | Será Bull Market Brokers S.A. ("Bull Market" o el "Colocador", indistintamente), quien a su vez podrá hacer acuerdos con Co colocadores. |
| Beneficiarios | Significan los titulares de, y a cuyos nombres se registran los Valores Fiduciarios. |
| Agente de Control y Revisión | Será CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. |
| Relaciones económicas y jurídicas entre fiduciario y fiduciante | No existen relaciones jurídicas preexistentes entre Fiduciario y Fiduciantes. |
| Objeto del Fideicomiso | Es la adquisición del Inmueble (incluyendo, pero no limitado, al Contrato de Locación) para su posterior locación. |
| Bienes Fideicomitados | Constituirán Bienes Fideicomitados única y exclusivamente los siguientes: (a) Los importes integrados por los suscriptores de los Valores Fiduciarios (las "Integraciones"), los cuales serán utilizados para la adquisición del Inmueble; (b) El Inmueble; (c) El Contrato de Locación vigente, en relación al Inmueble, así como cualquier otro futuro contrato de locación que lo reemplace o que pudiera involucrar al Inmueble |



| | |
|---|---|
| | <p>(d) El derecho perpetuo, exclusivo e irrevocable de instalar en las fachadas del Edificio que rodean a la unidad catorce de la Propiedad, uno o más carteles y signos de identificación comercial sin obligación de abonar contraprestación alguna al Consorcio de Copropietarios ni a los titulares de unidades funcionales.</p> <p>(e) Los demás bienes y derechos y obligaciones adquiridos por y para incorporar al patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento del objeto del mismo por el Fiduciario, incluyendo los derechos bajo la Oferta Irrevocable de Venta; y</p> <p>(f) Los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada.</p> |
| Certificados de Participación | <p>Son 145.800 (ciento cuarenta y cinco mil ochocientos) certificados de participación, a un valor nominal de USD 37,64 (Dólares estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por CP. Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro de las utilidades que sean determinadas en virtud de los estados contables trimestrales que emita en cada oportunidad el Fideicomiso (las "Utilidades"), en 3 cuotas mensuales iguales, pagadera la primera de ellas el tercer mes posterior al cierre de cada trimestre. Las Utilidades surgirán de los estados contables trimestrales correspondientes al trimestre ya cerrado al menos dos meses antes de la fecha de efectiva distribución de las Utilidades. Se deberá dar cuenta de la existencia de Utilidades bajo los Valores Fiduciarios o del producido de una eventual enajenación del Inmueble, de corresponder. Asimismo, tendrán derecho al producido de la liquidación del Fideicomiso.</p> <p>Asimismo, los Certificados de Participación tendrán derecho al Pago Extraordinario y al pago de las Utilidades correspondientes al Primer Trimestre Incompleto, conforme dicho término se define en el Contrato Suplementario.</p> <p>Asimismo, en el supuesto en que el inquilino bajo el Contrato de Locación no realizare el pago del Canon Locativo durante dos meses consecutivos, el Fiduciario informará tal situación al público inversor mediante la publicación de un hecho relevante en la AIF, y en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.</p> <p>Para el supuesto de venta del inmueble véase "Gestión de Venta del Inmueble."</p> |
| Moneda de suscripción e integración de los Valores Fiduciarios | <p>La suscripción e integración de los Valores Fiduciarios podrá realizarse a elección de los inversores de la siguiente forma:</p> <p>(i) en efectivo en dólares estadounidenses; y/o</p> <p>(ii) en pesos al Tipo de Cambio Inicial.</p> |
| Moneda de Denominación | <p>La moneda de denominación de los CPs será Dólares Estadounidenses</p> |
| Pago de las Utilidades | <p>Las Utilidades serán pagadas por el Fiduciario: (i) durante los primeros cinco meses posteriores al mes de la constitución del Fideicomiso, será la suma total de USD 123.275 (Dólares estadounidenses ciento veintitrés mil doscientos setenta y cinco) proveniente del Pago Extraordinario, y se abonará mensualmente, a razón de USD 24.655 (Dólares Estadounidenses veinticuatro mil seiscientos cincuenta y cinco) por mes; (ii) luego de dichos primeros</p> |

ONIN

cinco meses las Utilidades a ser distribuidas -conforme determine el estado contable correspondiente al Primer Trimestre Incompleto- se abonarán en: (a) un pago; o (b) en dos cuotas mensuales iguales; o (c) conjuntamente con las Utilidades correspondientes al resultado que arroje el siguiente estado contable trimestral, según hayan transcurrido uno, dos, o ningún mes completo respectivamente, desde la colocación de los Certificados de Participación hasta el cierre del Primer Trimestre Incompleto, (iii) posteriormente, se abonarán las Utilidades a distribuir conforme al resultado que arroje cada estado contable trimestral, en tres cuotas mensuales iguales, comenzando la primera en el tercer mes posterior al cierre de cada trimestre, siempre que hubiera montos distribuibles de acuerdo a lo allí establecido. Los pagos se realizarán los días 20 (veinte) de cada mes mediante la transferencia de los importes correspondientes al Agente de Depósito Colectivo para su acreditación en las respectivas cuentas de los titulares de Certificados de Participación con derecho al cobro. El Fiduciario adquirirá con los ingresos del Fideicomiso los Dólares necesarios para pagar los Gastos del Fideicomiso (conforme dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso), recomponer el Fondo de Reserva y/o pagar las Utilidades. Las Utilidades provendrán del cobro del Canon Locativo, como así también de otras eventuales fuentes de ingreso, a saber: intereses punitivos, el producido de la venta del Inmueble, etc.

Si en la fecha de cada pago de los Valores Fiduciarios existiere cualquier restricción o prohibición para acceder al mercado libre de cambios en la República Argentina, el Fiduciario deberá igualmente abonar todas las sumas pagaderas en virtud del presente en Dólares Estadounidenses, en la medida que ello no esté prohibido por ley en términos generales para los residentes argentinos, mediante cualquiera de las siguientes acciones (por sí, o a través de terceros), mediante: (a) la compra con Pesos de cualquier bono emitido por la República Argentina y denominado en Dólares Estadounidenses (o de cualquier otro título de similares características, denominado en Dólares Estadounidenses y emitido por la República Argentina, o de cualquier otro título privado representativo de deuda o de capital emitido en Dólares Estadounidenses) y la transferencia y venta de dichos instrumentos fuera de la República Argentina por Dólares Estadounidenses; (b) cualquier otro procedimiento legal para la adquisición de Dólares Estadounidenses en cualquier plaza o mercado de cambios (incluyendo, mas no limitado a, la adquisición de criptoactivos que puedan ser vendidos por el Fiduciario con liquidación en Dólares Estadounidenses fuera de la República Argentina). Todos los impuestos y costos pagaderos en relación con las operaciones realizadas de conformidad con (a) y (b) más arriba serán soportados por el Fiduciario. Queda expresamente acordado que la Sección 3 de la Comunicación "A" 7272 (según fuera enmendada, reglamentada y/o complementada de tiempo en tiempo) o cualquier otra disposición similar emitida por cualquier autoridad gubernamental de la República Argentina (incluyendo, 14 mas no limitado a, disposiciones que impidan el acceso al mercado de cambios o dispongan la caducidad de beneficios fiscales y/o previsionales, para aquellas personas que realicen alguna de las operaciones referidas en (a) y (b) no será considerado por las Partes como una prohibición legal o normativa de realizar cualquiera de los actos previstos en (a) y (b). El Fiduciario no tendrá derecho alguno de cancelar sus obligaciones bajo el presente con una moneda distinta de las sumas de Dólares Estadounidenses aquí expresadas, por cualquier causa que fuera, incluyendo sin

925



| | |
|--|--|
| | <p>limitación: (i) si la adquisición de Dólares Estadounidenses por cualquier medio en la República Argentina se tornare más onerosa para el Fiduciario en el futuro, o (ii) si el tipo de cambio en la República Argentina se incrementara significativamente con respecto al existente al día de la fecha, o (iii) que el Fiduciario tuviere vedado a título personal la realización de las acciones previstas en (a) o (b) bajo la normativa aplicable, en cuyo caso el Fiduciario deberá realizar los actos necesarios para cumplir con las acciones previstas en (a) y/o (b) a través de un tercero. En caso que no resulte posible cumplir con las acciones previstas en (a) y/o (b) por el Fiduciario ni por un tercero, el Fiduciario se compromete a cancelar sus obligaciones con Dólares Estadounidenses de libre disponibilidad; por lo tanto, en última ratio y solo en caso de imposibilidad de acceso al mercado de cambios por parte del Fiduciario o un tercero que este designe (conforme se desprende del apartado precedente de "Certificados de Participación" del presente Resumen de Términos y Condiciones) el Fiduciario podrá cancelar sus obligaciones con Dólares Estadounidenses de su titularidad cuya tenencia no esté sujeta a restricciones de acceso, afectación y/o aplicación impuestas por la normativa cambiaria vigente, y respecto de los cuales el Fiduciario goza de plena disponibilidad jurídica y operativa para destinarlos al cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Se deja expresa constancia de que se renuncia a invocar las disposiciones establecidas por los artículos 1077 a 1079 del Código Civil y Comercial de la Nación.</p> <p>Toda vez que el inquilino puede abonar el canon locativo mensual en Pesos Argentinos al Tipo de Cambio Oficial, la cantidad de Dólares Estadounidenses obtenidos por el Fiduciario para pagar las Utilidades una vez realizada la operación financiera correspondiente, y una vez deducidos los impuestos y/o gastos correspondientes, puede ser inferior a la cantidad de Dólares Estadounidenses al Tipo de Cambio Oficial determinados en el estado contable correspondiente.</p> |
| Pago Extraordinario. | <p>El Fideicomiso abonará mensualmente USD 24.655 (Dólares Estadounidenses veinticuatro mil seiscientos cincuenta y cinco) por mes a los tenedores de CP (a distribuirse entre la totalidad de los tenedores de CPs) durante los primeros cinco meses posteriores al mes de colocación del Fideicomiso y hasta tanto se determine la distribución de Utilidades conforme al resultado de los estados contables correspondientes al Primer Trimestre Incompleto (el "Pago Extraordinario").</p> <p>El Pago Extraordinario se hará con los Fondos Bonificados.</p> |
| Pagos correspondientes al Primer Trimestre Incompleto | <p>Con posterioridad al Pago Extraordinario, las Utilidades determinadas en el estado contable del Primer Trimestre Incompleto se abonarán en: (a) un pago; o (b) en dos cuotas mensuales iguales; o (c) conjuntamente con las Utilidades correspondientes al resultado que arroje el siguiente estado contable trimestral, según hayan transcurrido uno, dos, o ningún mes completo respectivamente, desde la colocación de los Certificados de Participación hasta el cierre del Primer Trimestre Incompleto</p> |
| Fecha y moneda de pago de los Valores Fiduciarios | <p>Significa la fecha en la que corresponde pagar las Utilidades de los Certificados de Participación, según se publique en cada Aviso de Pago de Utilidades, conforme lo previsto en el artículo XI del Contrato de Fideicomiso. No podrá haber más de una Fecha de Pago de Utilidades por cada mes calendario. Los pagos de Utilidades de los Certificados de Participación se efectuarán en Dólares</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>Estadounidenses. A tales fines, el Fiduciario realizará operaciones de <i>Dólar MEP</i> con los fondos provenientes del pago del Canon Locativo (conforme se describe en el Título IX del presente Suplemento de Prospecto) por parte del Locatario, debiendo publicar los correspondientes tipos de cambio aplicables en los estados contables del Fideicomiso. Asimismo, ante la existencia de restricciones cambiarias en la República Argentina, el Fiduciario se compromete a pagar las Utilidades mediante la entrega de títulos públicos o privados de deuda o acciones,, del tipo y serie elegidos por el Fiduciario, en cantidad y valor nominal suficientes que, liquidados y una vez deducidos los Impuestos y/o gastos correspondientes, su producido en Dólares Estadounidenses sea igual a la cantidad en dicha moneda adeudada en la fecha de pago correspondiente bajo los CP.</p> |
| Fecha de Corte | <p>Estará dada por el momento en el que se produzca la efectiva traslación de dominio al Fideicomiso. Desde la fecha de corte, los ingresos provenientes del Contrato de Locación vigente, corresponderán al Fideicomiso.</p> |
| Forma en que están representados los Valores Fiduciarios | <p>Los Certificados de Participación estarán documentados en certificados globales permanentes depositados en Caja de Valores S.A. Los inversores no tendrán derecho a exigir la entrega de láminas individuales, por lo que todas las transferencias se realizarán a través del sistema de depósito colectivo, conforme a la ley 20.643. Los Certificados de Participación serán escriturales, con registro a cargo del Fiduciario, sin perjuicio de que éste pueda contratar a ese efecto a Caja de Valores S.A ("CVSA").</p> |
| Valor Nominal, Precio de Suscripción, Denominación Mínima, Monto Mínimo de Suscripción y Unidad Mínima de Negociación | <p>El Valor Nominal es de USD 37,64 (Dólares estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por CP. El precio de suscripción mínimo de los Certificados de Participación es de USD 37,64 (Dólares estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por CP. La denominación mínima y la unidad mínima de negociación será 1 (un) CP, estableciéndose como precio de suscripción mínimo el importe de USD 37,64 (Dólares estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por CP. La suscripción e integración de los Valores Fiduciarios se hará de la siguiente forma, conforme resuelva e informe a su respectivo agente cada inversor: (i) en efectivo en dólares estadounidenses; y/o (ii) en pesos al Tipo de Cambio Inicial.</p> |
| Fecha de Liquidación y Emisión | <p>Corresponde a la fecha de integración de los Valores Fiduciarios que tendrá lugar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores al cierre del Periodo de Colocación. La Fecha de Liquidación y Emisión será informada en el Aviso de Suscripción correspondiente.</p> |
| Fecha de vencimiento del Fideicomiso y de los Valores Fiduciarios | <p>El Fideicomiso tendrá un plazo de duración de 30 años conforme el artículo 1668 del Código Civil y Comercial de la Nación. La fecha de vencimiento de los Valores Fiduciarios es el 20 de enero de 2056.</p> |
| Fecha de Cierre del Ejercicio | <p>Significa la fecha de cierre del ejercicio anual del Fideicomiso la cual ocurre el 31 de diciembre de cada año.</p> |
| Ámbito de negociación | <p>Los Valores Fiduciarios Inmobiliarios podrán listarse y negociarse en BYMA y/o en cualquier otro mercado autorizado. A efectos aclaratorios, se informa que la negociación se hará por CP, no por valor nominal.</p> |
| Destino de Fondos provenientes de la colocación | <p>Los fondos provenientes de la colocación, luego de deducido los Gastos del Fideicomiso, de corresponder, serán destinados en su integridad a la adquisición del Inmueble según el Contrato de Fideicomiso conforme se describe en el presente Suplemento de Prospecto.</p> |

95

| | |
|---|--|
| Calificación de riesgo | <p>Los Certificados de Participación han sido calificados por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, afiliada de Fitch Ratings en fecha 23 de diciembre de 2025, la que asignó la calificación FI 2 (Arg).</p> <p><u>Perspectiva:</u> Estable. Según Metodología de calificación para administración de Fondos Cerrados o de Inversión.</p> <p><u>Nota:</u> la Perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un periodo de uno a dos años. Una calificación con perspectiva "Estable" puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a "Positiva" o "Negativa" si existen elementos que lo justifiquen. Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade.</p> <p><u>Categoría FI2(arg):</u> Fondos que demuestran, en la opinión de FIX, altos estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo.</p> <p>Se informa que el informe de calificación de riesgo fue confeccionado con información actualizada al mes de diciembre de 2025.</p> |
| Datos de Resoluciones Sociales del fiduciario y del organizador vinculadas a la emisión | <p>La constitución del Fideicomiso fue aprobada por el directorio del Fiduciario en su reunión de fecha 9 de abril de 2023 y por Acta de Directorio rectificatoria de fecha 18 de diciembre de 2023. Asimismo, el Organizador aprobó la constitución del presente Fideicomiso por reunión de Directorio de fecha 21 de marzo de 2023, por Acta de Directorio rectificatoria de fecha 18 de marzo de 2024 y por Acta de Directorio rectificatoria de fecha 2 de enero de 2024.</p> |
| Normativa aplicable para la suscripción e integración de los valores fiduciarios con fondos provenientes del exterior: | <p>Para un detalle de la totalidad de las normativas cambiarias y de ingreso de capitales, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa a las mismas, en especial a la Comunicación "A" 6770 y concordantes, a cuyo efecto los interesados podrán consultar las mismas en el sitio web del Ministerio de Economía (https://www.argentina.gob.ar/economia) o del BCRA (http://www.bcr.gov.ar/).</p> |
| Normativa sobre prevención del encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo aplicable a los Fideicomisos Financiero | <p>Para un análisis del régimen aplicable a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y revisar la Ley 25.246, (conforme fuera modificada por las leyes 26.087, 26.119, 26.268 y 26.083, entre otras), el Título XIV, Libro Segundo del Código Penal, la Resolución N° 156/2018 de la UIF entre otras y el Título XI de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.), sus modificatorias y complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.infoleg.gov.ar, www.argentina.gob.ar/uiif, https://www.argentina.gob.ar/economia</p> <p>Asimismo, se recomienda dar lectura a la ley 26.733 destinada a prohibir la utilización de la información privilegiada.</p> |
| Inmueble | <p>Significa la UNIDAD FUNCIONAL número CATORCE (14), ubicada en la PLANTA PRIMER SUBSUELO, PLANTA SEGUNDO SUBSUELO, PLANTA SÉPTIMO PISO y PLANTA OCTAVO PISO, integrada por los siguientes polígonos: 07-01 y</p> |



| | |
|--|--|
| | 08-01 (oficinas); y I-35, I-36, I-37, II-03, II-04, II-05, II-22, II-35, II-37, II-38, II-39, II-40, II-44, II-45, II-46 y II-47 (cocheras), con superficie total de 1.374,92 m ² Porcentual: 19,34%; Partida: 154764, del inmueble ubicado en la Provincia de Buenos Aires, Partido de Vicente López, con frente a la calle Esteban Echeverría número 1050, NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: II, Sección: G, Manzana: 51, Parcela: 2d, a la que corresponde el derecho exclusivo e irrevocable de instalar en la fachada del edificio que rodea a esa unidad, uno o más carteles y signos de identificación comercial para publicidad, ubicado en la fachada exterior del Edificio; conforme se detalla en la Sección IX "Descripción del Haber del Fideicomiso" del presente Suplemento de Prospecto, (el "Inmueble") |
| Contrato de Locación | Significa el contrato de locación existente sobre el Inmueble, celebrado por Panamericana 1050 S.A. a favor de INVHORA S.A. en fecha 5 de noviembre de 2021, conforme se detalla en la Sección IX "Descripción del Haber del Fideicomiso" del presente Suplemento de Prospecto; así como cualquier otro futuro contrato de locación que lo reemplace o que pudiera involucrar al Inmueble. |
| Forma de Adquisición del Inmueble – Oferta Irrevocable de Venta | <p>Los fondos que resulten de la suscripción de los Valores Fiduciarios serán destinados a la adquisición – conforme lo dispuesto en la oferta irrevocable de venta y mediante la posterior celebración de una escritura traslativa de dominio del Inmueble, conforme se detalla en el Anexo I "Procedimiento de Adquisición del Inmueble" – <i>Oferta Irrevocable de Venta</i> del presente Suplemento de Prospecto.</p> <p>Como parte del acuerdo alcanzado en la operación de venta del inmueble al Fideicomiso, el vendedor transfirió al Fiduciario la suma total de USD 123.275 (Dólares estadounidenses ciento veintitrés mil doscientos setenta y cinco), (los "<u>Fondos Bonificados</u>")</p> |
| Tipo de Cambio Inicial | Significa el tipo de cambio aplicable para la adquisición de Dólares Estadounidenses con Pesos, resultante de una operación de Mercado Electrónico de Pagos (MEP), el cual será el efectivamente aplicado por el correspondiente Agente de Liquidación y Compensación (ALyC) que se informará en el correspondiente Aviso de Suscripción. Dicho tipo de cambio será el aplicado por el señalado ALyC al cierre de las operaciones del último Día Hábil anterior al inicio del Período de Licitación. Se deja constancia de que el Agente de Liquidación y Compensación cuya cotización se utilice no podrá intervenir en la colocación del presente Fideicomiso. |
| Tipo de Cambio Aplicable | Será el valor del dólar tipo vendedor del Banco Nación del último Día Hábil del mes anterior a la emisión de la factura correspondiente al Canon Locativo. |
| Colocación | <p>Los Valores Fiduciarios serán colocados por oferta pública en la Argentina a través de Bull Market Brokers S.A.</p> <p>El período de colocación se indicará, al igual que la Fecha de Emisión, en el aviso de llamado a suscripción (el "<u>Aviso de Suscripción</u>") a publicarse en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la "<u>BCBA</u>", y el "<u>Boletín de la BCBA</u>").</p> <p>Se informa al público inversor que se ofrecerán un total de 145.800 (ciento cuarenta y cinco mil ochocientos) Certificados de Participación, por un precio mínimo de USD 37,64 (Dólares</p> |



estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por CP. La unidad mínima de colocación es 1 CP. La moneda de suscripción e integración de los Valores Fiduciarios será: (i) en dólares estadounidenses; y/o (ii) en pesos argentinos al Tipo de Cambio Inicial. El mayor valor que se pague por encima del Valor Nominal unitario por cada CP constituirá la Comisión Adicional del estructurador conforme se define en la Sección VII del presente Suplemento de Prospecto. En particular, el Estructurador Inmobiliario percibirá una comisión equivalente al 10% del monto total efectivamente colocado (la "Comisión del Estructurador"), una vez obtenidos los fondos provenientes de la colocación. Dicha Comisión del Estructurador podrá ser incrementada únicamente en caso de existir una diferencia entre el mayor valor por CP que se obtenga como precio de suscripción respecto de su Valor Nominal, en cuyo caso dicha diferencia será la "Comisión Adicional". En dicho supuesto, el Estructurador Inmobiliario percibirá como comisión la suma entre la Comisión del Estructurador y la Comisión Adicional, dichas comisiones serán abonadas en Dólares Estadounidenses. En paralelo, y adicionalmente a la comisión precedentemente señalada, el Estructurador Inmobiliario percibirá asimismo anualmente un honorario estimado como el 0,045%/12 del valor de los activos Fideicomitidos según sus estados contables trimestrales auditados. Dicho honorario será pagadero mensualmente por mes adelantado, desde la fecha de firma del contrato de Fideicomiso y hasta la extinción del mismo.

Los Certificados de Participación se adjudicarán mediante un sistema de subasta holandesa modificada ("*Modified Dutch Auction*").

Asimismo, cada inversor deberá detallar en cada oferta, la cantidad de CP licitados (en adelante "C") y el importe ofrecido por cada CP (en adelante "P"). Una vez finalizado el plazo de recepción de ofertas, las ofertas se ordenarán de mayor a menor por importe ofrecido (en adelante "Pi") de a pares con su respectiva cantidad de CPs licitados (en adelante "Ci"):

{P1, C1}
{P2, C2}
...
{Pi, Ci}
...
{Pn, Cn}

Con $P1 \geq P2 \geq \dots \geq Pi \geq \dots \geq Pn$, donde "i" es el índice que indica en qué lugar quedó la oferta y "n" es la cantidad total de ofertas. El precio de corte (en adelante el "Precio de Corte") será el importe P_j tal que la sumatoria de las cantidades C_i desde $i=1$ hasta $i=j$ sea mayor o igual que 145800, para el menor j posible.

"T" será la sumatoria de todas las cantidades C_i tal que P_i es mayor o igual que el Precio de Corte. La cantidad de CPs adjudicados a cada oferta i (en adelante " A_i ") con P_i mayor o igual que el Precio de Corte será el redondeo de la cantidad C_i licitada dividido por la sumatoria de las cantidades T multiplicado por 145800:

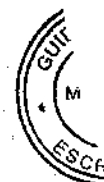
$$A_i = \text{redondear}(C_i / T * 145.800)$$

Si debido al redondeo la sumatoria de A_i fuera distinta que 145.800 la diferencia será distribuida entre las ofertas de manera tal de

NRING

| | |
|--------------------------------------|--|
| | <p>minimizar el máximo cambio porcentual de $A_i/145.800$ para todas las ofertas.</p> <p>Ejemplo si hubiera 5 ofertas $\{P_i, C_i\}$ ya ordenadas:</p> <p>$i=1 \{USD 50,00, 40.000\}$</p> <p>$i=2 \{USD 46,00, 60.000\}$</p> <p>$i=3 \{USD 42,00, 50.000\}$</p> <p>$i=4 \{USD 42,00, 30.000\}$</p> <p>$i=5 \{USD 41,00, 70.000\}$</p> <p>La sumatoria de C_i para $j=2$ sería $S=40.000+60.000=100.000$, y para $j=3$ sería $40.000+60.000+50.000=150.000$, por lo tanto la sumatoria de las cantidades C_i es mayor que 145.800 para $j=3$ y el Precio de Corte sería $P_3 = USD 42,00$.</p> <p>Como T es la sumatoria de las cantidades C_i que tienen P_i mayor igual a $USD 42,00$: $40.000+60.000+50.000+30.000=180.000=T$</p> <p>Entonces, las cantidades de CP adjudicados a cada oferta serían:</p> <p>$A_1 = 40.000/180.000*145.800 = 32.400$ $A_2 = 60.000/180.000*145.800 = 48.600$ $A_3 = 50.000/180.000*145.800 = 40.500$ $A_4 = 30.000/180.000*145.800 = 24.300$ $A_5 = 0$</p> <p>Este tipo de subasta asegura que todos los CP sean adjudicados al mismo Precio de Corte y que las cantidades son adjudicadas a prorrata de las cantidades licitadas en las ofertas que pasaron el Precio de Corte.</p> <p>LA EMISIÓN DE LOS CP POR PARTE DEL FIDUCIARIO Y LA VIGENCIA DEL FIDEICOMISO ESTARÁ CONDICIONADA A LA EFECTIVA SUSCRIPCIÓN, INTEGRACIÓN Y COLOCACIÓN DE 145.800 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS) CP POR UN MONTO MÍNIMO DE USD 37,64 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y SIETE CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS) POR CP (LA "CONDICIÓN").</p> <p>EN CONSECUENCIA, LA COLOCACIÓN SERÁ DEJADA SIN EFECTO EN CASO QUE NO SE CUMPLA LA CONDICIÓN. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL FIDUCIARIO NI PARA EL COLOCADOR.</p> |
| Pautas para la locación del Inmueble | <p>El Fiduciario deberá implementar el procedimiento y adoptar las medidas que a su criterio resulten necesarias o aconsejables para posibilitar la locación del Inmueble conforme a las siguientes pautas:</p> <p>(a) Objeto: procurar locar la totalidad del Inmueble propiedad del Fideicomiso.</p> |

95



| | |
|--------------------------------------|--|
| | <p>(b) Plazo del contrato: no menor al plazo legal admitido conforme la regulación vigente al momento de celebración del Contrato de Locación.</p> <p>(c) Monto del alquiler mensual: al precio de mercado que determine el Fiduciario con el asesoramiento del Estructurador Inmobiliario. El monto se fijará en Dólares sin perjuicio de su pago en pesos al Tipo de Cambio Aplicable, salvo que de otra manera se estipule en el respectivo Contrato de Locación. El monto locativo se reajustará de conformidad con las prácticas habituales del mercado a esos efectos.</p> <p>(d) Otros conceptos a cargo del locatario: tasa municipal por alumbrado, barrido y limpieza; tasa por servicios sanitarios (agua corriente y cloacas); impuesto inmobiliario ARBA, expensas ordinarias.</p> <p>(e) Depósito en garantía: el equivalente a dos meses de alquiler.</p> <p>(f) Gastos e impuestos generados por la locación: a ser soportados por las partes según usos y costumbres.</p> |
| Gestión de venta del Inmueble | <p>Se procederá con la venta del Inmueble en caso de liquidación del fideicomiso, como así también siempre que sea aprobado por una Mayoría Agravada de Beneficiarios, conforme se detalla en el Artículo I del Contrato de Fideicomiso, se podrá aprobar la Venta del Inmueble conforme el procedimiento y los supuestos que se prevén a continuación:</p> <p>(a) Supuestos de Venta del Inmueble:</p> <p>1) El Fiduciario con asesoramiento del Estructurador Inmobiliario deberá implementar el procedimiento y adoptar las medidas que a su mejor criterio resulten necesarias o aconsejables para posibilitar la realización del Inmueble maximizando la renta de los Beneficiarios. El Inmueble podrá ponerse a la venta con Contrato de Locación vigente, en cuyo caso el derecho al cobro de los arriendos devengados a partir de la venta será transferido al comprador.</p> <p>2) A partir del inicio de la gestión de venta y durante el proceso de venta el Fiduciario podrá realizar las provisiones de gastos (excepto los gastos e impuestos que deban pagarse con el producido de la venta del Inmueble) correspondientes a dicho período y podrá reservar dichos fondos en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora.</p> <p>(b) Procedimiento:</p> <p>1) Decidida la venta del Inmueble de acuerdo a los Supuestos de Venta antes mencionados, el Fiduciario deberá dentro del plazo de treinta (30) días tasar la/s Oficina/s que se pondrá/n a la venta, y en igual plazo obtener tasaciones adicionales de dos inmobiliarias de reconocido prestigio en la zona correspondiente a las Oficinas. El mayor monto tasado será el precio al que se pondrá/n en venta la/s Oficina/s (el "<u>Precio de Venta Inicial</u>").</p> <p>2) El Estructurador deberá asesorar al Fiduciario acerca de la necesidad y oportunidad de nuevas tasaciones, con el objeto de que el precio que sea ofrecidos sea adecuado al de mercado así como sobre la metodología a seguir para la venta del Inmueble.</p> <p>3) Todo precio de venta deberá reflejar el precio de la venta libre de todo tipo de gastos, y será en pesos al tipo de cambio según la cotización "Dólar MEP" vendedor establecida en el diario "El</p> |

Handwritten signature



Cronista Comercial" en su sitio web: <http://www.elcronista.com>, al cierre del último Día Hábil anterior a la perfección y concreción de la venta del Inmueble.

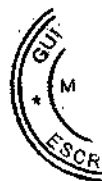
4) Perfeccionamiento de la venta del Inmueble:

El Fiduciario tendrá a su cargo el perfeccionamiento de la escritura de venta y la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, a través del escribano interviniente.

Los gastos e impuestos generados por la venta del Inmueble serán soportados por las partes según usos y costumbres.

El pago del valor correspondiente de los Certificados de Participación será determinado oportunamente conforme el producido de la realización de la totalidad de los activos del Fideicomiso, luego de realizada la gestión de venta del Inmueble conforme se explica precedentemente y la cancelación del pasivo, garantizando que los Beneficiarios participen en el producido de la venta del Inmueble y del producido de la liquidación del Fideicomiso.

IV.- DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO, ADMINISTRADOR INMOBILIARIO Y AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN



El Fiduciario se denomina CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. y su número de C.U.I.T. es 30-68900126-9. El domicilio legal y la sede social inscripta de CFA se encuentra situada en San Martín 491, Piso 3º Oficina 8º de la Ciudad de Buenos Aires y sus teléfonos y facsímil son, respectivamente: 4103-7498 y 4103-7493. Su sitio web es: www.cfafiduciaria.com; y su correo electrónico es: info@cfafiduciaria.com. Se trata de una sociedad comercial constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el número 7303 del Libro 119, Tomo A de Sociedades Anónimas, e inscripta en el Registro de Fiduciarios Financieros de la Comisión Nacional de Valores bajo el número 10, mediante Resolución N° 11.630 de 1997 (revalidado en fecha 26 de junio de 2014).

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN: Para consultar la nómina de miembros del Directorio y Sindicatura de CFA dirigirse al sitio www.argentina.gob.ar/cnv, sección "Registros Públicos", subsección "Agentes de Producto de Inversión Colectiva", "Fiduciarios Financieros", "CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.", "Información Societaria", "Nóminas", "Nómina de los órganos sociales y de gerentes". Link: <https://aif2.cnv.gov.ar/Presentations/publicview/29DC8C2C-587A-41AB-AB5C-76317DD471C6>. Al respecto de los integrantes del Órgano de Fiscalización de la Sociedad, se informa que los mismos, conforme lo dispuesto por el artículo 287 de la Ley General de Sociedades, permanecerán en sus cargos –sin perjuicio del vencimiento de sus mandatos– hasta la fecha de su reemplazo o de la renovación de sus mandatos.

Gestión del Fiduciario

Las actividades de CFA son conducidas por los directores, quienes además desempeñan distintas funciones dentro de las de gestión y control de la firma. CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. cuenta con su propia y adecuada organización para el cumplimiento de sus obligaciones y funciones específicas de administración fiduciaria.

CFA es la empresa del Grupo Arpenta especializada en la organización y administración de fideicomisos, especializándose en el desarrollo de fideicomisos de administración, de garantía, inmobiliarios y financieros, de conformidad con los requerimientos de la Ley N° 24.441 y las Normas de la CNV. Desde su conformación como administrador fiduciario, CFA ha puesto a disposición de sus clientes una estructura profesional y dinámica que asegura la correcta y rápida instrumentación de las diferentes modalidades de fideicomisos.

FIDEICOMISOS

- *Fideicomisos autorizados a Oferta Pública por la Comisión Nacional de Valores:*
- **Links Country de Mar:** Fideicomiso por V/N USD12.200.000 para el desarrollo de un emprendimiento de urbanización de 700 ha forestadas en Km 384, Ruta 11, Partido de la Costa, Prov. de Buenos Aires. Oferta pública. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.
- **Fideicomiso Financiero Inverna Ganadero Tramo I y Tramo II:** Fideicomiso por V/N \$1.000.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.
- **Fideicomiso Financiero Inverna Proteína PyME Serie I:** Fideicomiso por V/N \$1.500.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.



- Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 2: Fideicomiso porV/N \$2.200.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.
- Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 3: Fideicomiso porV/N \$3.300.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.

Información contable

Para consultar la información contable del Fiduciario dirigirse al sitio www.argentina.gob.ar/cnv, sección "Registros Públicos", subsección "Agentes de Producto de Inversión Colectiva", "Fiduciarios Financieros", "CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.", "Información Financiera", "Estados Contables". Link: <https://aif2.cnv.gov.ar/Presentations/publicview/C2E30DDE-C7A6-44FF-92EE-8DECA2203764>

Calificación del Fiduciario

El fiduciario cuenta con una calificación de riesgo emitida por Evaluadora Latinoamericana S.A.

En su dictamen de fecha 15 de diciembre de 2025, Evaluadora Latinoamericana S.A. confirmó la calificación "F2". Significado de la categoría: "El fiduciario financiero calificado en esta categoría presenta estándares altos de profesionalidad y desempeño en la mayoría de los aspectos evaluados".

Los informes de calificación completos pueden ser consultados en <https://www.cfafiduciaria.com/informacion-institucional/>

V.- DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO

A la fecha del presente, el Fiduciario declara que:

- i) Ha verificado que el/los subcontratante/s cuentan con capacidad de gestión y organización administrativa propia y adecuada para prestar el respectivo servicio, y que no existen hechos relevantes que puedan afectar el normal cumplimiento de las funciones delegadas;
- ii) Ha recibido y aceptado la documentación relativa a las aceptaciones de cargos/participaciones de los subcontratantes, en los cuales ha verificado que las mismas cumplen las formalidades exigidas por la ley y se encuentran disponibles en sus oficinas;
- iii) No existen hechos relevantes que afecten y/o pudieran afectar en el futuro la integridad de la estructura fiduciaria y el normal desarrollo de sus funciones. De ocurrir cualquier hecho relevante con posterioridad a la fecha del presente, tal situación será comunicada a la CNV en la AIF, y al Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires;
- iv) Su situación económica, financiera y patrimonial le permite cumplir las funciones por él asumidas bajo el Contrato de Fideicomiso;
- v) No existen atrasos y/o incumplimientos en la cobranza de los Bienes Fideicomitados, entendiéndose por el mismo al cobro del Canon Locativo derivado del Contrato de Locación del Inmueble;
- vi) La transferencia de los Bienes Fideicomitados será efectuada con posterioridad a la autorización de oferta pública, conforme a los términos de la Oferta Irrevocable de Venta obrante en el Anexo I suscripta con anterioridad a la autorización de oferta pública;
- vii) No ha sido suscripto algún convenio de financiamiento con motivo de la emisión;
- viii) Todos los contratos suscriptos vinculados a los Bienes Fideicomitados se encuentran debidamente perfeccionados, vigentes y válidos; y
- ix) La cobranza de los Bienes Fideicomitados no se realiza a través de códigos de descuento.



VI.- DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR



El Organizador se denomina ARG Capital S.A. y su C.U.I.T. es 30-70914152-6. El domicilio social inscripto es San Martín 344, Piso 28° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su teléfono es (5411) 4103-7496. Su sitio web es: www.argcapital.com, su fax es: (5411) 4103-7494; y su correo electrónico es: info@argcapital.com. Se trata de una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, con fecha 30 de marzo 2005 bajo el número 3929, del Libro 27, Tomo - de Sociedades por Acciones C.C: 3.

Órgano de Administración

La información relativa al Órgano de Administración del Organizador se encuentra disponible en el sitio web de la CNV, en el siguiente enlace:

<https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/RegistrosPublicos/DetallesRegistrosPublicos/31829?tipoEntidadId=2>

Los cargos fueron renovados por acta de asamblea con fecha 14 de julio de 2025 y conforme el artículo 257 de la LGS, los directores permanecerán en el cargo hasta la celebración de la Asamblea que trate los estados contables al 28 de febrero de 2026.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 284 de la LGS la Sociedad prescinde de sindicatura. Asimismo, la sociedad no se encuentra comprendida dentro del artículo 299 de la Ley General de Sociedades, Ley 19.550, por lo que no posee una comisión fiscalizadora.

Descripción de la actividad principal del Organizador

Desde sus inicios, "ARG Capital" fue fundada en 2004 por Miguel Iribarne (h) y Christian Smoje, empresarios que siguen al frente de la entidad. Desde su creación, se dedica a brindar soluciones al segmento de empresas PyMES, especializándose tanto en deuda corporativa como en private equity y contando con una vasta experiencia en la estructuración de:

- Obligaciones negociables
- Fideicomisos
- Plataformas de financiamiento colectivo.

A su vez, ARG Capital ha actuado como organizador de varios proyectos inmobiliarios, ya sea residenciales, como comerciales, estructurándolos bajo la figura de fideicomiso.

Para aquellos casos en donde no se planee realizar oferta pública de títulos valores del fideicomiso, ARG Capital puede actuar de fiduciario del mismo siendo su rol el de administrador del fideicomiso sujeto a ciertos términos y condiciones especificados en cada contrato.

ARG Capital se encuentra registrado como "Agente Productor" (Matrícula N° 955) ante la Comisión Nacional de Valores.

Descripción de las funciones del Organizador

Las funciones del Organizador dentro del Fideicomiso serán las detalladas a continuación:

- La organización de la estructuración del fideicomiso, que incluye, a su vez, la colocación de los valores fiduciarios, la eventual contratación de otros colocadores o subcolocadores, y la consecuente emisión de los mismos;
- La función de la evaluación de la viabilidad del negocio, al igual que los riesgos asociados al mismo y del mercado a los fines de llevar a cabo la colocación; y
- Responsable de interacción con la calificadora de riesgo (FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, afiliada de Fitch Ratings).



- Responsable de interacción con la compañía fiduciaria (CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.).



VII.- DESCRIPCIÓN DEL ESTRUCTURADOR INMOBILIARIO

Será Buroscout S.A., CUIT: 30-71871594-2, actuando el Sr. German Garigiola en carácter de Presidente y Levan Roberto Djaparidze como Director suplente, quien asistirán al Fiduciario en todos los aspectos concernientes con el Inmueble y el Contrato de Locación, tales como, a meros efectos enunciativos y no limitativos, el establecimiento del precio de los períodos anuales del contrato vigente, la determinación de mejoras y/o reparaciones en el Inmueble ante su restitución por finalización de contrato, la selección de nuevo inquilino y negociación de su contrato correspondiente, así como en todo otro aspecto relacionado con los activos que van a ser fideicomitados.

El Estructurador Inmobiliario percibirá una comisión equivalente al 10% del monto total efectivamente colocado (la "Comisión del Estructurador") una vez obtenido los fondos provenientes de la colocación. Dicha Comisión del Estructurador podrá ser incrementada únicamente en caso de existir una diferencia entre el mayor valor por CP que se obtenga como precio de suscripción respecto de su Valor Nominal, en cuyo caso dicha diferencia será la "Comisión Adicional". En dicho supuesto, el Estructurador Inmobiliario percibirá la suma entre la Comisión del Estructurador y la Comisión Adicional.

En paralelo, y adicionalmente a la comisión precedentemente señalada, el Estructurador Inmobiliario percibirá asimismo anualmente un honorario estimado como el 0,045%/12 del valor de los activos Fideicomitados según sus estados contables trimestrales auditados. Dicho honorario será pagadero mensualmente por mes adelantado, desde la fecha de firma del contrato de Fideicomiso y hasta la extinción del mismo.

La Comisión del Estructurador se pagará en dólares estadounidenses

Buroscout S.A.

Buroscout S.A. es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, con fecha en fecha 14 de octubre de 2024 bajo el número 18789 del libro 119, tomo - de Sociedades por Acciones.

CUIT: 30-71871594-2

Domicilio: Sinclair 3070 17 A, CABA

Correo electrónico: buroscout@gmail.com

Teléfono: +54 911 4421-3315

Sitio web: www.buroscout.com.ar

Presidente: Germán Enrique Garigiola.

Integrantes del Directorio:

| Cargo | Nombre | Vigencia |
|-------------------|--------------------------|---|
| Presidente | Germán Enrique Garigiola | Los miembros fueron designados mediante el Acta de Constitución de la Sociedad de fecha 24 de septiembre de 2024 y sus cargos están vigentes por tres ejercicios económicos, venciendo los mismos el 31 de diciembre de 2026. |
| Director Suplente | Levan Djaparidze | |

Buroscout S.A. prescinde de Sindicatura conforme lo dispuesto por el art. 284 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

Principales accionistas a la fecha del presente Suplemento:

Datos e información personal

50% Levan Roberto Djaparidze

DNI: 21586813 – CUIL: 20-21586813-4

Domicilio: Clay 2836, 6to B, (1426) CABA.

Número telefónico +54 911 4143-1160.

Profesión: Ingeniero Electrónico UBA, Máster Finanzas CEMA, Analista de Sistemas UNPSJB

Dirección de correo electrónico: levandjaparidze@gmail.com

50% Germán Garigiola

DNI: 20384580-CUIL: 20-20384580-5

Domicilio: Sinclair 3070 17 A, CABA

Número telefónico: +54 11 4421 3315

Profesión: Ingeniero Electrónico UBA

Dirección de correo electrónico: germangarigiola@gmail.com

Experiencia Profesional

Levan Roberto Djaparidze

- 1996-2001, Sinectis S.A. - Proveedor de Internet, fundador y presidente
- 2004-2015, Tacner S.A. - Créditos online, fundador, director y presidente
- 2004-2024, La Herradura Desarrolladora S.A. - Desarrollo de La Herradura Country Club (600 unidades funcionales), fundador y director
- 2008-2024, Panamericana 1050 S.A. - Desarrollo de edificio de oficinas (9.000 m2), fundador y presidente
- 2015-2024, GEB Automation LLC - Desarrollo entorno de programación integrado, fundador y manager
- 2018-2024, P8 Buenavista S.A., Desarrollo de edificio de oficinas (15.000 m2), fundador y presidente

Germán Garigiola

- 1996-2001 Sinectis S.A. Proveedor de Internet, fundador, director y miembro del comité ejecutivo.
- 2004-2007 Tacner S.A. Créditos online, fundador, presidente y miembro del comité ejecutivo.
- 2009-2024 Tenecash S.A. Fintech de créditos online, fundador, presidente y CEO.

Funciones del Estructurador Inmobiliario

Serán funciones del Estructurador Inmobiliario las siguientes:

(i) Integrar el Comité Ejecutivo

(ii) En caso de terminación del actual Contrato de Locación deberá asesorar al Fiduciario: (a) para que adopte las medidas resulten necesarias o aconsejables para posibilitar una nueva locación del Inmueble; (b) respecto al canon locativo a cobrar por el nuevo alquiler; y

(iii) En caso de venta del inmueble, deberá asesorar al Fiduciario para la implementación del procedimiento y adopción de las medidas que resulten necesarias o aconsejables, según su mejor criterio, a fin de posibilitar la realización del Inmueble maximizando la renta de los Beneficiarios.

El Fiduciario, en su rol de Administrador Inmobiliario será responsable de todas las decisiones que tome contando con el asesoramiento del Estructurador Inmobiliario.





VIII.- EL MERCADO PARA ALQUILER DE OFICINAS COMERCIALES

La información contenida en esta sección ha sido formulada por el Estructurador Inmobiliario.

De acuerdo con la información publicada por CBRE Argentina ("CBRE") para el segundo trimestre del 2025 el mercado muestra una reactivación contundente, con una demanda que no sólo se mantiene firme, sino que acelera con fuerza, impulsando el volumen de operaciones a cifras que no se veían desde antes de la pandemia. Esto marca un punto de inflexión en el sector, y podría ser el inicio de una tendencia de recuperación sostenida que genere un renovado optimismo entre desarrolladores e inversores. La recuperación en la absorción neta impactó en la tasa de vacancia, que descendió 1,4 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior, al tiempo que la superficie liberada retrocedió un 66% en comparación con el trimestre anterior.

Durante el segundo trimestre de 2025, las rentas continuaron ajustándose a la baja, registrando una disminución moderada del 1,2% respecto del trimestre anterior, hasta ubicarse en 22,42 USD/m²/mes. Esta corrección puede atribuirse a la reducción en la oferta de calidad, ya que gran parte de la superficie disponible corresponde a edificios clase A, lo que termina impactando en los valores de renta pedidos. Un dato destacado del trimestre es que Palermo ha superado al corredor Libertador CABA, históricamente el submercado con las rentas más altas, gracias al ingreso de nuevos desarrollos que han revalorizado la zona. Sin embargo, las diferencias entre submercados siguen siendo marcadas, por ejemplo, entre Palermo y la zona Sur existe una brecha de 14,2 USD/m²/mes, lo que representa una diferencia del 100%. En cuanto a la tasa de vacancia, se observó un descenso moderado en todos los submercados, alcanzando un promedio general del 16,4%. Las zonas con menor vacancia son el Distrito Tecnológico y la zona Norte de CABA. Por su parte, el corredor Panamericana fue el único que registró un aumento en la superficie disponible, mientras que Puerto Madero y Zona Norte mostraron una reducción superior al 50%.

El submercado Corredor Panamericana, donde se encuentra el Inmueble, registró un incremento de la renta a 20,73 USD/m²/mes en el segundo trimestre de 2025 desde 20,28 USD/m²/mes en el trimestre anterior.

IX.- DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO

Constituirán Bienes Fideicomitidos única y exclusivamente los siguientes:

- (a) Los importes integrados por los suscriptores de los Valores Fiduciarios (las "Integraciones"), los cuales serán utilizados para la adquisición del Inmueble;
- (b) El Inmueble;
- (c) El Contrato de Locación vigente, en relación al Inmueble, así como cualquier otro futuro contrato de locación que lo reemplace o que pudiera involucrar al Inmueble;
- (d) El derecho perpetuo, exclusivo e irrevocable de instalar en las fachadas del Edificio que rodean a la unidad catorce de la Propiedad, uno o más carteles y signos de identificación comercial sin obligación de abonar contraprestación alguna al Consorcio de Copropietarios ni a los titulares de unidades funcionales;
- (e) Los demás bienes y derechos y obligaciones adquiridos por y para incorporar al patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento del objeto del mismo por el Fiduciario, incluyendo los derechos bajo la Oferta Irrevocable de Venta; y
- (f) Los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada.

Características del Inmueble

La unidad funcional 14 a ser adquirida por el Fideicomiso luego de suscriptos los Valores Fiduciarios (el "Inmueble"), se encuentra ubicada en el edificio Panamericana 1050, Esteban Echeverría 1050, Vicente López, Provincia de Buenos Aires. A continuación se detallan las características principales del Inmueble y del Contrato de Locación que éste involucra:

La unidad funcional afectada al contrato de locación vigente, así como cualquier otro futuro contrato de locación que lo reemplace o que pudiera involucrar al Inmueble, (el "Contrato de Locación") es la UNIDAD FUNCIONAL número CATORCE (14), ubicada en la PLANTA PRIMER SUBSUELO, PLANTA SEGUNDO SUBSUELO, PLANTA SÉPTIMO PISO y PLANTA OCTAVO PISO, integrada por los siguientes polígonos: 07-01 y 08-01 (oficinas); y I-35, I-36, I-37, II-03, II-04, II-05, II-22, II-35, II-37, II-38, II-39, II-40, II-44, II-45, II-46 y II-47 (cocheras), con superficie total de 1.374,92 m² Porcentual: 19,34%; Partida: 154764, del inmueble ubicado en la Provincia de Buenos Aires, Partido de Vicente López, con frente a la calle Esteban Echeverría número 1050, NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: II, Sección: G, Manzana: 51, Parcela: 2d, a la que corresponde el derecho exclusivo e irrevocable de instalar en la fachada del edificio que rodea a esa unidad uno o más carteles y signos de identificación comercial para publicidad, ubicado en la fachada exterior del Edificio.


El Inmueble será utilizado por el Locatario (conforme dicho término se define más adelante) como oficina comercial para desarrollar sus actividades comerciales en el rubro "Administrativo".

Antecedentes del inmueble

El inmueble fue alquilado de forma ininterrumpida desde su terminación en el año 2013 hasta agosto del 2020 (Savant Pharm S.A.), y desde noviembre de 2021 hasta la actualidad (el 1ero de noviembre de 2024 el contrato fue prorrogado hasta el 30 de octubre de 2027), teniendo el Locatario la opción de prorrogar el contrato por un plazo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del 1 de noviembre de 2027, y por 48 (cuarenta y ocho) meses contados a partir del 1 de noviembre de 2030.

Gestiones del Fiduciario para la obtención de nuevos contratos de locación





El Fiduciario, en su carácter de Administrador Inmobiliario, realizará las gestiones que fueran necesarias a los fines de conseguir nuevos locatarios con el objetivo de mantener alquilado el Inmueble durante toda la vigencia del Fideicomiso.

Características del Contrato de Locación vigente

Locador

Panamericana 1050 S.A., CUIT: 30-71054780-3 representada por Levan Djaparidze (el “Locador”), DNI 21.586.813, en su carácter de presidente con domicilio en la calle Clay 2836, 6to B, (1426) Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Locatario


INVHORA S.A (el “Locatario” y junto con el Locador, las “Partes”), (Corporación Paolini), CUIT: 30-71644252-3, presidente Horacio Juan Paolini, DNI.16.785.302, domicilio en Av. Córdoba 1335, 7mo C, 1055.

El Locatario forma parte de un conjunto de empresas entre las que se destaca Paolini Grúas - Escalum Investment S.A. (CUIT: 30-70927002-4), empresa líder en el mercado en servicios de izamientos con grúas y traslados logísticos de todo tipo.

Obligaciones del Locatario

1. Conservar el inmueble en el estado que lo ha recibido.
2. Realizar las mejoras necesarias para su conservación.
3. Obtener los permisos necesarios para la habilitación comercial
4. Será absolutamente responsable por el cumplimiento de las normas sanitarias, impositivas, tributarias y todas las cargas legales que pudieran aplicarse en virtud del destino pactado.
5. Pago de expensas y de todos los servicios de la unidad funcional.
6. Respetar y hacer respetar y cumplir estrictamente, las disposiciones y reglas generales establecidas para el edificio, como así también cualquier otra disposición y/o regla que con carácter general establezca para el edificio la Locadora y/o Administración, que eventualmente ella designe, como así también respetar y cumplir estrictamente las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y del Reglamento Interno del edificio del que forma parte el Inmueble.
7. No tener ni mantener en el Inmueble sustancias peligrosas y/o contaminantes y/o que pudieran causar daños a terceros, ni explosivos ni ningún otro bien que pudiera poner en riesgo la vida, la salud y/o la integridad tanto del edificio como de las personas que concurren al mismo. Si por su giro comercial el Locatario tuviera en su poder cosas y/o bienes que pudieren causar daños al edificio, al Inmueble y/o a las Personas, estarán a su exclusivo cargo y será responsable de todas las medidas de seguridad necesarias para evitar.
8. Realizar el depósito en garantía del alquiler.
9. Contratar un seguro contra incendio y de responsabilidad civil que comprenda las mejoras de su propiedad existentes o que se instalen en el Inmueble, y el cartel, así como los riesgos de la actividad por una suma no menor a USD 1.000.000 (un millón) en el cual Locadora será beneficiaria de la cobertura.

Fecha de celebración y plazo



El Contrato de Locación se ha celebrado el día 5 de noviembre de 2021 y sus posteriores adendas en fechas 30 de septiembre de 2022, 13 de septiembre de 2023, 20 de abril de 2024, primero de noviembre de 2024, y 9 de septiembre de 2025 a fines de actualizar el precio del alquiler a los siguientes montos respectivamente: USD 29.160 + IVA, USD 30.909 + IVA, USD 29.816 + IVA, USD 29.816 + IVA, y USD 30.224 + IVA a partir del 01/11/2025.

El Contrato de Locación tiene una duración de 3 años, contados a partir del 1 de noviembre de 2021, finalizando en consecuencia y en forma automática, el 31 de octubre de 2024.

El Locatario tendrá la opción de prorrogar tres veces el contrato por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, contados a partir del 1 de noviembre de 2024, y del 1 de noviembre de 2027, y 48 (cuarenta y ocho) meses contados a partir del 1 de noviembre de 2030.

El 1ero de noviembre de 2024 el contrato fue prorrogado hasta el 30 de octubre de 2027.

En caso de que el Locatario no manifieste su voluntad en contrario con un mínimo de 90 (noventa) días de anticipación al vencimiento del plazo de prórroga en curso, el plazo se considerará automáticamente renovado y el Contrato de Locación continuará vigente en los mismos términos y condiciones, con excepción del precio del alquiler mensual, el cual las Partes acuerdan que renegociarán siguiendo el procedimiento que hayan acordado las Partes.

Precio

Durante 12 meses del período comprendido entre el 1 de noviembre de 2024 y el 31 de octubre de 2025 el precio asciende a la suma de USD 29.816 (Dólares Estadounidenses veintinueve mil ochocientos dieciséis) más IVA, y entre el 1 de noviembre de 2025 y el 31 de octubre de 2026 el precio asciende a la suma de 30.224 (Dólares Estadounidenses treinta mil doscientos veinticuatro) + IVA.

El precio del alquiler mensual vigente correspondiente a los siguientes períodos de 12 (doce) meses de la prórroga del Contrato de Locación será establecido observando el siguiente procedimiento:

(i) 60 días corridos antes del inicio del correspondiente período de 12 (doce) meses y durante 30 (treinta) días corridos, las Partes deberán negociar de buena fe el precio del alquiler mensual para los 12 (doce) meses del período, tomando como parámetro el valor de mercado de los alquileres de oficinas comerciales de similares características y calidad a las del Inmueble.

El precio de alquiler del cartel deberá estimarse como equivalente a una oficina de trescientos treinta y tres (333) m2 de superficie con 6 (seis) cocheras de similares características y calidad a las del Inmueble Locado.

(ii) Finalizado el período de 30 (treinta) días corridos, sin que las Partes se hubiesen puesto de acuerdo respecto al Canon Locativo mensual para los 12 (doce) meses del período, cada una de las Partes deberá solicitar 1 (una) cotización a cualquiera de las inmobiliarias detalladas en el inciso (vi) de la presente.

(iii) Si alguna de las Partes no solicitase y/o exhibiese a la otra parte la cotización establecida en el inciso anterior dentro de los 15 (quince) días corridos, contados desde la finalización del plazo establecido en el inciso (i), se entenderá que acepta como válida la cotización solicitada por la otra Parte, en cuyo caso quedará como definitivo el alquiler que surja de esta cotización, salvo por lo establecido al final del presente apartado.

(iv) De no ocurrir el supuesto indicado en (iii), obtenida las dos cotizaciones, dentro de los 15 (quince) días corridos contados desde la finalización del plazo establecido en el inciso (i), las Partes determinarán el valor del Canon Locativo mensual correspondiente a los siguientes 12 (doce) meses del plazo, el cual resultará de promediar las cotizaciones realizadas por las inmobiliarias. Dicho Canon Locativo tendrá vigencia a partir del primer mes del período correspondiente a los 12 (doce) meses del período y, en caso de retrasos, será aplicado retroactivamente a partir de dicho primer mes.

(v) La cotización que acompañen las Partes, deberá estar redactada en papel membrete de la inmobiliaria que haya expedido dicha cotización. Asimismo, dicha cotización deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) Indicar la fecha de realización de la cotización; b) establecer el valor locativo por metro cuadrado del Inmueble correspondiente a los 12 (doce) meses del período. A tales efectos, para determinar el valor locativo mensual por metro cuadrado correspondiente a los 12 (doce) meses del período, las inmobiliarias tomarán como parámetro el valor de mercado de los alquileres de oficinas comerciales de similares características y calidad a las locadas en el presente Contrato; y c) ser suscripta y/o firmada por una persona de la inmobiliaria debidamente autorizada al efecto.



(vi) Las cotizaciones referidas en los incisos (i), (iii), (iv) y (v) deberán ser solicitadas, únicamente a cualquiera de las siguientes inmobiliarias: a) CBRE Argentina; b) L. Ramos; c) Castro Cranwell & Weiss; d) Cushman & Wakefield.

Canon locativo

Por el Canon Locativo pactado, el Fideicomiso, en su carácter de Locador emitirá al Locatario una factura mensual, que podrá ser enviada por email, por valor locativo mensual más IVA la que deberá abonarse por adelantado entre el 1° y 10° día de cada mes exclusivamente mediante depósito o transferencia bancaria, en pesos tipo de cambio al Tipo de Cambio Aplicable.

Mora

En caso de mora en el pago de las facturas emitidas, el Locatario deberá abonar un interés punitorio del cero coma uno por ciento (0,1%) por cada día de demora, interés que deberá ser pagado conjuntamente con el alquiler en mora; todo ello sin perjuicio de los derechos de la Locadora de: (1) declarar resuelto el Contrato, conforme los términos del Art. 5 de la ley 23.091 y bastando a tales efectos la mora en el pago de dos períodos mensuales de alquiler; y (11) entablar las correspondientes demandas a fin de obtener el desalojo y el cobro de todos los conceptos adeudados más los daños y perjuicios emergentes.

El Locatario reconoce y acepta que el precio del alquiler mensual vigente para los períodos correspondientes a partir de los segundos 12 (doce) meses, el cual podrá ser renegociado por las Partes.

La falta de pago de dos meses consecutivos de alquiler por parte del Locatario o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que esta asume por el presente contrato, dará derecho a la Locadora a declarar rescindido el presente contrato, de pleno derecho y demandar el inmediato desalojo del Inmueble con más el resarcimiento por los daños y perjuicios resultantes, previo intimación al Locatario para que subsane el incumplimiento por el plazo de 15 días. La mora se producirá en forma automática y sin necesidad de interpelación previa. La presente estipulación no obstará a las distintas sanciones pactadas en otras cláusulas de este contrato.

Informe de valuación del Inmueble

En fecha 6 de enero de 2025, CBRE Argentina S.A. emitió su Informe de Valuación independiente del Inmueble, en el cual informa que su precio de venta asciende a U\$S 4.957.200.

Antecedentes de la Valuadora

CBRE Argentina S.A. es la filial Argentina de CBRE Group, Inc.

CBRE Group, Inc. es una compañía de bienes raíces comerciales Fortune 500 y S&P 500 con sede en Los Ángeles, es la firma de servicios e inversión en bienes raíces comerciales más grande del mundo (basado en los ingresos de 2023). La empresa cuenta con más de 115.000 empleados aproximadamente y presta servicios a inversores y ocupantes inmobiliarios a través de más de 480 oficinas en todo el mundo.

CBRE Group, Inc. ofrece una amplia gama de servicios integrados que incluyen gestión de instalaciones, transacciones y proyectos, gestión de inversiones, tasación y valoración, arrendamiento de propiedades, consultoría estratégica, venta de propiedades, servicios hipotecarios y servicios de desarrollo.

Empleados: 115,000

Ingresos netos en 2023: 986 millones de dólares

Ingresos anuales en 2023: 39.950 millones de dólares (aumento del 3,64% desde 2022)

2023 EBITDA anual: 2.200 millones de dólares (descenso del 24,25% desde 2022)

Explotación de Cartel Comercial

El artículo octavo del reglamento de copropiedad del Inmueble indica que el propietario de la Unidad Funcional número catorce tendrá el derecho perpetuo, exclusivo e irrevocable de instalar en las fachadas del Inmueble que rodean a dicha unidad catorce, uno o más carteles y signos de identificación comercial

sin que por ello el propietario en cuestión deba abonar contraprestación alguna al Consorcio de Copropietarios ni a los titulares del resto de las unidades funcionales, quedando el propietario de la Unidad Funcional también autorizado a:

(i) determinar y elegir, a su propio criterio y juicio, las características de los carteles de comercialización, siempre que la superficie del frente de los carteles no exceda de noventa y nueve metros cuadrados; y

(ii) permitir el ejercicio del derecho que se le asigna bajo este artículo, bajo cualquier título y a cualquier tercero, en cuyo caso todas las contraprestaciones que reciba el propietario de la Unidad Funcional N° 14, serán en su exclusivo beneficio, sin que deba entregar parte alguna de tal beneficio al Consorcio de Copropietarios ni a los titulares de unidades funcionales.

Se deja constancia que la explotación del cartel comercial está siendo ejercida actualmente por el inquilino del Inmueble, en tal sentido, el Canon Locativo abarca dicha explotación sin generar otra utilidad.

El Consorcio de Propietarios se denomina Consorcio Propietarios Panamericana 1050, CUIT: 33713598009. El Reglamento de Propiedad se encuentra inscripto bajo el N° 24808/5 en el Registro de Propiedad Inmueble.

Información Catastral del Inmueble

- Partida ARBA: 110-154764-3. Nomenclatura catastral: C:2 SE:G MZ:51 PA:2D SUBP:14. Impuesto inmobiliario provincial, a cargo del inquilino
- Cuenta Municipalidad de Vicente López: 273508. Tasa de ABL, a cargo del inquilino
- Expensas, a cargo del inquilino (mensual)

Responsabilidad por Daños, Seguros e Impuestos

Respecto a los permisos, seguros, costo y riesgos del Cartel Comercial, todos estos quedan en cabeza del Locatario, teniendo en consideración lo dispuesto por la cláusula séptima del Contrato de Locación, indicando lo siguiente: *"Corre por exclusiva cuenta, cargo y riesgo del Locatario gestionar, obtener y mantener la totalidad de las habilitaciones, permisos o autorizaciones exigibles, que fueran requeridas para el desarrollo presente o futuro de sus actividades comerciales en el Inmueble Locado y la instalación del cartel."*

Por otro lado, la cláusula octava, punto 1) del mismo Contrato de Locación, indica que estarán a exclusivo costo, cargo y responsabilidad del Locatario el pago de los gastos por todos los servicios con los que cuente el Inmueble Locado, tales como luz, telefonía e internet, como así también el pago de los servicios de Aguas (incluido en las expensas), y la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza y conservación de la vía pública (cuenta 273508) y la tasa de publicidad por el cartel del Municipio de Vicente López. El Impuesto Inmobiliario (Partida 110-154764-3) de la Provincia de Buenos Aires y cualquier otro que en el futuro graven al Inmueble Locado estará a cargo del Locatario.

Por último, de acuerdo a la cláusula décimo tercera del mismo Contrato de Locación, el Locatario será responsable de contratar, dentro de los quince (15) días corridos subsiguientes a la suscripción del presente Contrato, un seguro contra incendio y de responsabilidad civil que comprenda las mejoras de la propiedad existentes o que se instalen en el Inmueble Locado, y el cartel, así como los riesgos de la actividad por una suma no menor a USD 1.000.000 (un millón). La Locadora será beneficiaria de la cobertura respecto a los bienes que le son propios; el Locatario respecto de los suyos y quedará librado al liquidador del seguro aquellos daños que se originan en los bienes de una de las partes perjudicando a la otra. En el plazo establecido, el Locatario deberá remitir a la Locadora una copia fiel de los seguros contratados.

Dichos seguros deberán permanecer vigentes durante todo el término del contrato de locación y hasta la efectiva restitución del Inmueble Locado. Asimismo, en dichas pólizas de seguro deberá consignarse que la asegurada y beneficiaria de todos los derechos emergentes de la misma será, en su caso, la Locadora, la que estará facultada para solicitar al Locatario en cualquier momento los comprobantes que acrediten la vigencia de los seguros y el cumplimiento por el Locatario de las obligaciones inherentes a los mismos.



Rescisión y Resolución

Transcurridos los 6 (seis) meses iniciales a contar desde la vigencia del Contrato de Locación, el Locatario podrá rescindir el Contrato de Locación sin expresión de causa, siempre y cuando se encuentre al día con el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales, con la condición de preavisar dicha voluntad de rescindir por medio fehaciente con 90 (noventa) días de antelación y abonar, al momento de la restitución del Inmueble, una suma que será equivalente a: (i) un mes y medio de alquiler, si la rescisión es efectiva dentro del primer año de la locación; y (ii) un mes si la rescisión se ejercita transcurrido los 12 (doce) primeros meses.

Cesión de la posición contractual

Una vez celebrada la escritura traslativa de dominio por el Inmueble, el Fiduciario notificará –conforme lo dispuesto en el artículo 11.3 del Contrato de Locación- al locatario bajo el Contrato de Locación vigente, la cesión de la posición contractual de Panamericana 1050 como locador, en favor del Fideicomiso, conforme lo previsto en la cláusula 6.3 de la Oferta Irrevocable de Venta obrante en el Anexo I.

IMÁGENES DEL INMUEBLE



UF14 – esquina frente sur 7mo entrepiso

95
7/31

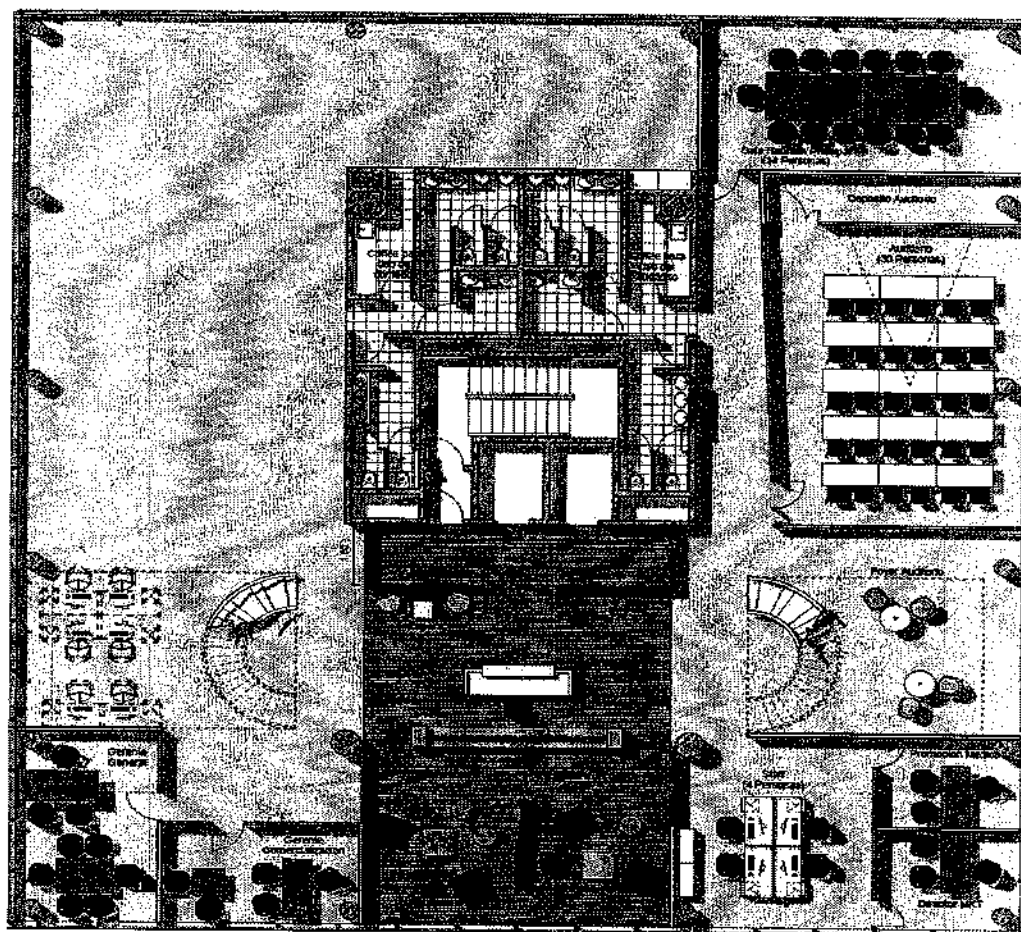


UF14 – esquina frente norte 7mo piso

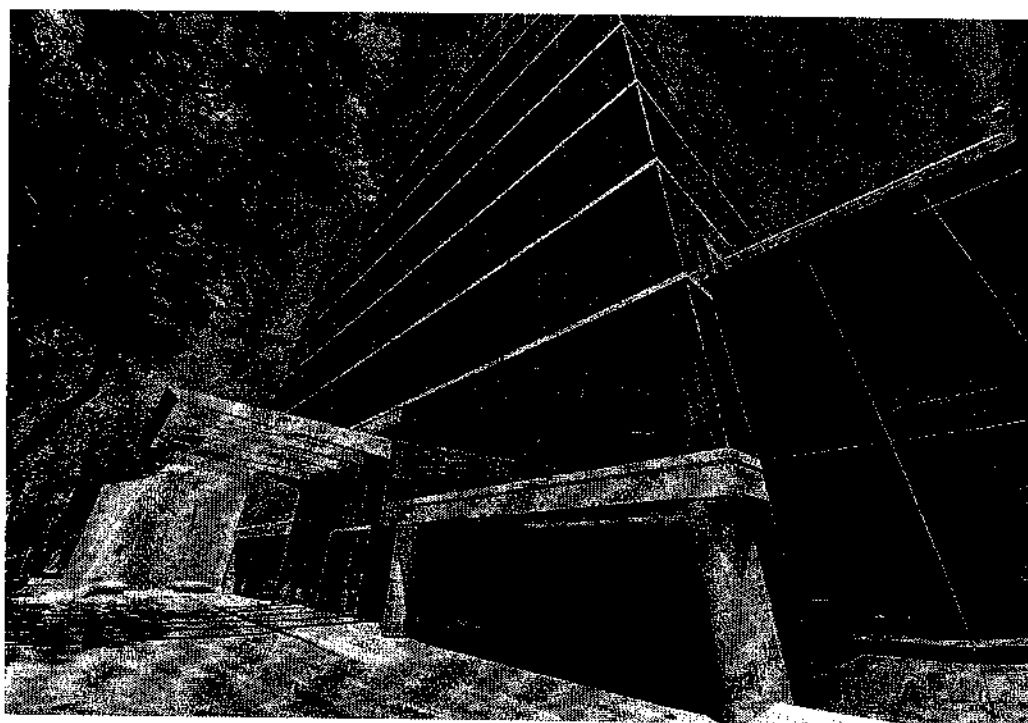


Fachada edificio Panamericana 1050 – Actualidad (cartel inquilino actual de la UF14)

936

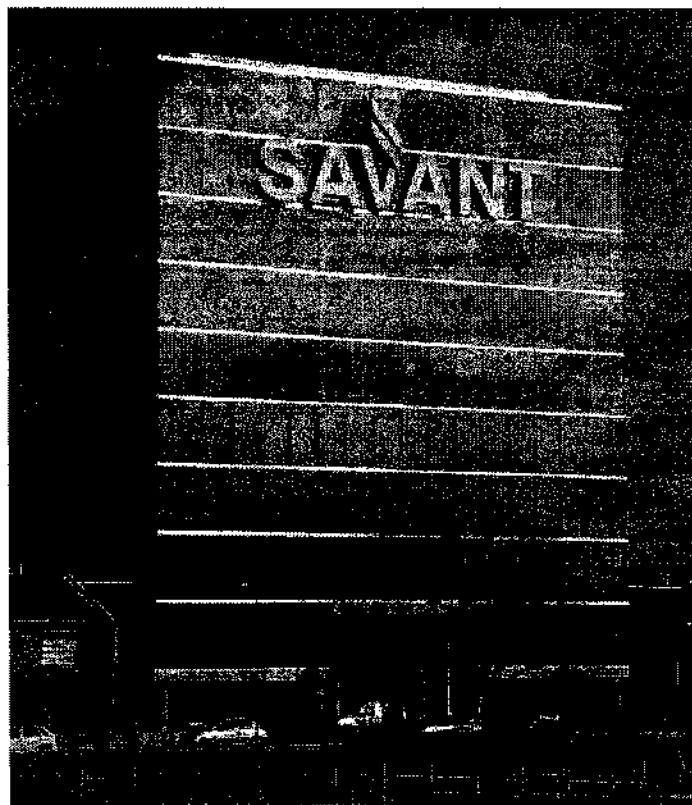


UF 14 – planta 7mo piso

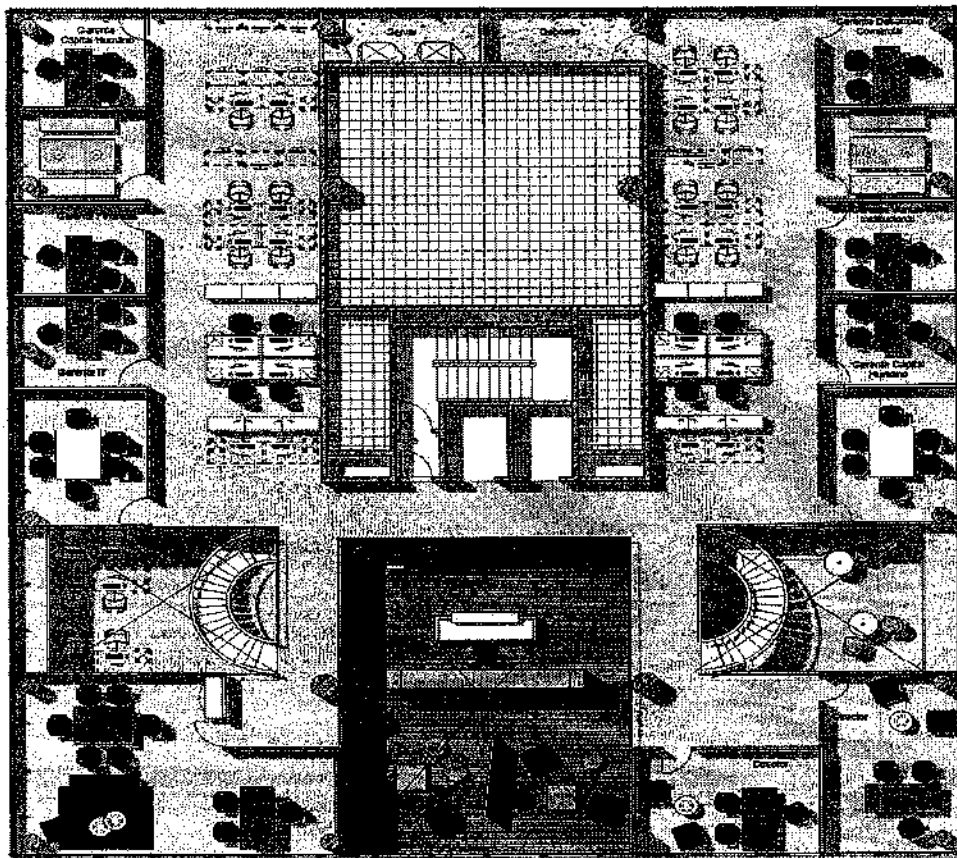


Plaza entrada edificio Panamericana 1050

AS



Fachada edificio Panamericana 1050 – Año 2020 (cartel inquilino anterior de la UF 14)

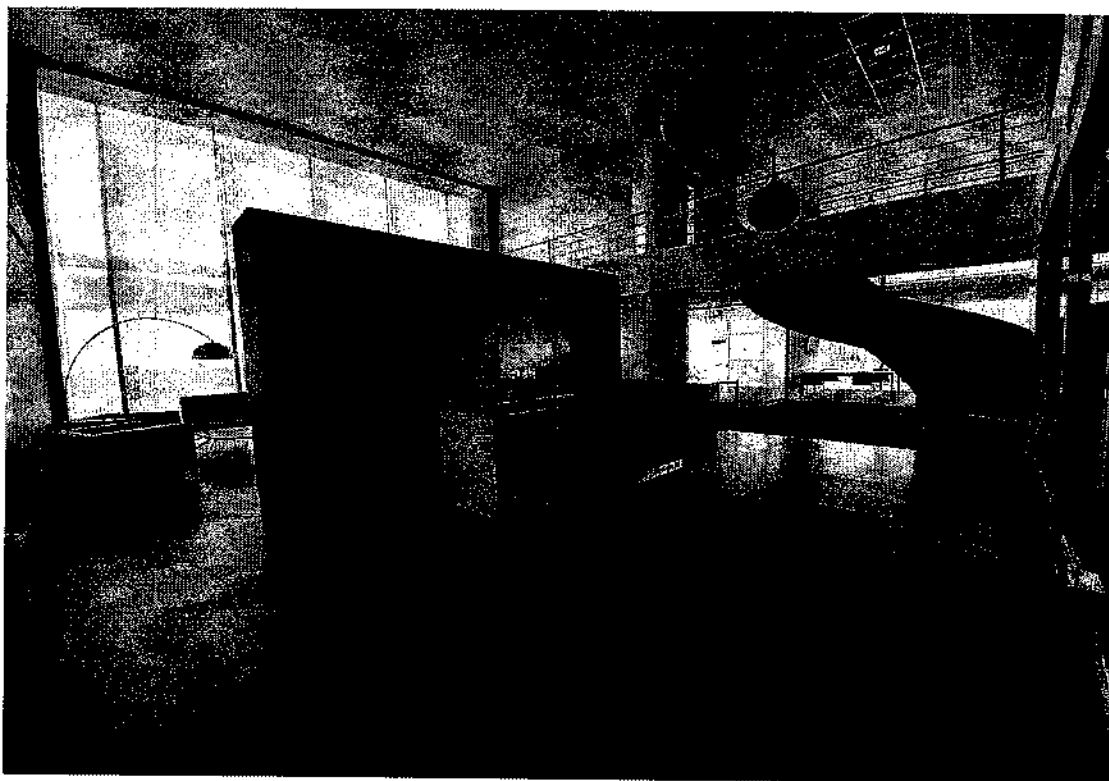


U14- Planta 7mo entrepiso

Handwritten signature or initials.



UF 14 – Esquina frente sur 7mo piso



UF 14 – Hall central en doble altura

X.- PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE

Antes del inicio del Período de Colocación, Panamericana 1050 S.A. otorgará a favor del Fiduciario, con imputación al presente Fideicomiso, la oferta irrevocable de venta del Inmueble firmada y certificada notarialmente obrante en el Anexo A:

Los fondos que resulten de la suscripción de los Valores Fiduciarios serán destinados a la adquisición – mediante el otorgamiento de una escritura traslativa de dominio - del Inmueble.

En caso que no se obtengan los fondos necesarios para la adquisición del Inmueble se procederá a la extinción del Fideicomiso.

A handwritten signature in black ink, appearing to be '935' or similar, written over a horizontal line.

XL- FLUJO DE FONDOS TEÓRICO

A los fines de la estimación del Cuadro Teórico de Pago de Utilidades bajo los VF, se consideró el Flujo de Fondos que producirán los Bienes Fideicomitidos, tomando en cuenta las condiciones de explotación bajo el Contrato de Locación. Asimismo, se informa que los valores detallados en el cuadro debajo son valores "estimativos" los cuales pueden sufrir mínimas variaciones.



| | |
|--|--------|
| Tipo cambio BNA/USD estimado en la oferta pública | 100% |
| Alquiler mensual USD/m2 (BNA) | 20,73 |
| (1125 + 333) m2 | 1.458 |
| Vacancia promedio estimada | 7,00% |
| Inflación USA (promedio 20 años) | 2,57% |
| Tipo cambio BNA/USD promedio (promedio 20 años) | 87% |
| Alícuota IIBB | 6,00% |
| Honorarios Fiduciarios (anual) | 0,45% |
| Honorarios Contables USD BNA (12x + 4x) | 400 |
| Honorarios calificadora de riesgo USD BNA (anual) | 11.500 |
| Honorarios Estructurador Inmobiliario (anual) | 0,045% |
| Fee colocacion | 1,50% |
| Fee CNV | 0,05% |

| | |
|--|-------|
| TIR (largo plazo) | 7,2% |
| Current yield (no vacancy and BNA/MEP 100%) | 5,4% |
| USD/m2 compra inmueble | 2.994 |
| USD/m2 equivalente (100 CP) | 3.764 |

Handwritten signature/initials.

UNIV

[Handwritten signature]

| Estado de resultados (USD) | | Año 0 | | | | | | | | | |
|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Rente de alquileres | | 293.454,16 | 300.995,93 | 308.731,59 | 316.665,93 | 324.804,24 | 333.151,71 | 341.713,71 | 350.495,75 | 359.503,50 | 368.742,74 |
| Total Ingresos | | 293.454,16 | 300.995,93 | 308.731,59 | 316.665,93 | 324.804,24 | 333.151,71 | 341.713,71 | 350.495,75 | 359.503,50 | 368.742,74 |
| Honorarios Fiduciarios | | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) |
| Honorarios Contables | | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) |
| Honorarios Calificadora de riesgo | | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) |
| Honorarios Estructurador Inmobiliario | | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) |
| Honorarios Estructurador Inmobiliario 10% | | (17.607,25) | (18.059,79) | (18.532,89) | (18.998,96) | (19.488,35) | (19.989,10) | (20.502,82) | (21.039,79) | (21.570,11) | (22.124,56) |
| Total Egresos | | (60.345,41) | (60.797,02) | (61.382,06) | (61.736,12) | (62.226,42) | (62.727,27) | (63.240,99) | (63.767,91) | (64.306,37) | (64.862,78) |
| Gastos estructura Fideicomiso | | (35.000) | | | | | | | | | |
| Calificadora de riesgo | | (4.000) | | | | | | | | | |
| Gastos estructuración | | (174.566) | | | | | | | | | |
| Valor del inmueble | | (4.489.060) | | | | | | | | | |
| Fondo de reserva | | (151.414) | | | | | | | | | |
| Estructurador Inmobiliario 10% | | (548.791) | | | | | | | | | |
| Fee colocación | | (84.981) | | | | | | | | | |
| Inversión total | | (5.487.912) | | | | | | | | | |
| Pago Extraordinario (USD 24655 * 5 meses) | | 123.275 | | | | | | | | | |
| Deposito de garantía | | 49.572 | | | | | | | | | |
| Flujo de fondos | | (5.487.912) | 233.108,75 | 240.198,01 | 247.469,47 | 254.937,81 | 262.577,63 | 270.424,45 | 278.472,79 | 286.727,64 | 295.196,12 |
| Flujo de fondos descontado | | (5.487.912) | 225.176,17 | 216.357,34 | 207.902,00 | 199.751,05 | 191.895,47 | 184.326,36 | 177.034,94 | 170.012,56 | 163.150,73 |
| Estado de resultados (USD) | | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| Renta de alquileres | | 378.219,42 | 387.939,66 | 397.909,71 | 408.135,99 | 418.625,09 | 429.383,75 | 440.418,91 | 451.737,68 | 463.347,34 | 475.255,36 |
| Total Ingresos | | 378.219,42 | 387.939,66 | 397.909,71 | 408.135,99 | 418.625,09 | 429.383,75 | 440.418,91 | 451.737,68 | 463.347,34 | 475.255,36 |
| Honorarios Fiduciarios | | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) | (24.695,60) |
| Honorarios Contables | | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) | (5.568,00) |
| Honorarios Calificadora de riesgo | | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) | (10.005,00) |
| Honorarios Estructurador Inmobiliario | | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) | (2.469,56) |
| Honorarios Estructurador Inmobiliario 10% | | (22.693,17) | (23.276,38) | (23.874,58) | (24.488,16) | (25.117,51) | (25.783,03) | (26.425,13) | (27.104,26) | (27.800,84) | (28.515,32) |
| Total Egresos | | (65.431,31) | (66.014,54) | (66.612,75) | (67.226,32) | (67.855,67) | (68.501,19) | (69.163,30) | (69.842,43) | (70.539,60) | (71.253,49) |
| Gastos estructura Fideicomiso | | | | | | | | | | | |
| Calificadora de riesgo | | | | | | | | | | | |
| Gastos estructuración | | | | | | | | | | | |
| Valor del inmueble | | | | | | | | | | | |
| Fondo de reserva | | | | | | | | | | | |
| Estructurador Inmobiliario 10% | | | | | | | | | | | |
| Fee colocación | | | | | | | | | | | |
| Inversión total | | | | | | | | | | | |
| Pago Extraordinario (USD 24655 * 5 meses) | | | | | | | | | | | |
| Deposito de garantía | | | | | | | | | | | |
| Flujo de fondos | | 312.788,09 | 321.925,12 | 331.296,97 | 340.909,67 | 350.769,42 | 360.882,56 | 371.255,61 | 381.895,25 | 392.808,33 | 404.001,88 |
| Flujo de fondos descontado | | 150.475,50 | 144.445,91 | 138.644,51 | 133.063,62 | 127.695,79 | 122.533,70 | 117.570,27 | 112.798,55 | 108.211,85 | 103.803,58 |

| Estado de resultados (USD) | | | | | | | | | | | Terminal |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | |
| Renta de alquileres | 487,469.43 | 489,997.39 | 511,847.33 | 526,027.50 | 539,546.41 | 553,412.75 | 567,635.46 | 582,223.69 | 597,186.84 | 612,534.54 | |
| Total Ingresos | 487,469.43 | 489,997.39 | 511,847.33 | 526,027.50 | 539,546.41 | 553,412.75 | 567,635.46 | 582,223.69 | 597,186.84 | 612,534.54 | |
| Honorarios Fiduciarios | (24,695.60) | (24,695.60) | (24,695.60) | (24,695.60) | (24,695.60) | (24,695.60) | (24,695.60) | (24,695.60) | (24,695.60) | (24,695.60) | |
| Honorarios Contables | (5,568.00) | (5,568.00) | (5,568.00) | (5,568.00) | (5,568.00) | (5,568.00) | (5,568.00) | (5,568.00) | (5,568.00) | (5,568.00) | |
| Honorarios Calificadora de riesgo | (10,005.00) | (10,005.00) | (10,005.00) | (10,005.00) | (10,005.00) | (10,005.00) | (10,005.00) | (10,005.00) | (10,005.00) | (10,005.00) | |
| Honorarios Estructurador Inmobiliario | (2,469.56) | (2,469.56) | (2,469.56) | (2,469.56) | (2,469.56) | (2,469.56) | (2,469.56) | (2,469.56) | (2,469.56) | (2,469.56) | |
| IBB | (19,243.17) | (19,995.84) | (10,770.84) | (31,372.79) | (32,372.79) | (33,204.77) | (34,058.13) | (34,933.42) | (35,831.21) | (36,752.07) | |
| Total Egresos | (71,966.33) | (72,736.01) | (70,509.00) | (74,299.51) | (75,110.93) | (75,947.93) | (76,795.59) | (77,671.58) | (78,569.37) | (79,490.24) | |
| Gastos Estructurador Fideicomiso | | | | | | | | | | | |
| Calificadora de riesgo | | | | | | | | | | | |
| Gastos estructuración | | | | | | | | | | | |
| Valor del inmueble | | | | | | | | | | | |
| Fondo de reservas | | | | | | | | | | | |
| Estructurador Inmobiliario 10% | | | | | | | | | | | |
| Fee colocación | | | | | | | | | | | |
| Inversión total | | | | | | | | | | | |
| Pago Extraordinario (USD 2,4655 * 5 meses) | | | | | | | | | | | |
| Deposito de garantía | | | | | | | | | | | |
| Flujo de fondos | 415,483.10 | 437,259.38 | 439,338.33 | 451,727.66 | 464,435.46 | 477,469.82 | 490,839.17 | 504,552.10 | 518,617.46 | 533,044.30 | 12,613,651.74 |
| Flujo de fondos descontado | 99,567.39 | 95,497.10 | 91,585.71 | 87,890.41 | 84,222.55 | 80,757.67 | 77,430.46 | 74,235.82 | 71,168.76 | 68,224.51 | 1,506,749.61 |

205



905

Año 0:

Inversión total (C39) = C32 + C33 + C34 + C35 + C36 + C37 + C38

C32 = Gastos estructuración Fideicomiso

C33 = Calificadora de riesgo

C34 = Gastos escrituración

C35 = Valor del inmueble

C36 = Fondo de reserva

C37 = Estructurador inmobiliario 10%

C38 = Fee colocación

Año 1 hasta Año 30

D21 Total Ingresos = D19

D19 Renta de alquileres = $C5 * C4 * 12 * (1 - \$C\$6) * \$C\8

C4 = Valor Alquiler mensual USD/m2 (dólares oficiales sin IVA)

C5 = 1458 m2 (m2 de oficina + m2 explotación cartel)

12 = cantidad de meses en 1 año

C6 es la vacancia histórica (7%), porcentaje del tiempo que no estuvo alquilado, 1- $\$C\6 es la ocupación histórica

C8 = Tipo cambio BNA oficial / USD MEP promedio (20 años) es 87% (brecha del 13% histórico entre oficial y MEP)

Renta de alquileres Año (n) = Renta alquileres Año (n-1) * (1 + $\$C\7)

C7 = Inflación USA (últimos 20 años) (2,57%) incremento del valor de los inmuebles y renta, sólo por inflación norteamericana, estimado en 2,57% anual

D29 Total Egresos = D23 + D24 + D25 + D26 + D27

D23 = Honorarios Fiduciarios

D24 = Honorarios Contables

D25 = Honorarios Calificadora de riesgo

D26 = Honorarios Estructurador Inmobiliario

D27 = IIBB

D44 Flujo de fondos = D21 - D29

D45 Flujo de fondos descontado:

Año 0 = D41

Año 1 hasta Año 30 = $D44 / (1 + \$C\$47)^{(D17-0,5)}$



$\$C\$47 = TIR$ (tasa de descuento que pone el VPN = 0)

D17 = Año (se resta 0,5 al número de año para compensar que el cobro es mensual)

Valor Terminal (estimación del valor de venta del inmueble, expresado a valor presente) = $AG45 * (1 + \$C\$7) / (\$C\$47 - \$C\$7)$

AG45 = Flujo descontado Año 30.

Valor Terminal:

Se informa que a los efectos de calcular el Valor Terminal:

Valor Terminal = $AG45 / (1 + \$C\$47)^{(AG17 - 0,5)}$

AG45 = Flujo descontado año 30

$\$C\7 = Tasa de crecimiento (inflación USA 2,57%)

$\$C\47 = TIR (tasa de descuento que vuelve el Valor Presente Neto = 0)

Valor Presente Neto = Suma de flujo de fondos descontados desde Año 0 a Año 30 + Valor Terminal.





XII.- CRONOGRAMA TEÓRICO DE PAGOS DE SERVICIOS DE LOS VALORES FIDUCIARIOS

El presente Fideicomiso Financiero Inmobiliario supone para los inversores un riesgo moderado por el carácter de los Bienes Fideicomitados. Por lo tanto, el riesgo de no contar con la renta y/o verse frustrado el repago de parte del capital invertido está mitigado.

Las estimaciones realizadas son sólo a los efectos ilustrativos. Ni el Estructurador Inmobiliario ni el Fiduciario pueden asegurar el éxito del negocio y por ende de la inversión.

Los Certificados de Participación entregados a los Fiduciantes otorgarán derecho al cobro de Utilidades variables mensuales mientras el Fideicomiso se encuentre vigente y el Inmueble alquilado.

En la tabla que se muestra a continuación se puede ver el cronograma de pagos de Utilidades estimado durante 30 años con sus respectivas fechas de pago.

Las Utilidades derivadas de los Certificados de Participación dependerán del cumplimiento de los supuestos contemplados y en particular de los riesgos comerciales inherentes de la propia actividad inmobiliaria. Lo mencionado se puede ampliar refiriéndose a la Sección Consideraciones de Riesgo del presente Suplemento de Prospecto.

La falta de pago de Utilidades correspondiente a los Certificados de Participación por insuficiencia de fondos fideicomitados no constituirá un Evento Especial.

El monto que no haya podido pagarse a los Beneficiarios y/o Fideicomisarios en la fecha de pago correspondiente por mora en las facturas emitidas podrá dar por rescindido el contrato de Locación después de dos meses de incumplimiento por parte del Locatario. Lo mencionado se puede ampliar en la Sección Descripción del Haber del Fideicomiso (Canon Locativo) del presente Suplemento de Prospecto.

| CRONOGRAMA DE PAGO DE UTILIDADES | | | | | |
|----------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
| Fecha | Utilidades USS | Fecha | Utilidades USS | Fecha | Utilidades USS |
| 20/2/2026 | \$ 24.655,00 | 20/2/2036 | \$ 26.065,50 | 20/2/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/3/2026 | \$ 24.655,00 | 20/3/2036 | \$ 26.065,50 | 20/3/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/4/2026 | \$ 24.655,00 | 20/4/2036 | \$ 26.065,50 | 20/4/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/5/2026 | \$ 24.655,00 | 20/5/2036 | \$ 26.065,50 | 20/5/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/6/2026 | \$ 24.655,00 | 20/6/2036 | \$ 26.065,50 | 20/6/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/7/2026 | \$ 19.425,00 | 20/7/2036 | \$ 26.065,50 | 20/7/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/8/2026 | \$ 19.425,00 | 20/8/2036 | \$ 26.065,50 | 20/8/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/9/2026 | \$ 19.425,00 | 20/9/2036 | \$ 26.065,50 | 20/9/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/10/2026 | \$ 19.425,00 | 20/10/2036 | \$ 26.065,50 | 20/10/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/11/2026 | \$ 19.425,00 | 20/11/2036 | \$ 26.065,50 | 20/11/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/12/2026 | \$ 19.425,00 | 20/12/2036 | \$ 26.065,50 | 20/12/2046 | \$ 34.623,33 |
| 20/1/2027 | \$ 19.425,00 | 20/1/2037 | \$ 26.065,50 | 20/1/2047 | \$ 34.623,33 |
| 20/2/2027 | \$ 20.016,00 | 20/2/2037 | \$ 26.826,92 | 20/2/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/3/2027 | \$ 20.016,00 | 20/3/2037 | \$ 26.826,92 | 20/3/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/4/2027 | \$ 20.016,00 | 20/4/2037 | \$ 26.826,92 | 20/4/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/5/2027 | \$ 20.016,00 | 20/5/2037 | \$ 26.826,92 | 20/5/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/6/2027 | \$ 20.016,00 | 20/6/2037 | \$ 26.826,92 | 20/6/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/7/2027 | \$ 20.016,00 | 20/7/2037 | \$ 26.826,92 | 20/7/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/8/2027 | \$ 20.016,00 | 20/8/2037 | \$ 26.826,92 | 20/8/2047 | \$ 35.604,75 |



| | | | | | |
|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| 20/9/2027 | \$ 20.016,00 | 20/9/2037 | \$ 26.826,92 | 20/9/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/10/2027 | \$ 20.016,00 | 20/10/2037 | \$ 26.826,92 | 20/10/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/11/2027 | \$ 20.016,00 | 20/11/2037 | \$ 26.826,92 | 20/11/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/12/2027 | \$ 20.016,00 | 20/12/2037 | \$ 26.826,92 | 20/12/2047 | \$ 35.604,75 |
| 20/1/2028 | \$ 20.016,00 | 20/1/2038 | \$ 26.826,92 | 20/1/2048 | \$ 35.604,75 |
| 20/2/2028 | \$ 20.622,25 | 20/2/2038 | \$ 27.607,92 | 20/2/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/3/2028 | \$ 20.622,25 | 20/3/2038 | \$ 27.607,92 | 20/3/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/4/2028 | \$ 20.622,25 | 20/4/2038 | \$ 27.607,92 | 20/4/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/5/2028 | \$ 20.622,25 | 20/5/2038 | \$ 27.607,92 | 20/5/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/6/2028 | \$ 20.622,25 | 20/6/2038 | \$ 27.607,92 | 20/6/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/7/2028 | \$ 20.622,25 | 20/7/2038 | \$ 27.607,92 | 20/7/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/8/2028 | \$ 20.622,25 | 20/8/2038 | \$ 27.607,92 | 20/8/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/9/2028 | \$ 20.622,25 | 20/9/2038 | \$ 27.607,92 | 20/9/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/10/2028 | \$ 20.622,25 | 20/10/2038 | \$ 27.607,92 | 20/10/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/11/2028 | \$ 20.622,25 | 20/11/2038 | \$ 27.607,92 | 20/11/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/12/2028 | \$ 20.622,25 | 20/12/2038 | \$ 27.607,92 | 20/12/2048 | \$ 36.611,33 |
| 20/1/2029 | \$ 20.622,25 | 20/1/2039 | \$ 27.607,92 | 20/1/2049 | \$ 36.611,33 |
| 20/2/2029 | \$ 21.243,83 | 20/2/2039 | \$ 28.408,92 | 20/2/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/3/2029 | \$ 21.243,83 | 20/3/2039 | \$ 28.408,92 | 20/3/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/4/2029 | \$ 21.243,83 | 20/4/2039 | \$ 28.408,92 | 20/4/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/5/2029 | \$ 21.243,83 | 20/5/2039 | \$ 28.408,92 | 20/5/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/6/2029 | \$ 21.243,83 | 20/6/2039 | \$ 28.408,92 | 20/6/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/7/2029 | \$ 21.243,83 | 20/7/2039 | \$ 28.408,92 | 20/7/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/8/2029 | \$ 21.243,83 | 20/8/2039 | \$ 28.408,92 | 20/8/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/9/2029 | \$ 21.243,83 | 20/9/2039 | \$ 28.408,92 | 20/9/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/10/2029 | \$ 21.243,83 | 20/10/2039 | \$ 28.408,92 | 20/10/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/11/2029 | \$ 21.243,83 | 20/11/2039 | \$ 28.408,92 | 20/11/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/12/2029 | \$ 21.243,83 | 20/12/2039 | \$ 28.408,92 | 20/12/2049 | \$ 37.643,75 |
| 20/1/2030 | \$ 21.243,83 | 20/1/2040 | \$ 28.408,92 | 20/1/2050 | \$ 37.643,75 |
| 20/2/2030 | \$ 21.881,33 | 20/2/2040 | \$ 29.230,58 | 20/2/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/3/2030 | \$ 21.881,33 | 20/3/2040 | \$ 29.230,58 | 20/3/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/4/2030 | \$ 21.881,33 | 20/4/2040 | \$ 29.230,58 | 20/4/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/5/2030 | \$ 21.881,33 | 20/5/2040 | \$ 29.230,58 | 20/5/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/6/2030 | \$ 21.881,33 | 20/6/2040 | \$ 29.230,58 | 20/6/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/7/2030 | \$ 21.881,33 | 20/7/2040 | \$ 29.230,58 | 20/7/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/8/2030 | \$ 21.881,33 | 20/8/2040 | \$ 29.230,58 | 20/8/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/9/2030 | \$ 21.881,33 | 20/9/2040 | \$ 29.230,58 | 20/9/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/10/2030 | \$ 21.881,33 | 20/10/2040 | \$ 29.230,58 | 20/10/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/11/2030 | \$ 21.881,33 | 20/11/2040 | \$ 29.230,58 | 20/11/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/12/2030 | \$ 21.881,33 | 20/12/2040 | \$ 29.230,58 | 20/12/2050 | \$ 38.702,75 |
| 20/1/2031 | \$ 21.881,33 | 20/1/2041 | \$ 29.230,58 | 20/1/2051 | \$ 38.702,75 |
| 20/2/2031 | \$ 22.535,17 | 20/2/2041 | \$ 30.073,33 | 20/2/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/3/2031 | \$ 22.535,17 | 20/3/2041 | \$ 30.073,33 | 20/3/2051 | \$ 39.788,92 |

[Handwritten signature]



| | | | | | |
|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| 20/4/2031 | \$ 22.535,17 | 20/4/2041 | \$ 30.073,33 | 20/4/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/5/2031 | \$ 22.535,17 | 20/5/2041 | \$ 30.073,33 | 20/5/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/6/2031 | \$ 22.535,17 | 20/6/2041 | \$ 30.073,33 | 20/6/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/7/2031 | \$ 22.535,17 | 20/7/2041 | \$ 30.073,33 | 20/7/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/8/2031 | \$ 22.535,17 | 20/8/2041 | \$ 30.073,33 | 20/8/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/9/2031 | \$ 22.535,17 | 20/9/2041 | \$ 30.073,33 | 20/9/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/10/2031 | \$ 22.535,17 | 20/10/2041 | \$ 30.073,33 | 20/10/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/11/2031 | \$ 22.535,17 | 20/11/2041 | \$ 30.073,33 | 20/11/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/12/2031 | \$ 22.535,17 | 20/12/2041 | \$ 30.073,33 | 20/12/2051 | \$ 39.788,92 |
| 20/1/2032 | \$ 22.535,17 | 20/1/2042 | \$ 30.073,33 | 20/1/2052 | \$ 39.788,92 |
| 20/2/2032 | \$ 23.205,92 | 20/2/2042 | \$ 30.937,75 | 20/2/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/3/2032 | \$ 23.205,92 | 20/3/2042 | \$ 30.937,75 | 20/3/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/4/2032 | \$ 23.205,92 | 20/4/2042 | \$ 30.937,75 | 20/4/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/5/2032 | \$ 23.205,92 | 20/5/2042 | \$ 30.937,75 | 20/5/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/6/2032 | \$ 23.205,92 | 20/6/2042 | \$ 30.937,75 | 20/6/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/7/2032 | \$ 23.205,92 | 20/7/2042 | \$ 30.937,75 | 20/7/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/8/2032 | \$ 23.205,92 | 20/8/2042 | \$ 30.937,75 | 20/8/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/9/2032 | \$ 23.205,92 | 20/9/2042 | \$ 30.937,75 | 20/9/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/10/2032 | \$ 23.205,92 | 20/10/2042 | \$ 30.937,75 | 20/10/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/11/2032 | \$ 23.205,92 | 20/11/2042 | \$ 30.937,75 | 20/11/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/12/2032 | \$ 23.205,92 | 20/12/2042 | \$ 30.937,75 | 20/12/2052 | \$ 40.903,08 |
| 20/1/2033 | \$ 23.205,92 | 20/1/2043 | \$ 30.937,75 | 20/1/2053 | \$ 40.903,08 |
| 20/2/2033 | \$ 23.893,83 | 20/2/2043 | \$ 31.824,42 | 20/2/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/3/2033 | \$ 23.893,83 | 20/3/2043 | \$ 31.824,42 | 20/3/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/4/2033 | \$ 23.893,83 | 20/4/2043 | \$ 31.824,42 | 20/4/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/5/2033 | \$ 23.893,83 | 20/5/2043 | \$ 31.824,42 | 20/5/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/6/2033 | \$ 23.893,83 | 20/6/2043 | \$ 31.824,42 | 20/6/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/7/2033 | \$ 23.893,83 | 20/7/2043 | \$ 31.824,42 | 20/7/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/8/2033 | \$ 23.893,83 | 20/8/2043 | \$ 31.824,42 | 20/8/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/9/2033 | \$ 23.893,83 | 20/9/2043 | \$ 31.824,42 | 20/9/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/10/2033 | \$ 23.893,83 | 20/10/2043 | \$ 31.824,42 | 20/10/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/11/2033 | \$ 23.893,83 | 20/11/2043 | \$ 31.824,42 | 20/11/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/12/2033 | \$ 23.893,83 | 20/12/2043 | \$ 31.824,42 | 20/12/2053 | \$ 42.045,83 |
| 20/1/2034 | \$ 23.893,83 | 20/1/2044 | \$ 31.824,42 | 20/1/2054 | \$ 42.045,83 |
| 20/2/2034 | \$ 24.599,42 | 20/2/2044 | \$ 32.733,83 | 20/2/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/3/2034 | \$ 24.599,42 | 20/3/2044 | \$ 32.733,83 | 20/3/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/4/2034 | \$ 24.599,42 | 20/4/2044 | \$ 32.733,83 | 20/4/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/5/2034 | \$ 24.599,42 | 20/5/2044 | \$ 32.733,83 | 20/5/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/6/2034 | \$ 24.599,42 | 20/6/2044 | \$ 32.733,83 | 20/6/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/7/2034 | \$ 24.599,42 | 20/7/2044 | \$ 32.733,83 | 20/7/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/8/2034 | \$ 24.599,42 | 20/8/2044 | \$ 32.733,83 | 20/8/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/9/2034 | \$ 24.599,42 | 20/9/2044 | \$ 32.733,83 | 20/9/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/10/2034 | \$ 24.599,42 | 20/10/2044 | \$ 32.733,83 | 20/10/2054 | \$ 43.217,92 |

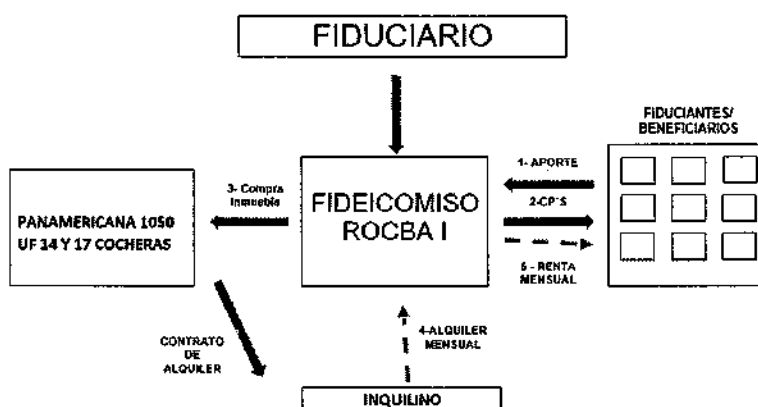
[Handwritten signature]

| | | | | | |
|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| 20/11/2034 | \$ 24.599,42 | 20/11/2044 | \$ 32.733,83 | 20/11/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/12/2034 | \$ 24.599,42 | 20/12/2044 | \$ 32.733,83 | 20/12/2054 | \$ 43.217,92 |
| 20/1/2035 | \$ 24.599,42 | 20/1/2045 | \$ 32.733,83 | 20/1/2055 | \$ 43.217,92 |
| 20/2/2035 | \$ 25.322,83 | 20/2/2045 | \$ 33.666,58 | 20/2/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/3/2035 | \$ 25.322,83 | 20/3/2045 | \$ 33.666,58 | 20/3/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/4/2035 | \$ 25.322,83 | 20/4/2045 | \$ 33.666,58 | 20/4/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/5/2035 | \$ 25.322,83 | 20/5/2045 | \$ 33.666,58 | 20/5/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/6/2035 | \$ 25.322,83 | 20/6/2045 | \$ 33.666,58 | 20/6/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/7/2035 | \$ 25.322,83 | 20/7/2045 | \$ 33.666,58 | 20/7/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/8/2035 | \$ 25.322,83 | 20/8/2045 | \$ 33.666,58 | 20/8/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/9/2035 | \$ 25.322,83 | 20/9/2045 | \$ 33.666,58 | 20/9/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/10/2035 | \$ 25.322,83 | 20/10/2045 | \$ 33.666,58 | 20/10/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/11/2035 | \$ 25.322,83 | 20/11/2045 | \$ 33.666,58 | 20/11/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/12/2035 | \$ 25.322,83 | 20/12/2045 | \$ 33.666,58 | 20/12/2055 | \$ 44.420,17 |
| 20/1/2036 | \$ 25.322,83 | 20/1/2046 | \$ 33.666,58 | 20/1/2056 | \$ 44.420,17 |

9/5



XIII. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO



- 1) Fiduciantes / Beneficiarios aportan \$
- 2) El fiduciario emite CP's
- 3) El fideicomiso adquiere el inmueble
- 4) El inquilino paga el alquiler en forma mensual al fideicomiso
- 5) El fideicomiso distribuye la renta producto del alquiler en forma mensual

925

XIV.- PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN



El Fiduciario ha designado como colocador de los Certificados de Participación a Bull Market Brokers S.A., con domicilio en Bouchard 680, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el "Colocador", y junto con cualquier co-colocador que eventualmente se designe o no, de corresponder, los "Co-Colocadores") quien tendrá a su cargo junto con, y/o agentes habilitados en el país, la colocación de los Certificados de Participación. A dichos fines, los Co-Colocadores celebrarán con anterioridad al comienzo del Período de Colocación un contrato de colocación con el Fiduciario. No se han celebrado ni se prevé celebrar contratos de underwriting. El Colocador se encuentra inscripto en el Registro de Agentes de la Ley 26.831 como Agentes de Liquidación y Compensación y Agentes de Negociación – Propio, bajo el número 247.

El contrato de colocación establecerá, *inter alia*, disposiciones relativas a (i) la forma de colocación de los Certificados de Participación, la cual será en un todo de acuerdo a las disposiciones contenidas en la LMC y las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) y sistema informático de colocación "BYMA PRIMARIAS" de BYMA de conformidad a lo que se indica en el presente Suplemento, (ii) la renuncia o revocación de la designación de los Co-Colocadores y la designación de colocadores adicionales o distintos en caso de corresponder, y (iii) la comisión de los Co-Colocadores, quienes como contraprestación por sus servicios tendrán derecho a percibir una comisión equivalente al 1,5% sobre el total de los Certificados de Participación colocados mediante oferta pública y será distribuida en partes iguales entre los Co-Colocadores. Los Certificados de Participación serán ofrecidos y colocados mediante oferta pública por los Co-Colocadores en la República Argentina, conforme con los términos de la LMC, el Capítulo IV del Título VI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) de la CNV, el Prospecto de Programa y el presente Suplemento sistema informático de colocación "BYMA PRIMARIAS" de BYMA. La colocación de los Certificados de Participación será realizada a través de una subasta pública con posibilidad de participación de todos los Inversores interesados (la "Subasta Pública"), que será llevada adelante por medio del sistema informático de colocación "BYMA PRIMARIAS" de BYMA. Por lo expuesto, aquellos inversores interesados que quieran suscribir Certificados de Participación deberán presentar sus correspondientes Solicitudes de Suscripción en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas a través del sistema informático de colocación "BYMA PRIMARIAS" de BYMA y la adjudicación se realizará mediante el sistema de subasta holandesa modificada ("Modified Dutch Auction"), un sistema que garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los inversores, de conformidad con las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el Prospecto de Programa y el presente Suplemento. Asimismo, copias del presente Suplemento de Prospecto podrán ser retiradas de las oficinas de los Co-Colocadores y del Fiduciario -indicadas en la contratapa del presente- los Días Hábiles en el horario de 10 a 16 horas.

El Fiduciario deberá informar a los oferentes a través de un medio fehaciente de comunicación, el rechazo o no aceptación de las ofertas, exponiéndose los motivos que lo fundamentan (que podrán ser, entre otros, que se considera inconveniente el precio y por ende se declara desierta la licitación). La comunicación deberá ser cursada por el Fiduciario.

El Fiduciario, que podrá contar con el asesoramiento de los Co-Colocadores, podrá considerar desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse en caso (i) de ausencia de ofertas respecto de la totalidad de los Valores Fiduciarios ofrecidos o (ii) de no aceptar el mayor Precio Ofrecido para los Valores Fiduciarios. De declararse desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse, (i) las respectivas Solicitudes de Suscripción quedarán automáticamente sin efecto, sin que tal circunstancia otorgue a los oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna; (ii) se procederá a extinguir el fideicomiso.

El período de colocación incluirá un plazo mínimo de 1 (un) Día Hábil para la difusión, de acuerdo a la Resolución General CNV 1076/2025, y un plazo mínimo de 1 (un) Día Hábil para la subasta o licitación (el "Período de Difusión" y el "Período de Licitación", respectivamente, y en su conjunto el "Período de Colocación").

La subasta será bajo la modalidad "ciega". Todas las Solicitudes de Suscripción serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas.

Se informa al público inversor que se ofrecerán un total de 145.800 (ciento cuarenta y cinco mil ochocientos) Certificados de Participación, por un precio mínimo de USD 37,64 (Dólares estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por CP. La unidad mínima de colocación es 1 CP.

La suscripción e integración de los Valores Fiduciarios podrá realizarse: (i) en efectivo en dólares estadounidenses; y/o (ii) en pesos al Tipo de Cambio Inicial.

Cada inversor deberá detallar en cada oferta, la cantidad de CP licitados (en adelante "C") y el importe ofrecido por cada CP (en adelante "P"). Una vez finalizado el plazo de recepción de ofertas, las ofertas se ordenarán de mayor a menor por importe ofrecido (en adelante "Pi") de a pares con su respectiva cantidad de CPs licitados (en adelante "Ci"):

{P1, C1}
{P2, C2}
...
{Pi, Ci}
...
{Pn, Cn}

Con $P1 \geq P2 \geq \dots \geq Pi \geq \dots \geq Pn$, donde "i" es el índice que indica en qué lugar quedó la oferta y "n" es la cantidad total de ofertas. El precio de corte (en adelante el "Precio de Corte") será el importe Pj tal que la sumatoria de las cantidades Ci desde $i=1$ hasta $i=j$ sea mayor o igual que 145.800, para el menor j posible.

"T" será la sumatoria de todas las cantidades Ci tal que Pi es mayor o igual que el Precio de Corte. La cantidad de CPs adjudicados a cada oferta i (en adelante " Ai ") con Pi mayor o igual que el Precio de Corte será el redondeo de la cantidad Ci licitada dividido por la sumatoria de las cantidades T multiplicado por 145.800:

$$Ai = \text{redondear}(Ci / T * 145.800)$$

Si debido al redondeo la sumatoria de Ai fuera distinta que 145.800 la diferencia será distribuida entre las ofertas de manera tal de minimizar el máximo cambio porcentual de $Ai/145.800$ para todas las ofertas.

Ejemplo si hubiera 5 ofertas { Pi, Ci } ya ordenadas:

$i=1$ {USD 50.00, 40.000}

$i=2$ {USD 46.00, 60.000}

$i=3$ {USD 42.00, 50.000}

$i=4$ {USD 42.00, 30.000}

$i=5$ {USD 41.00, 70.000}

La sumatoria de Ci para $j=2$ sería $S=40.000+60.000=100.000$, y para $j=3$ sería $40.000+60.000+50.000=150.000$, por lo tanto la sumatoria de las cantidades Ci es mayor que 145.800 para $j=3$ y el Precio de Corte sería $P_3 = \text{USD } 42,00$.

Como T es la sumatoria de las cantidades Ci que tienen Pi mayor igual a USD 42,00: $40.000+60.000+50.000+30.000=180.000=T$

Entonces las cantidades de CP adjudicados a cada oferta serían:



$A1 = 40.000/180.000 * 145.800 = 32.400$
 $A2 = 60.000/180.000 * 145.800 = 48.600$
 $A3 = 50.000/180.000 * 145.800 = 40.500$
 $A4 = 30.000/180.000 * 145.800 = 24.300$
 $A5 = 0$



Este tipo de subasta asegura que todos los CP sean adjudicados al mismo Precio de Corte y que las cantidades son adjudicadas a prorrata de las cantidades licitadas en las ofertas que pasaron el Precio de Corte.

En el caso que se abone un mayor valor como precio de suscripción por CP que su valor nominal, dicha diferencia configurará la Comisión Adicional del Estructurador Inmobiliario.

LA EMISIÓN DE LOS CP POR PARTE DEL FIDUCIARIO ESTARÁ CONDICIONADA A LA EFECTIVA SUSCRIPCIÓN, INTEGRACIÓN Y COLOCACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS 145.800 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS) CP POR UN MONTO MÍNIMO DE USD 37,64 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y SIETE CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS) POR CP (LA "CONDICIÓN").

EN CONSECUENCIA, LA COLOCACIÓN SERÁ DEJADA SIN EFECTO EN CASO QUE NO SE CUMPLA LA CONDICIÓN. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL FIDUCIARIO NI PARA EL COLOCADOR.

XV.- TRATAMIENTO IMPOSITIVO

En esta sección se efectúa un resumen de las consecuencias fiscales que en general resultan aplicables a la adquisición, tenencia, y disposición de los Valores Fiduciarios por el Inversor. El mismo se basa en una razonable aplicación de la legislación vigente a la fecha del presente Suplemento de Prospecto, sujeta a diferentes interpretaciones y a cambios futuros. Los inversores deben consultar a sus asesores respecto del tratamiento fiscal en el orden nacional, provincial o local, que en particular deberán otorgar a las compras, propiedad y disposición de los Valores Fiduciarios.

La siguiente descripción es un resumen de ciertas consideraciones impositivas de la Argentina vinculadas a una inversión en los Valores Fiduciarios de cada Fideicomiso Financiero. La descripción sólo tiene propósitos de información general y está fundada en las leyes y regulaciones impositivas locales en vigencia a la fecha de este Suplemento de Prospecto. Asimismo, la descripción no hace referencia a todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas a una inversión en los Valores Fiduciarios.

Si bien este resumen se considera una interpretación correcta de la legislación vigente a la fecha de este Suplemento de Prospecto, no puede asegurarse que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la aplicación de dichas leyes concuerden con esta interpretación. Las leyes tributarias argentinas han sufrido numerosas reformas en el pasado, y podrán ser objeto de reformulaciones, derogación de exenciones, restablecimiento de impuestos, y otras clases de modificaciones que podrían disminuir o eliminar el rendimiento de las inversiones.

LA LEY N° 27430 INTRODUJO MODIFICACIONES A LA LEY DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y OTRAS LEYES DE CONTENIDO TRIBUTARIO, APLICABLES -EN TERMINOS GENERALES- A PARTIR DEL 01/01/2018. POR SU PARTE, CON FECHA 27/12/2018 SE PUBLICÓ EL DECRETO 1170/2018 QUE REGLAMENTÓ ALGUNAS DE LAS CITADAS MODIFICACIONES. ASIMISMO, MEDIANTE EL ART 205 DE LA LEY 27440 SE INSTAURÓ UN TRATAMIENTO IMPOSITIVO DIFERENCIAL PARA FIDEICOMISOS FINANCIEROS CON OFERTA PUBLICA. A ELLO CABE AGREGAR QUE LA LEY N° 27.541 DISPUSO NUEVAS MODIFICACIONES AL IMPUESTO A LAS GANANCIAS REVIRTIENDO ALGUNOS DE LOS CAMBIOS EFECTUADOS POR LA LEY 27430. LAS LEYES 27.630 (B.O. 16/06/2021) y 27.638 (04/08/2021), QUE MODIFICARON LAS LEYES DE LOS IMPUESTOS A LAS GANANCIAS Y SOBRE LOS BIENES PERSONALES, RESPECTIVAMENTE, LAS LEYES CITADAS HAN SIDO REGLAMENTADAS, NO OBSTANTE LO CUAL, EN ALGUNAS SITUACIONES REQUERIRÁN EL DICTADO DE NORMAS COMPLEMENTARIAS. POR LO TANTO, LAS CONSIDERACIONES IMPOSITIVAS EXPUESTAS EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO SE BASAN EN LA INTERPRETACIÓN RAZONABLE DE LAS NORMAS EXISTENTES.

LOS COMPRADORES POTENCIALES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES IMPOSITIVOS EN LO QUE RESPECTA A LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS APLICABLES DE ACUERDO CON SUS SITUACIONES PARTICULARES, DERIVADAS DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS.

I. Impuestos que gravan los Fideicomisos

I.1. Impuesto a las Ganancias

Los fideicomisos financieros son sujetos tributarios como sociedades de capital, motivo por el cual sus rendimientos pertenecen a la tercera categoría, denominados generalmente como "rentas de empresas".

Siendo ellos así, se encuadran dentro del artículo 73 inciso a) punto 6 de la ley del Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019) quedando las utilidades alcanzadas a las siguientes alícuotas, conforme a lo dispuesto por la Ley 27.630 (Boletín Oficial 16/07/2021), para los ejercicios iniciados a partir del 01/01/2024 (RG 5168/2022):

| GANANCIA NETA IMPONIBLE ACUMULADA | | PAGARÁN | MÁS EL % | SOBRE EL EXCEDENTE DE \$ |
|--------------------------------------|------------------|----------------|----------|-----------------------------|
| MÁS DE \$ | A \$ | | | |
| 0,00 | 101.679.575,26 | 0,00 | 25 | 0,00 |
| 101.679.575,26 | 1.016.795.752,62 | 25.419.893,82 | 30 | 101.679.575,26 |
| 1.016.795.752,62 | En adelante | 299.954.747,02 | 35 | 1.016.795.752,62 |

Mediante el artículo 205 de la Ley N° 27440, con vigencia respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, se ha instaurado un tratamiento diferencial para los fideicomisos financieros, disponiendo que los mismos no tributarán el Impuesto a las Ganancias si los Certificados de Participación y/o Títulos de Deuda son colocados por Oferta Pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores y no realizan inversiones en el exterior. En tanto que, si realizan inversiones en el exterior, serán sujetos del impuesto en forma proporcional a dichas inversiones.

En los casos en que se verifiquen las pautas señaladas en el párrafo anterior, los inversores son quienes deberán incluir las ganancias que distribuya el fideicomiso financiero en sus propias declaraciones juradas del impuesto a las Ganancias, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado el fideicomiso.

El decreto 382/2019 reglamentó el artículo 205 citado más arriba, estableciendo que los fideicomisos financieros comprendidos en el mismo son aquellos cuyo objeto sea: (i) el desarrollo de y/o inversión directa en proyectos inmobiliarios, agropecuarios, forestales y/o de infraestructura; y/o (ii) el financiamiento o la inversión en cualquier tipo de proyecto, empresa o activos a través de valores negociables o cualquier otro tipo de instrumento, certificado, contrato de derivados, participación o asociación, en cualquiera de sus variantes y/o combinaciones (art 1).

Asimismo, el decreto 382/2019 establece que personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el país y los beneficiarios del exterior en su carácter de inversores titulares de certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito, serán quienes tributen por la ganancia de fuente argentina, que el fideicomiso hubiera obtenido, debiendo imputarse en el período fiscal en que esta sea percibida. De igual modo se imputará si fuese un "sujeto empresa" del país. La percepción de la ganancia deberá ser considerada en el período fiscal en que ésta distribuida por el fideicomiso.

Los tenedores de certificados de participación residentes en el país deberán tributar el impuesto, en caso de corresponder, a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el fideicomiso, de haberse obtenido estas de forma directa.

Cuando los titulares de certificados de participación fueran beneficiarios del exterior, el fiduciario procederá, en caso de corresponder, a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido la ganancia de manera directa aplicando las presunciones previstas en el artículo 104 de la Ley de Impuesto a las Ganancias - t.o. 2019-, conforme la categoría de renta de que se trate.

Las ganancias que distribuya el fideicomiso no estarán sujetas al impuesto previsto en el art. 97 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. en 2019), es decir, al impuesto "cedular" sobre distribución de dividendos y/o utilidades percibidas por personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el país y los beneficiarios del exterior.

En resumen, con relación a cada contrato de fideicomiso, atento que los Certificados de Participación que emitirá se colocarán por Oferta Pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores y no se prevé la realización de inversiones en el exterior, el fideicomiso no tributará el Impuesto a las Ganancias.

[Firma manuscrita]



1.2. Impuesto al Valor Agregado

En el Impuesto al Valor Agregado, el artículo 4 de la ley establece que son sujetos pasivos del gravamen, entre otros "cualquier ente individual o colectivo", en tanto se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el primer párrafo del artículo 4 de la ley, es decir, que realicen alguna de las actividades gravadas en dicho párrafo.

En base a lo expuesto, el Fideicomiso Financiero será sujeto del tributo si realizare actos gravados por el impuesto, en cuyo caso los ingresos así obtenidos estarán sujetos al gravamen a la alícuota general del 21% (veintiún por ciento), salvo que resulte procedente alguna alícuota reducida o exención.

En el caso de cada Fideicomiso, y dependiendo del tipo de inversión o desarrollo a realizar podrá estar sujeto al gravamen.

1.3. Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Tal como se detallará a continuación en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos el fideicomiso financiero es sujeto, de manera que deberá ser inscripto en la Dirección de Rentas y tributar dicho impuesto sujeto a las normas generales aplicables incluyendo el convenio multilateral dado la obtención de ingresos y/o realización de gastos en distintas jurisdicciones locales.

En este contexto, a los efectos de atribuir la base imponible del impuesto entre las distintas jurisdicciones, deberán tenerse en cuenta los ingresos y gastos que se generan en las mismas de acuerdo con las disposiciones del artículo 2° del Régimen de Convenio Multilateral pese a que, durante el primer año, deberán tributar conforme las disposiciones de su artículo 14; es decir, atribuyendo la base imponible allí donde se encuentre localizado el ingreso.

Con relación a la atribución del gasto, el mismo se asigna al lugar donde éste se realiza, sin interesar dónde se paga, mientras que la asignación de los ingresos deberá efectuarse a la jurisdicción donde tiene "efectos" la actividad.

1.4. Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuenta Corriente Bancaria

El Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Bancarias ("IDC") alcanza a las operaciones realizadas por el Fideicomiso al no ser este una entidad comprendida en la Ley de Entidades Financieras, por lo cual las cuentas fiduciarias del Fideicomiso quedarán incididas con la alícuota general al 0,6%, para los débitos y créditos. El total del IDC, podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias, siempre que el fideicomiso se encuentre encuadrado en los beneficios impositivos de poseer certificado PYME, sino podrá computar hasta el 33% del total. Para el caso del Fideicomiso, el citado crédito se atribuirá a cada uno de los Fiduciarios, en la misma proporción en que participen de los resultados impositivos, hasta el importe del incremento de la obligación fiscal producida por la incorporación en la declaración jurada individual de las ganancias del Fideicomiso que origina el crédito. El Decreto 117/2019 ha sustituido el texto de la exención contenida en el art 10, inc. C del Decreto 380/01.

La nueva redacción dispone que la exención comprende a las cuentas utilizadas en forma exclusiva en el desarrollo específico de su actividad por los fideicomisos financieros en tanto cumplan los siguientes requisitos: a) los Activos Fideicomitados se constituyan con activos homogéneos que consistan en títulos valores públicos o privados o derechos crediticios provenientes de operaciones de financiación evidenciados en instrumentos públicos o privados y b) la totalidad de los valores fiduciarios cuenten con oferta pública.

1.5. Impuesto sobre los Bienes Personales

En virtud de que los fideicomisos financieros no son sujetos del Impuesto sobre los Bienes Personales, y de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13 del Decreto 780/95, el Fiduciario no será responsable por el ingreso del gravamen correspondiente a los activos fideicomitados.

1.6. Tasa de Justicia

En el caso de que se inicien procedimientos ante un tribunal nacional para exigir el cumplimiento de cualquiera de los términos de los Títulos, en su calidad de tal y no a título personal, el demandante estará obligado a pagar una tasa de justicia por una suma equivalente al 3% del monto pretendido en dicho procedimiento.

1.7. Impuesto de Sellos

Se encuentran contenidos en el objeto de la ley del gravamen todos los actos de carácter oneroso formalizados en instrumentos públicos o privados, realizados en el ámbito geográfico de una jurisdicción o con efectos en ella.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, su Código Fiscal ha dispuesto que están sujetos al impuesto los actos y contratos de carácter oneroso siempre que: (a) se otorguen en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como también los otorgados fuera de ella en los casos especialmente previstos en la ley (b) se formalicen en instrumentos públicos o privados, o por correspondencia en ciertos casos, así como los que se efectúen con intervención de los mercados autorizados de acuerdo con lo que se establece a dichos efectos. La tasa del gravamen, así como los conceptos alcanzados, no alcanzados o exentos se encuentran definidos en las normas particulares de las distintas jurisdicciones. La alícuota general del impuesto fue fijada en el 1% a partir del 1/1/2013 aunque existen alícuotas especiales del 0,50% hasta el 3,6%. Asimismo, la ley incorpora una serie de exenciones para determinados actos, contratos y operaciones.

En cuanto a los contratos de fideicomisos, el art. 347 del Código Fiscal 2022 expresa: “En los contratos de fideicomisos, el impuesto se aplicará exclusivamente sobre la retribución que perciba el fiduciario durante la vigencia del contrato. No están alcanzados por el impuesto los instrumentos por medio de los cuales se formalice la transferencia de bienes que realicen los Fiduciarios a favor de los fiduciarios. Los actos, contratos y operaciones de disposición o administración que realice el fideicomiso quedarán sometidos al impuesto en la medida que se configuren los hechos impositivos establecidos en este Título”.

Asimismo, la norma contempla una exención para los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados y/o necesarios para posibilitar la emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores destinados a la Oferta Pública, por parte, entre otros, de fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos títulos valores. La exención incluye también a los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con las emisiones mencionadas sean aquellos anteriores, simultáneos o posteriores a las mismas. (cfme. Art. 364, punto 32 del mismo Código).

La exención precedente quedará sin efecto si un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización de oferta pública de dichos títulos valores ante la CNV y/o en caso que la colocación de los mismos no se realice en un plazo de 180 días corridos contados a partir de la autorización de Oferta pública.

De tener el contrato de Fideicomiso y/o los instrumentos que se emitan efectos en otras jurisdicciones corresponderá aplicar la legislación provincial respectiva. Se destaca que algunas jurisdicciones contienen disposiciones que eximen al contrato de fideicomiso financiero y los demás instrumentos, actos y operaciones involucradas en la medida que los mismos resulten necesarios para posibilitar la emisión de títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la ley 26831. No obstante, de resultar aplicable el punto, corresponderá analizar cada caso en forma particular.

II. Impuestos que gravan los Valores Fiduciarios

II.1. Impuesto a las Ganancias

Rendimientos (intereses)

El rendimiento obtenido por quienes posean los Valores Fiduciarios queda alcanzado por el tributo cualquiera sea el sujeto residente en nuestro país (persona humana o jurídica) que resulte beneficiario de aquellos; excepto que el perceptor se encuentre amparado por una exención subjetiva del gravamen (por ejemplo, cooperativas, mutuales, fundaciones y otros entes sin fines de lucro) u objetiva como las dispuestas por la Ley N° 27.541.

Personas humanas residentes

La Ley N° 27.541 restablece la vigencia —en lo que aquí interesa— del inciso b) de la Ley 24.441 (“Ley de Fideicomiso”), la cual contempla exención amplia para los valores fiduciarios emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyan para la titulación de activos, que alcanza a “los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, como así también sus intereses, actualizaciones y ajustes de capital, excepto para los sujetos comprendidos en el Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (“sujetos empresa” del país), siempre que los referidos títulos sean colocados por oferta pública.





En forma concordante, a través del artículo 32 de la Ley N° 27.541 se ha procedido a derogar el artículo 95 de la LIG (T.O. en 2019) a partir del período fiscal 2020, que incluía – entre otros rendimientos producto de la colocación de capital- a los intereses de valores fiduciarios (el “Impuesto Cedular”).

En consecuencia, los intereses y ajustes de los valores fiduciarios califican como exentos.

Personas jurídicas residentes

Respecto a personas jurídicas, los intereses quedarán alcanzados a las siguientes alícuotas dispuestas por la Ley 27.630 y actualizadas por la RG 5168/2022 de la ARCA, para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2024:

| GANANCIA NETA IMPONIBLE ACUMULADA | | PAGARÁN | MÁS EL % | SOBRE EL EXCEDENTE DE \$ |
|--------------------------------------|------------------|----------------|----------|-----------------------------|
| MÁS DE \$ | A \$ | | | |
| 0,00 | 101.679.575,26 | 0,00 | 25 | 0,00 |
| 101.679.575,26 | 1.016.795.752,62 | 25.419.893,82 | 30 | 101.679.575,26 |
| 1.016.795.752,62 | En adelante | 299.954.747,02 | 35 | 1.016.795.752,62 |

Los citados montos se ajustarán anualmente, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados por aplicación del mecanismo descripto resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

A su vez, al momento de realizar el pago a dichos sujetos, el Fideicomiso deberá efectuar la retención conforme R.G. (ARCA) N° 830/2000 a la tasa del 6%¹, salvo que se trate de entidades financieras sujetas al amparo de la Ley N° 21.526.

Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)

Se encuentran exentos del gravamen los intereses de títulos de deuda de fideicomisos financieros constituidos en el país conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, colocados por oferta pública, obtenidos por beneficiarios del exterior (según lo dispuesto por el cuarto párrafo del inciso u) del artículo 26 de la LIG, T.O. en 2019). La exención será de aplicación en la medida en que tales beneficiarios no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes. El concepto de “jurisdicción no cooperante” surge del artículo 19 de la LIG (T.O. en 2019) el cual expresa: “A todos los efectos previstos en esta ley, cualquier referencia efectuada a jurisdicciones no cooperantes, deberá entenderse referida a aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. Asimismo, se considerarán como no cooperantes aquellos países que, teniendo vigente un acuerdo con los alcances definidos en el párrafo anterior, no cumplan efectivamente con el intercambio de información. El Poder Ejecutivo Nacional ha elaborado un listado que contiene 95 “jurisdicciones no cooperantes” en los términos del artículo 19 de la LIG, disponiendo asimismo que la ARCA deberá informar al Ministerio de Hacienda cualquier novedad que justifique una modificación en el listado precedente, a los fines de su actualización. (Artículo 24, decreto 862/19, T.O en 2019 del decreto reglamentario de la LIG).

Según se mencionó precedentemente, mediante la Ley N° 27.541 se restableció la exención del Impuesto a las Ganancias contenida en el inciso b) de la Ley de la Ley 24.441 (“Ley de Fideicomiso”) que ampara a los rendimientos y resultados de valores fiduciarios, siempre que sean colocados por oferta pública, dejando establecido que, tratándose de beneficiarios del exterior no regirá lo dispuesto en el artículo 28

¹ Mínimo no sujeto a retención de ARS 7.870, conforme modificaciones a R.G. (ARCA) N° 830/2000 dispuestas por R.G. (ARCA) N° 4245/2018 (B.O 15/07/2019).

de la Ley del Impuesto a las Ganancias (T.O. en 2019) y en el artículo 106 de la Ley N° 11683 (T.O. en 1998), normas que limitan la aplicación de exenciones en la medida de transferencias de ingresos a fiscos extranjeros.



Resultados derivados de la compraventa de los Valores Fiduciarios.

Personas humanas residentes

El artículo 33 de la Ley N° 27.541 modificó el inciso u) del artículo y restableció la vigencia –en lo que aquí interesa- del inciso b) de la Ley 24.441 (“Ley de Fideicomiso”), la cual contempla exención amplia para los valores fiduciarios emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyan para la titulación de activos, que alcanza a “los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, como así también sus intereses, actualizaciones y ajustes de capital, excepto para los sujetos comprendidos en el Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (“sujetos empresa del país), en la medida que los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

En el mismo sentido, la ley N° 27.541 mediante artículo su 34, agregó un párrafo final al inciso u) del artículo 26 de la LIG (T.O. en 2019) ampliando el alcance de las exenciones contenidas en el mismo, respecto de los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores incluidos en el artículo 98 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (T.O: 2019), entre ellos los valores fiduciarios, siempre que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la Comisión Nacional de Valores, con efectos a partir del período fiscal 2020.

En consecuencia, los resultados de la compraventa de los valores fiduciarios se encuentran amparados por la dicha exención.

Personas jurídicas residentes

Respecto a personas jurídicas, los resultados de las enajenaciones de los Valores Fiduciarios tributarán según las siguientes tasas dispuestas por la Ley 27.630 y actualizadas por la RG 5168/22 de ARCA para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2024:

| GANANCIA NETA IMPONIBLE ACUMULADA | | PAGARÁN | MÁS EL % | SOBRE EL EXCEDENTE DE \$ |
|--------------------------------------|------------------|----------------|----------|-----------------------------|
| MÁS DE \$ | A \$ | | | |
| 0,00 | 101.679.575,26 | 0,00 | 25 | 0,00 |
| 101.679.575,26 | 1.016.795.752,62 | 25.419.893,82 | 30 | 101.679.575,26 |
| 1.016.795.752,62 | En adelante | 299.954.747,02 | 35 | 1.016.795.752,62 |

Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)

El resultado de la enajenación de Títulos de Deuda se encuentra exento del impuesto a las ganancias en función de lo expuesto respecto al tratamiento de los intereses de dichos títulos, según lo dispuesto por el cuarto párrafo del inciso u) del artículo 26 de la LIG (T.O. en 2019)

Por otra parte, las recientes modificaciones introducidas al inciso citado en el párrafo anterior por el artículo 34 de la Ley N° 27.541, con vigencia a partir del período fiscal 2020, consistentes en la extensión de la exención respecto de los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores incluidos en el artículo 98 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (T.O: 2019), entre ellos los valores fiduciarios, resultan aplicables a los beneficiarios del exterior, en la medida que no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes.

El artículo 33 de la Ley N° 27.541 restableció la vigencia del inciso b) de la Ley 24.441 (“Ley de Fideicomiso”), la cual contempla exención amplia para los valores fiduciarios emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyan para la titulación de activos, que alcanza a “los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, como así también sus intereses, actualizaciones y ajustes de capital, excepto para los sujetos comprendidos en el Título VI de



la Ley de Impuesto a las Ganancias ("sujetos empresa "del país), en la medida que los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

Finalmente, puede concluirse que los resultados por enajenación de los valores fiduciarios resultan exentos del impuesto a las ganancias.

Utilidades de los Certificados de Participación

De acuerdo con lo establecido por el artículo 205 de la Ley N° 27.440, cuando los fideicomisos financieros cumplan los requisitos previstos en el mismo, dichos fideicomisos no tributarán el Impuesto a las Ganancias, y las utilidades distribuidas deberán ser incluidas por los inversores en sus propias declaraciones juradas impositivas, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado el fideicomiso.

Las ganancias distribuidas estarán sujetas a impuesto, en cabeza de los inversores, en la proporción de la participación que cada uno tuviera en el patrimonio y los resultados del respectivo ente, a la fecha de la distribución. Los titulares de Certificados de Participación imputarán la ganancia neta distribuida en el período fiscal en que sea percibida por los mismos.

La RG (ARCA) N°4498/2019 establece que el fiduciario deberá poner a disposición de los titulares de Certificados de Participación, en proporción al porcentaje de participación que posea cada uno un "Certificado de Resultados", en el cual se informará: la ganancia neta de fuente argentina discriminada de acuerdo a la naturaleza de las rentas, es decir, las provenientes de las categorías primera, segunda y tercera, diferenciando a las comprendidas en el "impuesto cedular", las rentas exentas y los dividendos y utilidades similares que hubiera percibido el fideicomiso, incluidos en la distribución. Asimismo, en el citado Certificado se incluirá el importe de las retenciones y/percepciones sufridas por el fideicomiso por los impuestos a las ganancias y sobre débitos y créditos en cuentas bancarias, a los efectos que el tenedor del Certificado de Participación pueda computarlas en sus propias declaraciones juradas impositivas.

No integran la base imponible del impuesto a las ganancias a considerar por los inversores, los siguientes conceptos: (i) Cualquier reconocimiento contable del incremento de valor en las participaciones en el fideicomiso. No constituyen ganancias los resultados por "tenencia". (ii) Las utilidades que hubieren tributado el impuesto conforme la normativa aplicable y lo previsto en el artículo 205 de la Ley N° 27.440. Se trata de las ganancias de fuente extranjera, las cuales deben ser declaradas por el propio fideicomiso en su condición de contribuyente por esa parte de ganancias. (iii) Las distribuciones de utilidades que se hubieran capitalizado mediante la entrega al inversor de certificados de participación (artículo 4° Decreto 382/2019).

Personas humanas y jurídicas residentes

Las personas humanas y jurídicas residentes deberán incorporar la ganancia neta informada por el fiduciario a través del "Certificado de Resultados" incluida en la distribución de utilidades efectuada por el fideicomiso, en sus propias declaraciones juradas impositivas y brindarles el tratamiento que establece la ley del gravamen para cada tipo de ganancia que se trate, tomando en consideración las recientes modificaciones introducidas a la LIG por medio de la ley N° 27.541, que, básicamente, respecto a personas humanas implicaron la incorporación de exenciones para intereses de depósitos bancarios y el rendimiento y resultados de enajenación de valores fiduciarios y otros valores que cumplan determinados requisitos. En la medida que los rendimientos y/o resultados no estén amparados por exenciones a los efectos de establecer el resultado impositivo resultarán aplicables las disposiciones del Título IV, Capítulo I ("impuesto progresivo") de la Ley del Impuesto a las Ganancias.

Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)

Cuando los titulares de los certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito fueran beneficiarios del exterior, el fiduciario procederá, en caso de corresponder, a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido la ganancia de manera directa.

A tales efectos, el ingreso de las sumas retenidas con carácter de pago único y definitivo, se efectuará conforme las condiciones establecidas en la RG (ARCA) N° 3726 -Sistema de Retenciones Electrónicas (SIRE), según lo dispuesto por el art. 6to de la RG (ARCA) N° 4498/2019.

Regímenes de retención del impuesto a las ganancias

En la medida que las rentas, rendimientos, resultados de enajenación y distribución de resultados de Valores Fiduciarios detallados precedentemente, no se encuentren amparados por exenciones, cualquiera sea el sujeto que las obtenga pueden quedar sujetos a retenciones impositivas.



A la fecha del presente Suplemento de Prospecto, la ARCA ha dictado la RG N° 4227 a través de la cual ha dispuesto un régimen de retención y/o ingreso directo del Impuesto a las Ganancias con relación a las rentas obtenidas por Beneficiarios del Exterior. La retención será aplicable siempre que no se encuentren exentas en función de las modificaciones efectuadas por la Ley N° 27.541, cuyos efectos han sido incorporados en los ítems precedentes, según correspondía.

II.2. Impuesto al Valor Agregado

Rendimientos

De acuerdo con lo establecido por el inciso a) del artículo 83 de la ley 24.441, los rendimientos que obtenga el inversor (sujeto local o beneficiario del exterior) están exentos del Impuesto al Valor Agregado toda vez que los títulos valores cumplan con el requisito de la oferta pública.

Resultados derivados de la compraventa de los títulos

Todo resultado obtenido como consecuencia de la transferencia de títulos de valores, de acuerdo con lo establecido por el inciso a) del artículo 83 de la ley 24.441, resultará exento del presente gravamen, en la medida que los Certificados de Participación cumplan con el requisito de la oferta pública antes detallado.

II.3. Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Rendimientos (intereses) y resultados derivados de la compraventa de los Valores Fiduciarios

Salvo exención provincial expresa, los rendimientos devengados por los Valores Fiduciarios se encuentran alcanzados por este gravamen. Igual conclusión aplica para el caso de personas humanas, en tanto éstas revistan la calidad de habitualistas o les resulte de aplicación una presunción de habitualidad específica.

Tratándose de inversores del exterior, NO procede la imposición, dada la inexistencia del sujeto pasivo del gravamen.

II.4. Impuesto sobre los Bienes Personales

De conformidad con lo dispuesto por el título VI de la ley N° 23.966 (t.o. 1997 y sus modificaciones) ("Ley de Bienes Personales"), las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en la República Argentina o en el extranjero (en este último caso sólo con respecto a bienes situados en la Argentina, lo cual incluye los Valores Fiduciarios) están sujetas al Impuesto sobre los Bienes Personales que grava los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año.

Mediante la Ley N° 27.743 de "Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes" promulgada el 08/07/2024 se actualizaron los nuevos montos mínimos y escalas respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en Argentina. En este sentido, el impuesto grava a todos los bienes situados en la Argentina y en el exterior en la medida que su valor en conjunto exceda de \$100.000.000 para el período fiscal 2023. De tratarse de inmuebles destinados a casa-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a \$350.000.000. Sobre el excedente de dicho monto el impuesto para el período fiscal 2024 se determina atendiendo a las alícuotas presentes en el siguiente cuadro. Respecto a los montos de la escala, se ajustarán anualmente por el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto de Estadística y Censos, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto al mismo mes del año anterior.



| Valor Total de los Bienes que exceda el MNJ | | | | |
|---|----------------|--------------|----------|--------------------------|
| Más de | a Pesos | Pagarán \$ | Más el % | Sobre el excedente de \$ |
| - | 40.107.213,86 | - | 0,50% | - |
| 40.107.213,86 | 86.898.963,43 | 200.536,07 | 0,75% | 40.107.213,86 |
| 86.898.963,43 | 240.643.283,28 | 551.474,19 | 1,00% | 86.898.963,43 |
| 240.643.283,28 | en adelante | 2.088.917,39 | 1,25% | 240.643.283,28 |

Además, se modifica gradualmente la escala de alícuotas progresivas del impuesto para los ejercicios fiscales desde el año 2023 hasta el año 2027, y se reduce de manera progresiva la alícuota máxima del gravamen del 1,50% en el 2023 hasta una alícuota unificada del 0,25% para el año 2027 (art. 63). Consecuentemente, se elimina la discriminación existente para bienes situados en el exterior. Adicionalmente, aquellos contribuyentes que hayan cumplido con la totalidad de sus obligaciones fiscales respecto del Impuesto sobre los Bienes Personales de los períodos fiscales 2020 a 2022 inclusive, tendrán una reducción de 0,50% de la respectiva alícuota de dicho impuesto para los períodos fiscales 2023, 2024 y 2025 (art. 64).

Régimen Especial de Ingreso del Impuesto sobre los Bienes Personales (REIBP)

Se crea un nuevo régimen especial de ingreso del impuesto sobre los bienes personales ("REIBP") aplicable a los ejercicios fiscales 2023 a 2027. El REIBP es de adhesión voluntaria e individual para personas físicas y sucesiones indivisas que sean residentes fiscales en el país al 31 de diciembre de 2023; asimismo podrán acogerse las personas físicas que perdieron su residencia fiscal a esa fecha, aunque la adhesión al REIBP causará la adquisición de la residencia fiscal argentina, y gozarán de los beneficios de esta ley en igualdad de derechos y obligaciones (arts. 45 y 46). Se estableció como fecha límite para la adhesión al REIBP el 31 de julio de 2024. El Poder Ejecutivo podrá prorrogar dicha fecha hasta el 30 de septiembre de 2024 (art. 48).

Base imponible y alícuotas aplicables • Para el caso de personas humanas y sucesiones indivisas residentes en Argentina, el REIBP determinará el impuesto aplicable considerando la totalidad del patrimonio que posea el contribuyente adherido al 31 de diciembre de 2023 inclusive, deduciendo el mínimo no imponible correspondiente, y se multiplicará por cinco el monto resultante final (art. 50); asimismo, se aplicará una alícuota del 0,45% (art. 52). • Se aplicarán normas especiales para determinar la base imponible de los residentes locales que hayan declarado sus activos en virtud del régimen de declaración previsto en el título II de la ley. Se aplicará un tipo impositivo del 0,50% a los contribuyentes que se hayan acogido al régimen de declaración de activos (art. 52).

Beneficios • Aquellos contribuyentes que adhieran al REIBP y cumplan con sus condiciones gozarán de los siguientes beneficios: • Exclusión del Impuesto sobre los Bienes Personales y de todo otro impuesto patrimonial por los períodos fiscales 2023 a 2027, alcanzando todos los aspectos del Impuesto sobre los Bienes Personales (es decir, anticipos, pagos a cuenta, presentaciones de declaraciones juradas, etc.) (art. 58). • Gozarán de estabilidad fiscal hasta el año 2038 respecto del Impuesto sobre los Bienes Personales y de cualquier otro tributo nacional que se cree y que tenga por objeto gravar todos o cualquier activo del contribuyente, prohibiendo expresamente un incremento en la carga fiscal por impuestos patrimoniales más allá de ciertos límites establecidos (art. 59).

Para las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes o radicadas en el extranjero, el impuesto debe ser pagado por la persona domiciliada en la Argentina que tenga el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de los valores (el "Responsable Sustituto"), que deberá aplicar una alícuota de 0,5% (artículo sin número a continuación del artículo 25, Título VI, Ley N°23.966). El Responsable Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales, reteniendo o enajenando los Valores Fiduciarios respecto de los cuales el impuesto resultó aplicable.

Mediante Ley N° 27.638 (Boletín Oficial 04/08/2021), se introdujeron modificaciones en los Impuesto sobre los Bienes Personales, con aplicación para el período fiscal 2021 y siguientes.



Entre aquellas, la norma incorpora una exención para los Certificados de Participación y Valores Representativos de Deuda Fiduciaria de fideicomisos financieros constituidos en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación, que hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores, y cuyo activo subyacente principal esté integrado, como mínimo, en un porcentaje a determinar por la reglamentación, por títulos, depósitos en moneda argentina y extranjera efectuados en entidades financieras regidas por la Ley N° 21.526, a plazo fijo, en caja de ahorro, en cuentas especiales de ahorro, obligaciones negociables emitidas en moneda nacional que cumplan con los requisitos del artículo 36 de la ley 23.576 y los instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva, que establezca el Poder Ejecutivo nacional.

Respecto a aquellos últimos, el artículo 2° Decreto 621/2021 (Boletín Oficial 23/09/2021), ha incorporado un artículo a continuación del artículo 11 del decreto reglamentario de la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales estableciendo las condiciones y requisitos que deben verificarse para la procedencia de la exención.

Por otra parte, el mismo artículo ha definido el porcentaje de integración mínimo de los activos subyacentes principales de los vehículos señalados por la ley, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO...- A efectos de lo dispuesto en el primer párrafo del inciso k) del artículo 21 de la ley, se considerará que existe un activo subyacente principal cuando una misma clase de depósitos o bienes, o el conjunto de estos, representen, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75 %) del total de las inversiones del fondo común de inversión o del fideicomiso financiero.

A tales fines, se entiende como “clase de depósitos o bienes” a cada uno de los comprendidos en los incisos g), h), i) y j) del mencionado artículo 21.

No se tendrá por cumplido el porcentaje al que hace referencia el primer párrafo de este artículo si se produjera una modificación en la composición de los depósitos y bienes del fondo común de inversión o del fideicomiso financiero, que los disminuyera por debajo del setenta y cinco por ciento (75 %) allí indicado durante un período continuo o discontinuo de, como mínimo, treinta (30) días en un año calendario cuando se trate de cuotapartes o certificados de participación cuyos vehículos estuviesen constituidos al 1° de enero de ese año calendario o, de ocurrir esto último con posterioridad a esa fecha, por un plazo equivalente a la proporción de días considerando el momento de su constitución”

En el caso del presente fideicomiso, las exenciones señaladas no resultarían aplicables, toda vez que el principal activo fideicomitado no integrarían el elenco de los activos indicados por la norma para que proceda la exención.

II.5. Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Corrientes Bancarias

La compra, transferencia, percepción de toda suma u otros movimientos vinculados con estos títulos valores, efectuados a través de cuentas corrientes bancarias, estará alcanzado por el impuesto a la alícuota general del 0,6%.

De acuerdo a lo dispuesto por el Decreto N° 409//2018 (Boletín Oficial 07/05/2018, el cual sustituyó el artículo 13 al Decreto N°380/2001 (reglamentario de la Ley 25413 de Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Bancarias) los titulares de cuentas bancarias gravadas podrán computar como crédito de impuestos, indistintamente, contra el Impuesto a las Ganancias y/o el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta o la Contribución Especial sobre el Capital de las Cooperativas, el 33% de los importes liquidados y percibidos por el agente de percepción en concepto del presente gravamen, originados en las sumas debitadas y acreditadas en dichas cuentas, por los hechos imponible que se perfeccionen desde el 01/01/2018.

Por otra parte, según lo dispuesto por el artículo 6° de la Ley 27.264, las empresas que sean consideradas “micro” y “pequeñas”, pueden computar como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias el 100% del impuesto a los Débitos y Créditos pagado; en tanto las industrias manufactureras consideradas “medianas -tramo 1-” en los términos del artículo 1° de la ley 25.300 y sus normas complementarias, podrán computar hasta el 60% del impuesto pagado (porcentaje establecido por el Decreto 409/18).



II.6 Regímenes de información sobre fideicomisos. RG ARCA N°3312

Por medio de la Res. Gral. N° 3312 del 18/04/12 la Agencia de Recaudación y Control Aduanero ("ARCA") implementó un régimen de información sobre fideicomisos constituidos en los términos de la ley 24.441 y el Código Civil y Comercial de la Nación, incluyendo a los financieros. Bajo dicha normativa, corresponde suministrar a la ARCA determinados datos al 31 de diciembre de cada año ("Régimen de información anual"), y además, deben informarse ("Régimen de registración de operaciones"), en el plazo perentorio de 10 Días Hábiles contados a partir de la fecha de formalización de la operación (vgr. cancelación total o parcial, documento público o privado, actas o registraciones, entre otras, la que ocurra primero), determinados hechos como por ejemplo: constitución inicial de fideicomisos, ingresos y egresos de Fiduciarios y/o beneficiarios, que se produzcan con posterioridad al inicio, transferencias o cesiones gratuitas u onerosas de participaciones o derechos en fideicomisos, entregas de bienes efectuadas a fideicomisos, con posterioridad a su constitución, modificaciones al contrato inicial, asignación de beneficios y extinción de contratos de fideicomisos.

Si bien el principal agente de información es el fiduciario, también quedan obligados a actuar como tales los vendedores o cedentes y adquirentes o cesionarios de participaciones en fideicomisos constituidos en el país, respecto a las transferencias o cesiones gratuitas u onerosas de participaciones o derechos en fideicomisos.

El contrato de fideicomiso quedará sujeto al régimen de información aludido en los párrafos precedentes.

La Res Gral. N°3538/2013 de la ARCA del 12/11/13 introdujo modificaciones en la Res Gral. N°3312 disponiendo la obligatoriedad de presentar electrónicamente la documentación respaldatoria de las operaciones registradas ("Régimen de Registración de Operaciones") en formato "PDF", en el mismo plazo previsto para la registración, es decir, de 10 Días Hábiles contados a partir de la fecha de formalización de la operación (vgr. cancelación total o parcial, documento público o privado, actas o registraciones, entre otras, la que ocurra primero).

No obstante, los fideicomisos financieros que cuenten con la autorización de la CNV para hacer Oferta Pública de sus valores fiduciarios, quedan exceptuados de suministrar electrónicamente la documentación respaldatoria de las registraciones (art. 1°, punto 1, RG N°3538/13).

II.7. Ingreso de fondos de jurisdicciones de baja o nula tributación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo agregado sin número a continuación del artículo 18 de la ley de Procedimiento Fiscal Federal 11.683, todo residente local que reciba fondos de cualquier naturaleza (es decir, préstamos, aportes de capital, etc.) de jurisdicciones de nula o baja tributación, se encuentra sujeta al Impuesto a las Ganancias y al Impuesto al Valor Agregado sobre una base imponible del 110% de los montos recibidos de dichas entidades (con algunas excepciones limitadas). Ello, basado en la presunción de que tales montos constituyen incrementos patrimoniales no justificados para la parte local que los recibe. Si bien podría sostenerse que esta disposición no debería aplicarse para operaciones de emisión de títulos con oferta pública, no puede asegurarse que la autoridad impositiva comparta este criterio.

Según lo precedente, no se espera que los Valores Fiduciarios sean originalmente adquiridos por sujetos -personas jurídicas o humanas- o entidades domiciliadas o constituidas en jurisdicciones de baja tributación, o comprados por ninguna persona que opere con cuentas bancarias abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones de nula o baja tributación.

Las jurisdicciones de baja tributación según la legislación argentina se encuentran definidas en el artículo 27.1 del decreto reglamentario de la ley del Impuesto a las Ganancias, según la versión de dicho artículo dispuesta por el Decreto 589/2013 del 27/05/2013. Al respecto, la norma considera a 'países de baja o nula tributación', a aquellos países no considerados 'cooperadores a los fines de la transparencia fiscal'.

Se consideran países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, aquellos que suscriban con el Gobierno de la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplio, siempre que se cumpla el efectivo intercambio de información. El decreto instruyó a la ARCA a elaborar el listado de los países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados y regímenes tributarios

especiales considerados cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, publicarlo en su sitio "web" (<http://www.ARCA.gob.ar>) y mantener actualizada dicha publicación. La vigencia de este listado se estableció a partir del 1/01/2014 (R.G. ARCA N°3576/2013).



La ley N° 27430 (Boletín Oficial 29/12/2017) ha redefinido el concepto de jurisdicciones de baja o nula tributación, estableciendo que a todos los efectos previstos en la ley del impuesto a las ganancias, cualquier referencia efectuada a "jurisdicciones de baja o nula tributación", deberá entenderse referida a aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresarial inferior al sesenta por ciento (60%) de la alícuota contemplada para las personas jurídicas argentinas. En consecuencia, puede interpretarse que las disposiciones del Decreto 589/2013 han derogadas de hecho y, por ende la alusión al listado de países cooperantes obrantes en la página web de la ARCA.

La presunción analizada, podría resultar aplicable a los potenciales tenedores de Valores Fiduciarios que realicen la venta de los mismos a sujetos -personas jurídicas o humanas- y entidades domiciliadas o constituidas en jurisdicciones de baja tributación, o cuando el precio de venta sea abonado desde cuentas bancarias abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones de baja o nula tributación.

La presunción quedará desvirtuada cuando el receptor de los fondos acredite - en forma fehaciente - que los mismos se originaron en actividades efectivamente realizadas por el mismo contribuyente o por terceros en dichos países o bien que provienen de colocaciones de fondos oportunamente declarados.

II.8 Otros

La transmisión gratuita de bienes a herederos, legatarios o donatarios no se encuentra gravada en la República Argentina a nivel nacional. En el orden provincial, la jurisdicción que ha implementado impuestos a la transmisión Gratuita de Bienes es la provincia de Buenos Aires -ley 140-4 - a partir del 1/01/2011. Son contribuyentes las personas humanas y jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes en tanto se domicilien o residan en la respectiva provincia, independientemente del lugar donde estén situados los bienes. Las alícuotas aplicables varían entre el 1,60% y 8,75%, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 58 Ley 15.311 (Ley Impositiva 2022- Pcia. de Bs. As.), atendiendo al grado de parentesco y el monto de la base imponible. Los Valores Fiduciarios, en tanto queden involucrados en una transmisión gratuita de bienes podrían quedar afectados por estos gravámenes en las jurisdicciones señaladas.

II.9. Cooperación en Materia Tributaria entre la República Argentina y otros Países. Resolución General 631/2014 de la CNV. Resolución General 3826/2015 de la ARCA. Régimen de información

En el marco del compromiso que ha asumido la República Argentina a través de la suscripción de la "Declaración sobre intercambio Automático de Información en Asuntos Fiscales" para implementar tempranamente el nuevo estándar referido al intercambio de información de cuentas financieras desarrollado por la OCDE, adoptada en la Reunión Ministerial de esa Organización de fecha 6 de mayo de 2014 y las disposiciones vinculadas a la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras ("Foreign Account Tax Compliance Act" FATCA) de los Estados Unidos de América, la Comisión Nacional de Valores, mediante Resolución General 631/2014 del 18/09/2014, ha dispuesto que los agentes registrados deberán arbitrar las medidas necesarias para identificar los titulares de cuentas alcanzados por dicho estándar (no residentes). A estos efectos, los legajos de tales clientes en poder de los agentes registrados deberán incluir en el caso de personas humanas la información sobre nacionalidad, país de residencia fiscal y número de identificación fiscal en ese país, domicilio y lugar y fecha de nacimiento. En el caso de las personas jurídicas y otros entes, la información deberá comprender país de residencia fiscal, número de identificación fiscal en ese país y domicilio.

La norma citada dispuso asimismo que los sujetos comprendidos en sus previsiones debieran presentar a la ARCA la información recolectada, en las formas y plazos que ella dispusiese.

En ese contexto, la ARCA, a través de la Resolución General 3826/2015 del 29/12/2015 ha implementado el régimen de información pertinente. Las instituciones financieras obligadas a reportar (definidas como tales) deberán observar las normas de debida diligencia establecidas en el "Common Reporting Standard" ("NORMAS COMUNES DE PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN" o "CRS", por sus siglas en inglés) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluidas en la misma resolución. La información deberá ser suministrada por año calendario a partir de 2016, incluyendo, bajo ciertas condiciones, información de cuentas preexistentes al 31/12/2015 y cuentas nuevas a partir del 1/01/2016. Además de los datos identificatorios de las cuentas declarables y de sus



titulares, se incluirán en el reporte los saldos existentes al 31 de diciembre de cada año y los movimientos anuales (importe bruto total pagado en concepto de intereses, utilidades, amortizaciones de activos financieros, etc.) acaecidos en las mismas.

II.10. Ley n° 27.743 de medidas fiscales paliativas y relevantes

La Ley N° 27743 (Boletín Oficial 08/07/2024) introduce significativas reformas en el ámbito fiscal. Entre ellas, se destaca la implementación de un régimen de regularización de obligaciones fiscales y un régimen para la exteriorización de activos. Además, contempla reformas en el Impuesto sobre los Bienes Personales, Impuesto a las Ganancias, Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes, derechos de importación y exportación, así como en los impuestos internos. También prevé la derogación del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y la creación del Régimen de Transparencia Fiscal al Consumidor.

TÍTULO II.- Régimen de Regularización de Activos (arts. 18 a 44) Se crea un Régimen de Regularización de Activos, cuyos aspectos esenciales son los siguientes.

Aspectos principales. Fecha de regularización y plazo de adhesión Los sujetos alcanzados por este régimen son, por un lado, las personas humanas, sucesiones indivisas y los sujetos comprendidos en el artículo 53 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones que, al 31 de diciembre de 2023, sean considerados residentes fiscales argentinos, estén o no inscriptos como contribuyentes ante la ARCA (art. 18). Por otro lado, aquellas personas humanas que mantuvieron la residencia fiscal argentina con anterioridad al 31 de diciembre de 2023 y que hubieran perdido dicha condición a esa fecha, podrán adherir al presente Régimen de Regularización de Activos como si fueran sujetos residentes en Argentina, en igualdad de derechos y obligaciones que los sujetos residentes indicados en el artículo 18 citado. Se considerará que estos sujetos han adquirido nuevamente la residencia tributaria a partir del 1° de enero de 2024 (art. 19). En cuanto al plazo de adhesión al régimen, se extenderá hasta el 30 de abril de 2025. El Poder Ejecutivo Nacional podrá prorrogar dicho plazo hasta el 31 de julio de 2025 inclusive (art. 20). Este régimen se dividirá en tres etapas con diferentes efectos impositivos respecto del impuesto a ingresar, conforme se detallará seguidamente (art. 23). El régimen permite la regularización de activos locales y del exterior, incluyendo pero no limitándose a moneda nacional o extranjera inmuebles radicados en Argentina o en el exterior, participaciones accionarias, derechos de fideicomisos, títulos valores y créditos de cualquier naturaleza, criptomonedas, criptoactivos y otros bienes similares (art. 24). Se encuentran excluidos los títulos valores o tenencias de dinero en el exterior, cuando se encuentren depositados en entidades financieras o agentes de custodia ubicados en países calificados como de Alto Riesgo o No Cooperantes por el Grupo de Acción Financiera (i.e., GAFI) (art. 24). Los funcionarios públicos que hayan desempeñado en los últimos diez (10) años a contar desde la fecha de entrada en vigencia funciones públicas, así como sus cónyuges, ascendientes y descendientes, se encuentran expresamente excluidos del régimen, al igual que aquellos sujetos declarados en quiebra o que hubieran sido condenados por alguno de los delitos previstos en el Código Aduanero, Régimen Penal Tributario, entre otros (arts. 39, 40 y 41).

Impuesto especial de regularización: El régimen introduce un impuesto especial de regularización (en adelante, el "Impuesto"), cuya alícuota aplicable dependerá tanto del periodo en el que se realiza la manifestación de adhesión al régimen como del valor total de los bienes declarados. El Impuesto se calculará e ingresará en dólares estadounidenses, salvo ciertas excepciones específicas. La adhesión al régimen no se encuentra gravada si el valor total de los bienes que se exterioricen no supera los US\$ 100.000. Excedido ese monto, la alícuota del Impuesto será del 5%, 10% o 15%, dependiendo de la fecha en que se manifiesta la adhesión al régimen (art. 28). Al momento de manifestar la adhesión al régimen se deberá ingresar al menos el 75% del monto del Impuesto en concepto de pago adelantado obligatorio, y el Impuesto restante (más un interés compensatorio) debe ser ingresado según los vencimientos establecidos en la ley, que varían de acuerdo a la fecha de adhesión al régimen (art. 30). El régimen de exteriorización prevé un tratamiento particular para la regularización de dinero en efectivo, cuentas bancarias del exterior y títulos valores depositados en el exterior, que podrían incluirse en el régimen sin ingresar el Impuesto de cumplirse ciertas condiciones, entre las cuales se destaca la obligación de transferir los bienes declarados a cuentas especiales y mantenerlos allí depositados durante un cierto periodo de tiempo, o aplicarlos a ciertas inversiones a determinar por la reglamentación (art. 31).

Beneficios por adhesión: En caso de adhesión al régimen y cumplimiento de sus condiciones resultarán aplicables los siguientes beneficios (art. 34): • Liberación de los delitos e infracciones tributarias, cambiarias y aduaneras que hubieran surgido del incumplimiento de las obligaciones vinculadas a los

bienes regularizados, lo cual incluirá ingresos generados por los bienes regularizados, así como también obligaciones de liquidación y reingreso de divisas. • Se liberará al contribuyente del pago de los impuestos vinculados a los bienes declarados. Esto incluye el Impuesto a las Ganancias, Impuesto al Valor Agregado, Aporte Solidario y Extraordinario para Ayudar a Morigerar los Efectos de la Pandemia, Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias, Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, entre otros.



ATENTO A QUE LA REGLAMENTACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS FINANCIEROS NO HA SIDO INTERPRETADA AÚN POR LOS TRIBUNALES Y QUE LAS INTERPRETACIONES DE LAS AUTORIDADES FISCALES RESPONSABLES DE SU APLICACIÓN NO RESULTAN SUFICIENTES PARA ESCLARECER TODOS AQUELLOS ASPECTOS QUE GENERAN DUDA. POR LO EXPUESTO, NO PUEDE ASEGURARSE LA APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN QUE DE DICHAS NORMATIVAS EFECTÚEN LOS MISMOS Y EN PARTICULAR EL BCRA, LA ARCA Y LAS DIRECCIONES DE RENTAS LOCALES.



XVI.- CONTRATO SUPLEMENTARIO DE FIDEICOMISO

CONTRATO SUPLEMENTARIO DE FIDEICOMISO

entre

CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.
en su carácter de Fiduciario;

ARG CAPITAL S.A.
en su carácter de Organizador

y

Suscriptores de los Valores Fiduciarios
en su carácter de Fiduciantes

El presente contrato suplementario se celebra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, el [] de enero de 2026 (el "Contrato de Fideicomiso"), entre:



(i) **CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**, una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el número 7303 del Libro 119, Tomo A de Sociedades Anónimas, autorizada a actuar como fiduciario financiero mediante su inscripción bajo el N° 10 en el Registro de Fiduciarios Financieros de la Comisión Nacional de Valores, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario");

(ii) **ARG Capital S.A.** es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, con fecha 13 de julio de 2015 bajo el número 3929, del Libro 27, Tomo - de Sociedades por Acciones C.C: 3, en su carácter de organizador (el "Organizador"); y

(iii) **LOS SUSCRIPTORES** cuya adhesión como parte al presente se instrumenta a través de la suscripción de los Valores Fiduciarios (los "Fiduciantes") y, conjuntamente con el Fiduciario y el Organizador, las "Partes"),

CONSIDERACIONES

a) Que el Fiduciario y el Organizador resuelven constituir bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios "ROCBA" (el "Programa") un fideicomiso financiero inmobiliario denominado "ROCBA I" (el "Fideicomiso Financiero Inmobiliario" o el "Fideicomiso") para la emisión de certificados de participación (los "Certificados de Participación" o los "Valores Fiduciarios", indistintamente) por un monto total de USD 5.487.912 (Dólares estadounidenses cinco millones cuatrocientos ochenta y siete mil novecientos doce) (el "Fideicomiso");

b) Que la creación del Programa ha sido autorizada por el Directorio de la CNV mediante Resolución N° RESFC-2025-23174-APN-DIR#CNV de fecha 25 de junio de 2025 y levantamiento de los condicionamientos por parte de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV del 7 de agosto de 2025;

c) Contando con la asistencia técnica y el asesoramiento profesional adecuado, se han propuesto estructurar, adquirir e invertir en proyectos productivos de inversión inmobiliaria bajo formas fiduciarias, comenzando por los que constituyen el fin del presente Fideicomiso de acuerdo a lo dispuesto en el Prospecto de Programa, a saber: *"El objeto del Programa está destinado a la adquisición de oficinas para su posterior alquiler a fin de obtener una renta la cual será distribuida entre los Beneficiarios, una vez deducidos los Gastos del Fideicomiso (...) El Programa tiene por objeto la aplicación de recursos captados a través de la colocación de Valores Fiduciarios ofertados públicamente, directamente en la adquisición de oficinas para su posterior alquiler. Dentro del Programa se constituirán Fideicomisos para la adquisición de inmuebles específicos, bajo las normas presentes y las que se establezcan en cada Fideicomiso, destinados a inversiones directas (...)";* y

d) Que la constitución del Fideicomiso fue aprobada por el directorio del Fiduciario en su reunión de fecha 9 de abril de 2023 y por Acta de Directorio rectificatoria de fecha 18 de diciembre de 2023. Por su parte, el Organizador aprobó la constitución del Fideicomiso por reunión de Directorio de fecha 21 de marzo de 2023 por Acta de Directorio rectificatoria de fecha 18 de marzo de 2024 y por Acta de Directorio Rectificatoria de fecha 2 de enero de 2024;

e) Que el pago de los Valores Fiduciarios se encuentra garantizado exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado (según dichos términos se definen en el presente);

 En Consecuencia, las Partes acuerdan lo siguiente:

Artículo I. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

A todos los efectos del presente Contrato Suplementario, los términos que comienzan en mayúscula utilizados en el presente (excepto cuando fueren empleados a fin de iniciar una oración o como nombre propio), tienen los significados que se les han asignado en el Contrato Marco incluido en el Programa (el "Contrato Marco"), salvo aquellos expresamente definidos a continuación o en el texto del presente Contrato Suplementario:

"Administrador Inmobiliario": tiene el significado asignado en el artículo 5.1.

"Agente de Control y Revisión": tiene el significado que se le asigna en el artículo 9.3 del presente.

"Agente de Registro de los Valores Fiduciarios": significa Caja de Valores S.A.

"AIF": significa la Autopista de la Información Financiera de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>).

"Asamblea de Beneficiarios": es la asamblea de Beneficiarios convocada para adoptar una resolución, la cual se regirá por las disposiciones aplicables a las asambleas de sociedades anónimas en los términos de lo dispuesto en el artículo 1695 del Código Civil y Comercial de la Nación.

"Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios": es la Asamblea de Beneficiarios cuyo quórum para sesionar válidamente requiera, (i) en primera convocatoria, la presencia de Beneficiarios que representen el 60% de los VF en circulación; y (ii) en segunda convocatoria, la presencia de Beneficiarios que representen el 30% de los VF en circulación, conforme lo dispuesto por el artículo 244 de la Ley N° 19.550.

"Asamblea Ordinaria de Beneficiarios": es la Asamblea de Beneficiarios cuyo quórum para sesionar válidamente requiera, (i) en primera convocatoria, la presencia de Beneficiarios que representen la mayoría de los VF en circulación; y (ii) en segunda convocatoria, la presencia de Beneficiarios que represente cualquier número de VF en circulación, conforme lo dispuesto por el artículo 243 de la Ley N° 19.550.

"Asesores Impositivos": tiene el significado que se le asigna en el artículo 9.2 del presente.

"Asesores Legales del Fiduciario": significa Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen, o los que designe oportunamente el Fiduciario.

"Autoridad Gubernamental": significará cualquier autoridad oficial administrativa, legislativa o judicial de los gobiernos nacional, provincial o municipal de la Argentina, incluyendo entre otros el Banco Central de la República Argentina (el "BCRA"), la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") y Autoridad Recaudadora.

"Autoridad Recaudadora": significa cualquier entidad recaudadora de Impuestos, tasas o contribuciones.

"BYMA": significa Bolsas y Mercados Argentinos S.A.

"Beneficiarios": Significa los propietarios de los Valores Fiduciarios.

"Bienes Fideicomitidos": tiene el significado que se le asigna en el Artículo III.

"Calificadoras": los agentes de calificación de riesgo inscriptos en el registro que lleva la CNV.

"Cambio Normativo": significa cualquier cambio o modificación de las leyes o normas de la Argentina o de cualquier subdivisión política de la Argentina, o en la aplicación o interpretación oficial de dichas leyes o normas, aplicado con posterioridad a la Fecha de Emisión: (i) de naturaleza impositiva, que imponga cualquier impuesto o carga que grave al Fideicomiso Financiero, los Bienes



Fideicomitidos y/o el Patrimonio Fideicomitado y/o las ganancias generadas por el mismo; o (ii) de cualquier naturaleza, que torne ilegal o afecte en forma significativamente adversa la continuación del Fideicomiso Financiero; tal como todo ello fuere decidido por los Beneficiarios de conformidad con lo dispuesto en el presente.

“Canon Locativo”: Significa el precio que abonará mensualmente el Locatario al Locador en virtud del Contrato de Locación del Inmueble.

“CCCN”: significa el Código Civil y Comercial de la Nación.

“Colocador”: significa Bull Market Brokers S.A., quien a su vez podrá hacer acuerdos con Colocadores.

“Comisión Adicional”: Significa la diferencia entre el mayor valor por CP que se pague como precio de suscripción por encima de su Valor Nominal, la cual se abonará al Estructurador Inmobiliario.

“Comité Ejecutivo”: significa el Comité descrito en el Artículo VII del presente Contrato, que tendrá las funciones, atribuciones y responsabilidades que se establecen en dicho artículo.

“Contrato de Fideicomiso”: significa el presente Contrato Suplementario de Fideicomiso.

“Contrato de Locación”: significa el contrato de locación existente sobre el Inmueble.

“CNV”: significa la Comisión Nacional de Valores.

“Cuenta de Contingencias”: tiene el significado que se le asigna en el Artículo 11.3 del presente.

“Cuenta de Utilidades a Distribuir”: tiene el significado que se le asigna en el Artículo 11.2 del presente.

“Cuenta Fiduciaria Recaudadora”: tiene el significado que se le asigna en el Artículo 11 del presente.

“Día Hábil”: significa cualquier día en el cual las entidades financieras están obligadas a atender al público en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

“Documentos”: significan todos los instrumentos, en soporte digital, papel o magnético, que sirven de prueba de la existencia de los Bienes Fideicomitados y que son necesarios y suficientes para la exigibilidad de los mismos, incluyendo sin limitación escrituras traslativas de dominio y los Contratos del Fideicomiso.

“Edificio”: significa el edificio ubicado autopista Panamericana 1050, Esteban Echeverría, Vicente López, Provincia de Buenos.

“Estructurador Inmobiliario”: tiene el significado que se le asigna en el Artículo VI.

“Fecha de Cierre del Ejercicio”: significa el 31 de diciembre de cada año.

“Fecha de Emisión”: es la fecha en la cual se emitirán los Valores Fiduciarios colocados, y en la que se deberá integrar su precio.

“Fideicomisario”: serán los titulares y a cuyos nombres se registren los Valores Fiduciarios según el Registro de Valores Fiduciarios.

“Fideicomiso”: tiene el significado que se le asigna en el encabezamiento del presente.

“Fideicomiso Financiero Inmobiliario”: tiene el significado que se le asigna en el encabezamiento del presente.



"Fiduciantes" los suscriptores de los Valores Fiduciarios a emitir respecto del Fideicomiso, y los cesionarios en los derechos y obligaciones de los suscriptores de Valores Fiduciarios.

"Fiduciario": tiene el significado que se le asigna en el encabezamiento del presente.

"Fondo de Reserva": tiene el significado que se le asigna en el Artículo 8.2 del presente.

"Fondos Bonificados": es la suma total de USD 123.275 (Dólares estadounidenses ciento veintitrés mil doscientos setenta y cinco), que el vendedor del Inmueble transfirió al Fiduciario como parte del acuerdo alcanzado en la operación de venta del Inmueble.

"Fondos Líquidos": las sumas de dinero pertenecientes al Fideicomiso, que no deban ser aplicadas en breve plazo al pago de Gastos del Fideicomiso o acaparamiento de materiales, y por lo tanto disponibles para su inversión.

"Gastos Administrativos": son los gastos de personal, alquileres, estudios de mercado, publicidad, viáticos, honorarios de profesionales intervinientes, costos de los trámites ante oficinas públicas; y todos aquellos costos administrativos necesarios para la promoción y administración del Fideicomiso.

"Gastos de Estructuración": significa los gastos e Impuestos necesarios para la constitución del Fideicomiso Financiero y la emisión y colocación de los respectivos Valores Fiduciarios, que comprenden (a) todos los aranceles, Impuestos, tasas, comisiones, costos, cargas, honorarios y demás gastos y erogaciones en que se hubiere incurrido para la celebración del presente Contrato de Fideicomiso, (b) la primera retribución mensual acordada a favor del Fiduciario; (c) los derechos y aranceles que perciban la CNV, y en su caso BYMA así como cualquier otro mercado autorizado donde se negocien los Valores Fiduciarios; (d) los honorarios de los asesores legales del Fideicomiso relativos a la constitución del mismo; (e) los honorarios iniciales de los asesores impositivos del Fideicomiso; (f) los honorarios iniciales de los auditores del Fideicomiso; (g) los honorarios iniciales de la sociedad calificadora de riesgo; y (h) todos los costos, gastos, Impuestos, aranceles, comisiones, derechos y honorarios que deban pagarse en relación con la emisión y colocación de los Valores Fiduciarios, y necesarios a tales fines.

"Gastos del Fideicomiso": tiene el significado que se le asigna en el artículo 8.1 del presente.

"Impuestos": significa todo impuesto, tributo, gravamen, tasa, carga u otras contribuciones presentes o futuras que resultaren aplicables, incluso en forma retroactiva, respecto al presente Fideicomiso, los Bienes Fideicomitidos o los ingresos derivados del producido de dichos Bienes Fideicomitidos o del Patrimonio Fideicomitado o la emisión de los Valores Fiduciarios.

"Inmueble": Significa la UNIDAD FUNCIONAL número CATORCE (14), ubicada en la PLANTA PRIMER SUBSUELO, PLANTA SEGUNDO SUBSUELO, PLANTA SÉPTIMO PISO y PLANTA OCTAVO PISO, integrada por los siguientes polígonos: 07-01 y 08-01 (oficinas); y I-35, I-36, I-37, II-03, II-04, II-05, II-22, II-35, II-37, II-38, II-39, II-40, II-44, II-45, II-46 y II-47 (cocheras), con superficie total de 1.374,92 m² Porcentual: 19,34%; Partida: 154764, del inmueble ubicado en la Provincia de Buenos Aires, Partido de Vicente López, con frente a la calle Esteban Echeverría número 1050, NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: II, Sección: G, Manzana: 51, Parcela: 2d, a la que corresponde el derecho exclusivo e irrevocable de instalar en la fachada del edificio que rodea a esa unidad, uno o más carteles y signos de identificación comercial para publicidad, ubicado en la fachada exterior del Edificio.

"Integraciones": los importes integrados por los suscriptores de los Valores Fiduciarios, los cuales serán utilizados para la adquisición del Inmueble;

"Inversiones Elegibles": significa las siguientes inversiones transitorias: depósitos a plazo fijo, en caja de ahorro, en cuenta corriente constituidas en entidades financieras que cuenten con una calificación crediticia no inferior a A1 (calificación nacional de corto plazo de FIX SCR S.A.) o una calificación equivalente de grado de inversión y/o cuotapartes de fondos comunes de inversión o *money market funds* que cuenten con una calificación crediticia no inferior a A1 (calificación nacional de corto plazo de FIX SCR S.A.) o una calificación equivalente de grado de inversión y/o cauciones bursátiles garantizadas por BYMA. Los plazos de vencimiento de las colocaciones deberán guardar

relación con los vencimientos dispuestos bajo el presente para los Valores Fiduciarios. En ningún caso el Fiduciario responderá frente a los tenedores de los Valores Fiduciarios por el resultado de las Inversiones Elegibles, siempre que haya procedido conforme con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, salvo dolo o culpa de su parte.



“Justa Causa”: significa, con respecto a la renuncia del Fiduciario el dictado de cualquier norma, ley, decreto, regulación, orden judicial o administrativa, o la ocurrencia de un hecho de fuerza mayor o caso fortuito, como consecuencia de los cuales el Fiduciario se vea sustancialmente afectado en forma adversa para cumplir con sus derechos y obligaciones bajo los Contratos de Fideicomiso, salvo en aquellos supuestos en los que hubiere mediado dolo o culpa del Fiduciario calificada como tal por una resolución firme de tribunal competente. Con respecto a la remoción del Fiduciario, tiene el significado asignado en el artículo 4.7.

“Ley de Fideicomiso”: significa la ley 24.441 y sus modificatorias y complementarias.

“Locador”: Significa el Fideicomiso ROCBA I.

“Locatario”: Significa quién arrienda el Inmueble bajo el Contrato de Locación.

“Mayoría Agravada de Beneficiarios”: una mayoría de Beneficiarios representativa del 75% o más de la totalidad de los VF en circulación, sea que la decisión se adopte en Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios.

“Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios”: la mayoría absoluta (en exceso del 50%) de la totalidad de los tenedores de VF en circulación sea que la decisión se adopte en Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios.

“Mayoría Ordinaria de Beneficiarios”: la mayoría absoluta (en exceso del 50%) de la totalidad de los tenedores de VF en circulación sea que la decisión se adopte en Asamblea Ordinaria de Beneficiarios.

“Normas de la CNV”: significa el nuevo texto (N.T. 2013 y mod.) de las Normas de la CNV, tal como figura en <https://www.argentina.gob.ar/cnv>.

“Página de Internet del Fiduciario”: es www.cfafiduciaria.com.

“Pago Extraordinario”: Significa la suma de USD 24.655 (Dólares Estadounidenses veinticuatro mil seiscientos cincuenta y cinco) que el Fideicomiso abonará mensualmente a los tenedores de CP durante los primeros cinco meses posteriores al mes de colocación del Fideicomiso y hasta tanto se determine la distribución de utilidades conforme al resultado de los estados contables correspondientes al Primer Trimestre Incompleto. El Pago Extraordinario se hará con los Fondos Bonificados.

“Pasivos”: significa el conjunto de pasivos (contingentes y no contingentes) que se generen a lo largo de la vida del Fideicomiso Financiero, como consecuencia de su celebración, ejecución y liquidación, incluyendo sin limitación los Gastos del Fideicomiso (incluido el pago de capital, intereses y gastos) y excluyendo los montos debidos bajo los Valores Fiduciarios.

“Patrimonio Fideicomitado”: tiene el significado que se le asigna en el último párrafo del artículo 2.2.

“Período de Colocación”: significa el período durante el cual se ofrecerán por oferta pública primaria los Valores Fiduciarios del Fideicomiso, que comprenderá un “Período Difusión” y un “Período de Licitación”, conforme a lo estipulado en los artículos 1° a 6° y 8° del Cap. IV del Tit. VI de las Normas de la CNV.

“Período Difusión”: significa el período de difusión pública, durante el cual se efectuarán invitaciones a ofertar la adquisición de los Valores Fiduciarios.

“Período Licitación”: significa el período durante el cual tendrá lugar la licitación pública de los Valores Fiduciarios.



“Personas Indemnizables”: tiene el significado establecido en el Artículo 4.6.

“Primer Trimestre Incompleto”: Es el primer período transcurrido desde la fecha de colocación de los Certificados de Participación hasta la fecha del primer cierre contable trimestral, pudiendo ocurrir en las fechas 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre, o 31 de diciembre.

“Programa”: significa el Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios denominado “ROCBA”.

“Prospecto”: significa el Prospecto del Programa.

“Registro de Valores Fiduciarios”: significa el registro de Valores Fiduciarios que debe llevar el Agente de Registro de Valores Fiduciarios.

“Reservas”: tiene el significado asignado en el Artículo VIII.

“Suplemento de Prospecto”: significa el Suplemento de Prospecto del Fideicomiso.

“Tribunal Arbitral”: significa el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, o de la entidad que la suceda conforme a la ley 26.831.

“Unidad Funcional” o “UF”: significa, la unidad funcional que se encuentra afectada al Contrato de Locación identificada como UNIDAD FUNCIONAL número CATORCE (14), ubicada en la PLANTA PRIMER SUBSUELO, PLANTA SEGUNDO SUBSUELO, PLANTA SÉPTIMO PISO y PLANTA OCTAVO PISO, integrada por los siguientes polígonos: 07-01 y 08-01 (oficinas); y I-35, I-36, I-37, II-03, II-04, II-05, II-22, II-35, II-37, II-38, II-39, II-40, II-44, II-45, II-46 y II-47 (cocheras), con superficie total de 1.374,92 m² Porcentual: 19,34%; Partida: 154764, del inmueble ubicado en la Provincia de Buenos Aires, Partido de Vicente López, con frente a la calle Esteban Echeverría número 1050, NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: II, Sección: G, Manzana: 51, Parcela: 2d, a la que corresponde el derecho exclusivo e irrevocable de instalar en la fachada del edificio que rodea a esa unidad, uno o más carteles y signos de identificación comercial para publicidad, ubicado en la fachada exterior del Edificio.

“USD”: significa Dólares estadounidenses.

“Utilidades”: Significa los montos a distribuir entre los tenedores de CPs, los cuales estarán compuestos: (i) durante los primeros cinco meses posteriores al mes de la constitución del Fideicomiso, será la suma total de USD 123.275 (Dólares estadounidenses ciento veintitrés mil doscientos setenta y cinco) proveniente del Pago Extraordinario, y se abonará mensualmente, a razón de USD 24.655 (Dólares Estadounidenses veinticuatro mil seiscientos cincuenta y cinco) por mes; (ii) luego de dichos primeros cinco meses las Utilidades a ser distribuidas -conforme determine el estado contable correspondientes al Primer Trimestre Incompleto- se abonarán en: (a) un pago; o (b) en dos cuotas mensuales iguales; o (c) conjuntamente con las utilidades correspondientes al resultado que arroje el siguiente estado contable trimestral, según hayan transcurrido uno, dos, o ningún mes completo respectivamente, desde la colocación de los Certificados de Participación hasta el cierre del Primer Trimestre Incompleto, (iii) posteriormente, se abonarán las Utilidades a distribuir conforme al resultado que arroje cada estado contable trimestral, en tres cuotas mensuales iguales, comenzando la primera en el tercer mes posterior al cierre de cada trimestre, siempre que hubiera montos distribuibles de acuerdo a lo allí establecido. Las Utilidades provendrán del cobro del Canon Locativo, como así también de otras eventuales fuentes de ingreso, a saber: intereses punitivos, el producido de la venta del Inmueble, etc.

“Valores Fiduciarios” o “VF”: significa los Certificados de Participación que se emitan por el Fiduciario bajo el presente Fideicomiso.

En el presente Contrato de Fideicomiso, a menos que el contexto requiera lo contrario:

(i) Los términos definidos comprenderán tanto el singular como el plural.

(ii) Los títulos empleados en el presente Contrato de Fideicomiso tienen carácter puramente indicativo y en modo alguno afectan la extensión y alcance de las respectivas disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso, ni de los derechos y obligaciones que en virtud de las mismas asumen las Partes.

(iii) Toda vez que en el presente Contrato de Fideicomiso se efectúen referencias a Considerandos, Capítulos, Artículos, Apartados y/o Anexos sin otra aclaración, se entenderá que se trata, en todos los casos, de Considerandos, Capítulos, Artículos, Apartados y/o Anexos del presente Contrato de Fideicomiso.

(iv) Los términos financieros, cálculos y compromisos contenidos o usados en el presente Contrato de Fideicomiso serán interpretados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la República Argentina.

(v) En todos los cálculos de plazos, el término "desde" significa "desde e incluyendo" y los términos "a" o "hasta" significa "hasta pero incluyendo".

(vi) Todas las referencias efectuadas al "Fiduciario" o al "Fiduciario del Fideicomiso Financiero" se entenderán efectuadas al Fiduciario exclusivamente en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Financiero y no a título personal.

Artículo II. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO.

2.1. Constitución del Fideicomiso Financiero Inmobiliario.

Por este acto, el Fiduciario constituye, con acuerdo del Organizador, el presente Fideicomiso y se establecen los siguientes términos y condiciones para la emisión de los Valores Fiduciarios. A todo efecto identificatorio, el presente Fideicomiso se denominará "ROCBA I".

2.2. Objeto del Fideicomiso. Es la adquisición del Inmueble (incluyendo, pero no limitado, al Contrato de Locación) para su posterior locación.

Los suscriptores de los Valores Fiduciarios a emitir en el presente Fideicomiso son Beneficiarios, y sus aportes constituyen el Patrimonio Fideicomitado que será de aplicación para la adquisición del Inmueble.

Artículo III. BIENES FIDEICOMITIDOS.

3.1. Bienes Fideicomitados. Constituirán Bienes Fideicomitados única y exclusivamente los siguientes:

(a) Los importes integrados por los suscriptores de los Valores Fiduciarios (las "Integraciones"), los cuales serán utilizados para la adquisición del Inmueble;

(b) El Inmueble;

(c) El Contrato de Locación vigente, en relación al Inmueble, así como cualquier otro futuro contrato de locación que lo reemplace o que pudiera involucrar al Inmueble;

(d) El derecho perpetuo, exclusivo e irrevocable de instalar en las fachadas del Edificio que rodean a la unidad catorce de la Propiedad, uno o más carteles y signos de identificación comercial sin obligación de abonar contraprestación alguna al Consorcio de Copropietarios ni a los titulares de unidades funcionales;

(e) Los demás bienes y derechos y obligaciones adquiridos por y para incorporar al patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento del objeto del mismo por el Fiduciario, incluyendo los derechos bajo la Oferta Irrevocable de Venta; y

(f) Los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada.



Artículo IV. EL FIDUCIARIO.

4.1. Ejercicio de la propiedad fiduciaria. El Fiduciario ejercerá todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a la propiedad fiduciaria respecto del Patrimonio Fideicomitido con el alcance y las limitaciones establecidas en el CCCN y en el presente Contrato Suplementario para administrar, llevar adelante, concretar, terminar y realizar la respectiva inversión inmobiliaria que constituye la finalidad del presente Fideicomiso, y en general, para realizar todos los actos que fueren necesarios y/o conveniente a tales fines por un plazo de 30 años de acuerdo al plazo de vigencia del Fideicomiso. Para ello el Fiduciario se compromete a actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

4.2. Administración de los Bienes Fideicomitados. Dada la experiencia que el Fiduciario posee en la administración de los Bienes Fideicomitados, el mismo ocupará el rol de Administrador Inmobiliario a los fines de encargarse de la gestión y Cobranza (administrativa, judicial y extrajudicial) de los Bienes Fideicomitados cedidos al Fideicomiso Financiero, conforme, en primer lugar, a las Políticas de Administración y, subsidiariamente, a los procedimientos de cobro, asistencia técnica y operativa usualmente aplicables a los Bienes Fideicomitados de acuerdo con sus respectivos términos. A tal efecto, el Administrador Inmobiliario tendrá amplias facultades para, y será responsable por, llevar a cabo todos los actos relativos a dichas tareas en relación con los Bienes Fideicomitados que considere necesarios o convenientes, incluyendo renegociar el Contrato de Locación. Asimismo, deberá informar en forma inmediata cualquier hecho relevante que pudiera afectar el normal funcionamiento de sus funciones.

4.3. Derechos y obligaciones del Fiduciario. Los Valores Fiduciarios emitidos no representarán endeudamiento del Fiduciario y serán pagaderos exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitido. Las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso Financiero serán satisfechas exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitido conforme lo dispone el artículo 1687 del CCCN.

El Fiduciario presentará a toda Autoridad Gubernamental competente, la información que fuera legalmente exigible en atención a la naturaleza del Patrimonio Fideicomitido dentro del plazo que corresponda y bajo la información provista por el Fiduciario en calidad de Administrador. Específicamente deberá cumplir con todos los requerimientos informativos exigidos bajo las Normas de la CNV.

El Fiduciario: (i) llevará para el Fideicomiso un sistema contable independiente, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en la Argentina (cuyos libros contables se encontrarán en la sede social del Fiduciario), e (ii) identificará los libros y registros correspondientes a los Bienes Fideicomitados para evidenciar el Fideicomiso Financiero como unidad segregada del resto de su contabilidad.

En caso de considerarlo necesario, únicamente para hacer frente a gastos del Fideicomiso, y cuando el Fondo de Reserva no resulte suficiente, con la aprobación de la Asamblea de Beneficiarios el Fiduciario podrá decidir endeudarse a la tasa de interés que convalide la Asamblea de Beneficiarios. Para dicha decisión, podrá contar con el dictamen no vinculante del Comité Ejecutivo.

En caso de renuncia de los Asesores Impositivos, el Fiduciario realizará sus mejores esfuerzos para que los mismos continúen en funciones hasta la designación de sus respectivos sucesores.

El Fiduciario, en beneficio de los Beneficiarios, tomará en todo momento las medidas razonables que, a su leal saber y entender, y actuando con los criterios de debida diligencia establecidos en la Ley N° 24.441 y en el CCCN, considere necesario o conveniente para la protección y exigibilidad de sus derechos bajo el presente Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso emitirá y publicará estados contables conforme el Art. 33, Sección XIV, Capítulo IV, del Título V de las NORMAS CNV: (i) con periodicidad trimestral, dentro de los cuarenta y dos (42) días corridos posteriores a las fechas 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre; y (i) con periodicidad anual, dentro de los setenta (70) días posteriores al 31 de diciembre de cada año.

4.4. Mantenimiento de la contabilidad y registros. El Fiduciario, a efectos de llevar la contabilidad del Fideicomiso, utilizará un sistema contable de conformidad con las normas contables profesionales

de la Argentina. El Fiduciario identificará y mantendrá registrado por separado los registros correspondientes del Fideicomiso. Los registros contables del Fideicomiso se encontrarán en las oficinas del Fiduciario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



4.5. Remuneración. El Fiduciario tendrá derecho a cobrar los siguientes honorarios:

- a) El mayor entre U\$D 1.000 (dólares estadounidenses mil) o el 0,45% /12 del valor de los activos Fideicomitados según sus estados contables trimestrales auditados. Dicho honorario será pagadero mensualmente por mes adelantado, desde la fecha de firma del contrato de fideicomiso y hasta la extinción del mismo.
- b) Un equivalente al 1% del monto total de cada contrato de locación que se firme durante la vigencia del Fideicomiso y/o el 0,5% del precio de venta del Inmueble, conforme el apartado "Gestión de venta del Inmueble" de los términos y condiciones del Suplemento.

El pago de la remuneración se realizará en pesos al tipo de cambio "dólar MEP" vendedor del día anterior a la fecha de cobranza. Significa el valor del dólar según la cotización Dólar MEP establecida en el diario "El Cronista Comercial" en su sitio web: <http://www.elcronista.com>, al cierre del último Día Hábil anterior a la fecha de cobranza.

4.6. Indemnidad del Fiduciario. Sin perjuicio de las indemnidades establecidas en el Contrato Marco, el Fiduciario, por cuenta propia o por cuenta de sus funcionarios, directores, empleados y toda Persona que a su respecto sea controlante, controlada, sujeta a control común, vinculada, afiliada y/o subsidiaria (cualquiera y toda persona antes mencionada, en adelante una "Persona Indemnizable") podrá cobrarse de los Bienes Fideicomitados, previo laudo de Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme dictada por un tribunal competente, según corresponda, en caso de que éste o la Persona Indemnizable de que se trate sufran cualquier pérdida, costo y/o gasto (incluyendo comisiones, honorarios y gastos de asesoramiento legal), como consecuencia, en ocasión y/o con motivo del cumplimiento por parte del Fiduciario de sus derechos, tareas y funciones bajo el presente Contrato de Fideicomiso y/o de los actos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el mismo, salvo que la referida pérdida, costo y/o gasto que motiva la pretensión de la Persona Indemnizable de ser indemnizada sea consecuencia de cualquier omisión o falta de dicha Persona Indemnizable al cumplimiento de sus responsabilidades y obligaciones bajo el presente Contrato de Fideicomiso como consecuencia del dolo o culpa de dicha Persona Indemnizable determinado por laudo de Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme dictada por un tribunal competente, según corresponda.

La indemnidad prevista en el presente artículo alcanza, sin importar limitación, a cualquier pérdida, costo y/o gasto que una Persona Indemnizable pueda sufrir como consecuencia, en ocasión y/o con motivo: del cumplimiento por parte de dicha Persona Indemnizable de sus derechos, tareas y funciones conforme al presente y/o de los actos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el presente, la falta de entrega en debido tiempo y forma a dicha Persona Indemnizable de la información que el Administrador o los distintos agentes deban entregar al Fiduciario conforme el presente Contrato Suplementario, de la existencia de cualquier error, omisión o falsedad en la mencionada información entregada a dicha Persona Indemnizable, de la designación de los agentes realizada por el Fiduciante, del cumplimiento o incumplimiento de los agentes o terceros que se designen para desempeñar las tareas de colocación de los Valores Fiduciarios, del cumplimiento de los procedimientos de difusión previstos en la Ley N° 26.831, y sus modificatorias y complementarias, y por las normas de CNV, de cualquier deuda en concepto de capital, intereses compensatorios, intereses punitivos adeudada a, y/o multas y/o cualesquiera otras penalidades determinadas por cualquier Autoridad Gubernamental durante el transcurso del plazo de prescripción que resultare aplicable relativo a la determinación o ingreso de cualesquiera Impuestos del Fideicomiso Financiero, y/o de cualquier pago a terceros fundado en el incumplimiento de obligaciones asumidas por el Administrador en el presente Contrato de Fideicomiso; salvo respecto de cualquiera de los supuestos indicados en este párrafo, dolo o culpa de dicha Persona Indemnizable calificada como tal por laudo de Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme dictada por un tribunal competente, según corresponda.

Si en cualquier momento cualquier compromiso, renuncia, obligación, o deber de indemnidad bajo la presente fuera declarado o deviniera ineficaz, nulo, inválido o inexigible de cualquier forma, ello constituirá Justa Causa de renuncia del Fiduciario. Dichos compromisos, renunciaciones, obligaciones y deberes de indemnidad se mantendrán vigentes en favor del Fiduciario por todo el plazo de prescripción legal de los derechos y acciones en que se pueda fundar un reclamo al Fiduciario.



4.7. Renuncia o remoción. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1678, inciso a) del CCCN, los Beneficiarios de los Valores Fiduciarios por decisión de la Mayoría Agravada de Beneficiarios, podrán remover al Fiduciario con o sin Justa Causa. Dicha remoción producirá efectos luego de la designación de un fiduciario sucesor en la forma prevista en el Contrato Marco, la aceptación de dicha designación por el fiduciario sucesor bajo los términos del presente y la transferencia del patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sucesor elegido, mediante la firma del respectivo instrumento, sin que se requiera el perfeccionamiento de la transferencia frente a terceros.

A los efectos del presente artículo se entenderá que existe "Justa Causa" de remoción cuando el Fiduciario hubiera incurrido en incumplimiento de las obligaciones a su cargo, mediando dolo o culpa del Fiduciario o de sus dependientes, declarado por laudo de tribunal competente. Exclusivamente en el supuesto de remoción con "Justa Causa", los gastos relacionados con la remoción, incluyendo los gastos relacionados con el nombramiento del fiduciario sucesor, como ser honorarios de abogados, y otros costos razonablemente vinculados a la remoción, serán a exclusivo cargo del Fiduciario. Contrariamente, en caso de remoción sin "Justa Causa" corresponderá al Fiduciario en concepto de indemnización el pago de 3 (tres) veces la remuneración mensual vigente del Fiduciario. La presente indemnización será considerada gastos del Fideicomiso.

Respecto a la renuncia del Fiduciario, la misma se registrará por la cláusula 5.10 del Contrato Marco.

Artículo V. ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

5.1 El Administrador Inmobiliario será el Fiduciario, el cual tendrá a su cargo la administración del Inmueble.

5.2 Dentro del plazo que corresponda, el Administrador Inmobiliario preparará y entregará, toda la información sobre los Bienes Fideicomitidos que, en su caso, sea requerida al Fideicomiso Financiero por el BCRA o por una Autoridad Gubernamental, debiendo dejar constancia de los respectivos comprobantes de presentación de tales informes dentro de los tres (3) Días Hábiles de presentados.

5.3 En caso de renuncia por parte del Fiduciario - o quien en su caso ejerza el rol de Administrador Inmobiliario - a su rol de Administrador Inmobiliario, él mismo deberá permanecer en el ejercicio de sus funciones hasta tanto designe a un nuevo Administrador Inmobiliario para que se desempeñe en dicho rol.

Artículo VI. ESTRUCTURADOR INMOBILIARIO

6.1 Será Buroscout S.A., quien asistirá al Fiduciario en todos los aspectos concernientes con el Inmueble y el Contrato de Locación, tales como, a meros efectos enunciativos y no limitativos, el establecimiento del precio de los períodos anuales del contrato vigente, la determinación de mejoras y/o reparaciones en el Inmueble ante su restitución por finalización de contrato, la selección de nuevo inquilino y negociación de su contrato correspondiente. Asimismo, designará un representante en el Comité Ejecutivo. Sin perjuicio de ello, el Fiduciario será responsable por las decisiones que él mismo tome, en virtud de su rol de Administrador Inmobiliario.

El Estructurador Inmobiliario percibirá una comisión equivalente al 10% del monto total efectivamente colocado (la "Comisión del Estructurador"), una vez obtenidos los fondos provenientes de la colocación. Dicha Comisión del Estructurador podrá ser incrementada únicamente en caso de existir una diferencia entre el mayor valor por CP que se obtenga como precio de suscripción respecto de su Valor Nominal, en cuyo caso dicha diferencia será la "Comisión Adicional". En dicho supuesto, el Estructurador Inmobiliario percibirá como comisión la suma entre la Comisión del Estructurador y la Comisión Adicional, dichas comisiones serán abonadas en Dólares Estadounidenses.

En paralelo, y adicionalmente a la comisión precedentemente señalada, el Estructurador Inmobiliario percibirá asimismo anualmente un honorario estimado como el 0,045%/12 del valor de los activos Fideicomitidos según sus estados contables trimestrales auditados. Dicho honorario será pagadero

mensualmente por mes adelantado, desde la fecha de firma del contrato de Fideicomiso y hasta la extinción del mismo.



Artículo VII. COMITÉ EJECUTIVO

7.1 En función del objeto del Fideicomiso y de la profesionalidad de las decisiones involucradas en cuanto a la realización de los Bienes Fideicomitados y la forma y tiempo oportuno de su realización, las partes convienen expresamente en la constitución de un Comité Ejecutivo (en adelante el "Comité Ejecutivo"), con estricto cumplimiento de la normativa vigente, representado por: un (1) representante titular y un (1) representante suplente del Fiduciario; un (1) representante titular y un (1) representante suplente del Estructurador Inmobiliario; y un (1) representante titular y un (1) representante suplente de los Beneficiarios que será elegido por Mayoría Agravada de los Beneficiarios). Los integrantes del Comité Ejecutivo serán personas que reúnan requisitos de profesionalidad y experiencia en la materia. La composición definitiva de los miembros del Comité Ejecutivo se encuentra publicada en la AIF.

Los cargos del Comité Ejecutivo son ad honorem., no percibiendo estos, remuneración alguna por el ejercicio de su función.

Si no se reúne la mayoría Agravada de Beneficiarios necesaria para elegir al tercer miembro del Comité Ejecutivo, dicha selección quedará a cargo del Fiduciario.

7.2 Las decisiones del Comité Ejecutivo serán tomadas por mayoría. Las notificaciones para las reuniones del Comité Ejecutivo deberán hacerse por escrito en los domicilios constituidos en este Contrato por el Fiduciario.

7.3 La existencia del Comité Ejecutivo no importa delegar las responsabilidades del Fiduciario con relación a los Beneficiarios. Sin embargo, el Fiduciario será mantenido indemne por cualquier reclamo o daño emergente, amenaza de reclamo o cualquier acción que provenga de una decisión adoptada por el Fiduciario en cumplimiento de las decisiones del Comité Ejecutivo bajo cualquiera de las formas procedimentales previstas en el presente artículo.

7.4 El Comité Ejecutivo analizará los siguientes puntos, entre otros, sobre los cuales efectuará sus recomendaciones, no vinculantes, al Fiduciario:

- (a) inversiones transitorias de los Bienes Fideicomitados de acuerdo a las Inversiones Elegibles;
- (b) efectuar las recomendaciones que fueran necesarias para la mejor administración de los Bienes Fideicomitados y la defensa de los intereses de los Beneficiarios; y
- (c) emitir opinión respecto a la posibilidad de tomar endeudamientos por parte del Fideicomiso, en caso que así lo requiera el Fiduciario.

7.5 El Comité Ejecutivo deberá reunirse al menos una vez cada noventa días, y en la primera reunión que realice deberá establecer su calendario de reuniones, sirviendo tal determinación de formal notificación para sus integrantes. De las reuniones del Comité Ejecutivo se labrarán actas las cuales deberán ser suscriptas por los representantes del Comité Ejecutivo.

Artículo VIII. GASTOS E IMPUESTOS. RESERVAS

8.1 Gastos. (a) Constituirán gastos del Fideicomiso (los "Gastos del Fideicomiso") los siguientes:

- 1) los Gastos de Estructuración;
- 2) los Impuestos del Fideicomiso;
- 3) los honorarios del Fiduciario;
- 4) los honorarios del Estructurador Inmobiliario
- 5) los honorarios de la calificadora de riesgos;
- 6) los honorarios de los Asesores Impositivos;
- 7) los honorarios de Caja de Valores S.A.
- 8) la Comisión del Estructurador;



- 9) los Gastos Administrativos;
- 10) todo gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la adquisición, enajenación, rescate, reinversión o transferencia de los activos del Fideicomiso Financiero, gastos que demande la transferencia de fondos a los beneficiarios, seguros, mantenimiento de cuentas y los gastos relacionados con las mismas, y gastos de custodia, y los gastos originados en la prestación del servicio de cobranza y recaudación;
- 11) los gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones y de publicaciones por ante cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo, de corresponder los de BYMA y cualquier otro mercado donde negocien y/o listen los Valores Fiduciarios, con exclusión de los aranceles que, en su caso, deban abonarse a la CNV con posterioridad al pago del arancel inicial;
- 12) honorarios profesionales de abogados, auditores, síndicos y auditores del Fiduciario por tareas marginales relativas al Fideicomiso Financiero, asesores legales, arquitectos, ingenieros, tasadores, peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fideicomiso Financiero o para la inversión de sus recursos, así como los gastos necesarios para realizar los informes, auditorías externas, tasaciones, peritajes y otros trabajos que esos profesionales realicen;
- 13) la remuneración de los escribanos intervinientes;
- 14) honorarios y gastos por la calificación de riesgo de los Valores Fiduciarios;
- 15) gastos de liquidación del Fideicomiso Financiero, incluida la remuneración u honorarios del liquidador;
- 16) gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la normativa aplicable, incluyendo los gastos razonables de publicación o notificación, convocatoria y realización de las asambleas de beneficiarios, de ser necesario;
- 17) los gastos de tasación, estudio de títulos y *due diligence*;
- 18) gastos correspondientes a intereses, Impuestos y demás gastos derivados de créditos contratados por cuenta del Fideicomiso Financiero, así como los intereses de toda otra obligación del Fideicomiso Financiero u otro gasto financiero;
- 19) litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden procesal en que se incurra con ocasión de la representación en juicio de los intereses del Fideicomiso Financiero o por la actuación en juicio del Fiduciario en el ejercicio de sus funciones, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios, estableciéndose, asimismo, que será de cargo del Fideicomiso Financiero el pago de toda indemnización a que sea condenado el Fiduciario por resolución firme de tribunal competente, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera asignarse al Fiduciario en función de su culpa o dolo;
- 20) todas aquellas erogaciones imprevistas en las cuales razonablemente el Fiduciario estuviera obligado a incurrir, las que deberán ser suficientemente justificadas.

(b) Sin perjuicio de lo arriba establecido, todos los pagos respecto de los Valores Fiduciarios serán efectuados por el Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., sin retención o deducción alguna por causa de Impuestos, salvo que la ley o la interpretación o administración de dichas leyes obliguen a retener o deducir dichos Impuestos. En caso en que existiese dicha obligación de retener o deducir cualquier monto en concepto o a cuenta de Impuestos de cualesquiera de los pagos realizados en virtud o respecto de los Valores Fiduciarios, solamente respecto de Beneficiarios residentes en la Argentina, el Fiduciario pagará, por intermedio de Caja de Valores S.A., los montos adicionales que resulten necesarios, de modo que el monto neto percibido por cada uno de los Beneficiarios residentes en la Argentina (incluyendo los montos adicionales) luego de cualquier retención o deducción no resulte inferior al respectivo monto que habría recibido respecto de los Valores Fiduciarios de no haberse practicado dicha retención o deducción. Sin embargo, lo expuesto no será aplicable a los Beneficiarios sujetos a las normas de ajustes impositivos por inflación, de conformidad con el Capítulo VI de la Ley del Impuesto a las Ganancias -excluidas las entidades de la Ley 21.526- los cuales se encontrarán sujetos a la retención del Impuesto a las Ganancias que les corresponda.

(c) En ningún supuesto bajo el presente deberá interpretarse que el Fiduciario estará obligado a realizar desembolso alguno, efectuar adelanto o realizar pago alguno derivado o con causa en un Fideicomiso con fondos propios. Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser razonables, conforme a precios de mercado y debidamente documentados.



8.2 Fondo de Reserva. Será depositado en una cuenta fiduciaria y/o invertido en Inversiones Elegibles, en todos los casos en una entidad financiera autorizada por el BCRA (el "Fondo de Reserva"). El Fondo de Reserva será constituido por un monto mínimo equivalente a 24 meses de gastos, obtenido por la colocación de los CPs, el cual podrá ser recompuesto con fondos provenientes del producido de los bienes fideicomitidos conforme se determine en los respectivos estados contables trimestrales para mantener el monto mínimo equivalente a 24 meses y será aplicado por el Fiduciario al pago de gastos (expensas, Impuestos, honorarios calificadoras, asesores contable, fiduciario, gastos de refacción y mantenimiento del Inmueble, etc.), cuando por cualquier causa no existan fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora para el pago de los mismos, todo ello conforme al presente.

En caso que el Fondo de Reserva no sea suficiente para afrontar los gastos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá convocar a una Asamblea de Beneficiarios a fines de determinar el curso de acción a seguir.

8.3 Fondo de Utilidades a Distribuir. Será constituido por los montos a distribuir en concepto de Utilidad entre los tenedores de CPs, los cuales podrán ser invertidos en Inversiones Elegibles.

Las Utilidades serán pagadas: (i) durante los primeros cinco meses posteriores al mes de la constitución del Fideicomiso, será la suma total de USD 123.275 (Dólares estadounidenses ciento veintitrés mil doscientos setenta y cinco) proveniente del Pago Extraordinario, y se abonará mensualmente, a razón de USD 24.655 (Dólares Estadounidenses veinticuatro mil seiscientos cincuenta y cinco) por mes; (ii) luego de dichos primeros cinco meses las Utilidades a ser distribuidas -conforme determine el estado contable correspondientes al Primer Trimestre Incompleto- se abonarán en: (a) un pago; o (b) en dos cuotas mensuales iguales; o (c) conjuntamente con las Utilidades correspondientes al resultado que arroje el siguiente estado contable trimestral, según hayan transcurrido uno, dos, o ningún mes completo respectivamente, desde la colocación de los Certificados de Participación hasta el cierre del Primer Trimestre Incompleto, (iii) posteriormente, se abonarán las Utilidades a distribuir conforme al resultado que arroje cada estado contable trimestral, en tres cuotas mensuales iguales, comenzando la primera en el tercer mes posterior al cierre de cada trimestre, siempre que hubiera montos distribuibles de acuerdo a lo allí establecido. Las Utilidades provendrán del cobro del Canon Locativo, como así también de otras eventuales fuentes de ingreso, a saber: intereses punitivos, el producido de la venta del Inmueble, etc.

Artículo IX. ASESORES IMPOSITIVOS. PROVEEDOR DE SERVICIOS. AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN FECHA DE CIERRE DE EJERCICIO.

9.1. Auditores. El Fiduciario designa como auditores del Fideicomiso Financiero a Estudio Vidal Sociedad Civil quienes serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables.

9.2. Asesor Impositivo. El Fiduciario designa como asesores impositivos del Fideicomiso Financiero al Estudio Vidal (los "Asesores Impositivos"). Los Asesores Impositivos prestarán todos o cualquiera de los siguientes servicios al Fideicomiso Financiero: confeccionarán el dictamen impositivo del Fideicomiso Financiero, previo a su constitución y las actualizaciones que correspondan, y elaborarán las liquidaciones impositivas anuales del Fideicomiso Financiero, sólo si ello así fuere dispuesto en la legislación aplicable en cada caso.

Todos los costos, gastos y honorarios razonables que demande la intervención de los Asesores Impositivos serán considerados Gastos Deducibles.

Con respecto a los Impuestos, el Fiduciario podrá basarse en la determinación que realicen los Asesores Impositivos, sin obligación alguna del Fiduciario respecto de la interpretación de las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y demás normas aplicables, así como respecto de los criterios a seguir en la determinación de dichos Impuestos y el cumplimiento de las demás obligaciones sustanciales y formales.

9.3 Agente de Control y Revisión. El Fiduciario se desempeñará como Agente de Control y Revisión, conforme el artículo 27, capítulo IV, título V de las Normas de la CNV. El mismo tendrá las siguientes funciones en virtud del artículo 29 del mencionado capítulo y título.



- (a) Realizar la revisión y control de los activos a ser transferidos al Fideicomiso;
- (b) Control de los flujos de fondos estimado dispuesto en el presente Suplemento de Prospecto y control de todo parámetro económico financiero que se establezca en el presente Fideicomiso;
- (c) Análisis comparativo del flujo de fondo teórico de los bienes fideicomitados respecto del flujo de fondos real, incluyendo precio de alquiler promedio de oficinas, brecha cambiaria, etc. y su impacto en el pago de Utilidades;
- (d) Control de cumplimiento de las obligaciones por parte del Inquilino, entre otras pago de alquiler, expensas, impuestos, seguros, etc.;
- (f) Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación, incluyendo pago de Utilidades, recomposición del fondo de reserva, etc; y
- (g) Control de pago de los Valores Fiduciarios en comparación con el cronograma de pago de servicios incluido en el Suplemento de Prospecto;

Los informes de control y revisión elaborados durante la vigencia del fideicomiso – con sus resultados, alcances y hallazgos –, serán emitidos con una periodicidad mensual. Asimismo, serán publicados en el sitio web de la Comisión, a través de la Autopista de la Información Financiera (AIF), en un plazo que no podrá exceder de los veinte días hábiles luego del cierre de cada mes que se trate, conforme se detalla en el artículo 29, capítulo IV, título V de las Normas de la CNV.

9.4. Fecha de cierre de ejercicio. La Fecha de Cierre del Ejercicio económico anual de cada Fideicomiso Financiero se establece el 31 de diciembre de cada año.

Artículo X. LOS VALORES FIDUCIARIOS

10.1. Certificados de participación. Los Valores Fiduciarios serán emitidos mediante certificados globales que serán depositados por el Fiduciario en Caja de Valores S.A. ("CVSA"). El valor nominal unitario de los CP será 37,64 (Dólares estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por CP.

10.2. Forma. Los Certificados de Participación estarán documentados en certificados globales permanentes depositados en Caja de Valores S.A. Los inversores no tendrán derecho a exigir la entrega de láminas individuales, por lo que todas las transferencias se realizarán a través del sistema de depósito colectivo, conforme a la ley 20.643. Los Certificados de Participación serán escriturales, con registro a cargo del Fiduciario, sin perjuicio de que éste pueda contratar a ese efecto a CVSA.

10.3. Registro. Durante toda la vigencia del presente Fideicomiso Financiero, la titularidad de los Valores Fiduciarios se registrará exclusivamente por lo que surja de las constancias del sistema de depósito colectivo llevado por CVSA, gozando el titular de los Valores Fiduciarios que conste como comitente en dicho sistema de todos los derechos que asisten a los Beneficiarios.

10.4. Emisión y Suscripción de los Valores Fiduciarios. Una vez perfeccionada la autorización de oferta pública otorgada por la CNV respecto de los Valores Fiduciarios, publicado, conforme con la normativa aplicable, el Suplemento de Prospecto correspondiente a los Valores Fiduciarios y, de haber sido solicitado y aprobado por BYMA respectivamente el listado de los Valores Fiduciarios, el Fiduciario procederá a la emisión de los Valores Fiduciarios de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen en el presente.

10.5. Colocación de los Certificados de Participación. Se ha designado como colocador a Bull Market Brokers S.A., pudiendo a su vez designar Co-Colocadores. Los Valores Fiduciarios serán colocados por oferta pública a través del Colocador, de conformidad con el procedimiento descrito en la Sección "Procedimiento de Colocación" del Suplemento de Prospecto.

La colocación de los Valores Fiduciarios se realizará de conformidad con las previsiones de la Ley 26.831 y sus modificatorias y con las Normas de la CNV, así como toda la normativa aplicable que sea emitida por la CNV y demás autoridades regulatorias.



La obligación del Colocador aquí asumida es de medios y no de resultado, por lo que no se asegura el éxito de la colocación. El Colocador efectuará sus mejores esfuerzos tendientes a lograr que los Valores Fiduciarios del Fideicomiso sean colocados en el mercado a través del procedimiento de oferta pública conforme a lo previsto en las normas aplicables vigentes.

10.6. Declaraciones de los Fiduciantes. Mediante la suscripción o adquisición de los Valores Fiduciarios cada uno de los Fiduciantes o Beneficiarios, efectúa respecto de sí mismos pero no en relación con los demás Fiduciantes o Beneficiarios, las siguientes declaraciones:

- a) que ha analizado el Contrato Suplementario de Fideicomiso y el Suplemento de Prospecto y los demás documentos relacionados con el Fideicomiso Financiero, y que ha tenido la oportunidad de solicitar al Fiduciario de revisar, y ha recibido y revisado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la veracidad y exactitud de la información contenida en tales documentos;
- b) que, tratándose de un suscriptor de Certificados de Participación, reconoce que el Fideicomiso Financiero será irremediablemente perjudicado en caso de incumplimiento por parte del Fiduciante o Beneficiario de sus obligaciones de integración de los Certificados de Participación;
- c) que, conforme con las normas aplicables vigentes en cualquier jurisdicción a la que se encontrare sujeto, puede válidamente adquirir los Valores Fiduciarios;
- d) que conoce la existencia de controles cambiarios en la Argentina, su funcionamiento y restricciones respecto a la adquisición de Valores Fiduciarios;
- e) que la suscripción o adquisición de los Valores Fiduciarios comporta la aprobación expresa de los términos y condiciones del Contratos de Fideicomiso;
- f) que las obligaciones que corresponden a los Fiduciantes o Beneficiarios conforme al presente, representan obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles a los Fiduciantes conforme sus términos;
- g) que, en cumplimiento de normas legales vigentes en materia de prevención lavado de dinero, los fondos aportados y que se aporten al Fideicomiso provienen y provendrán, según corresponda en cada caso, de actividades lícitas. Asimismo, los Fiduciantes toman conocimiento y reconocen expresamente que el Fiduciario se encuentra facultado a requerir toda la información necesaria para dar cumplimiento a las normas de la CNV y de la Unidad de Información Financiera (la "UIF") y las relacionadas con lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo. En consecuencia, los Fiduciantes se comprometen expresamente a colaborar con el Fiduciario mediante el suministro de información, la entrega de documentación e informes, así como la provisión de todos aquellos datos que sean necesarios o convenientes para que el Fiduciario pueda dar acabado cumplimiento a las obligaciones relacionadas.

Artículo XI. APLICACIÓN DE FONDOS EN LAS FECHAS DE PAGO DE UTILIDADES

11.1 A partir de la Fecha de Emisión, los ingresos generados por los Bienes Fideicomitados, serán depositados diariamente por el Administrador Inmobiliario en una cuenta fiduciaria abierta en Banco Galicia y Buenos Aires S.A.U y/o Banco Macro S.A. y/o cualesquiera de sus afiliadas y/o vinculadas, que serán una o más cuentas bancarias denominada en Pesos y/o en Dólares Estadounidenses, bajo la titularidad del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario (la "Cuenta Fiduciaria Recaudadora").

11.2 Asimismo, el Fiduciario abrirá una cuenta corriente en Banco Galicia y Buenos Aires S.A.U y/o Banco Macro S.A. y/o cualesquiera de sus afiliadas y/o vinculadas, bajo la titularidad del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario en la que se depositarán los importes correspondientes al Fondo de Utilidades a Distribuir (la "Cuenta de Utilidades a Distribuir"). La Cuenta de Utilidades a Distribuir se integrará detrayendo los fondos necesarios de la Cuenta Fiduciaria Recaudadora según lo estipulado por los Estados Contables Trimestrales

11.3 El Fiduciario podrá realizar la apertura de otras cuentas bancarias y/o comitentes denominadas en Pesos, bajo la titularidad del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la República Argentina o



en el exterior, a los fines de depositar y administrar los fondos del Fideicomiso y efectuar Inversiones Elegibles ("Cuenta de Contingencias") incluyendo el Fondo de Reserva.

Artículo XII. RÉGIMEN DE INFORMACIÓN

12.1. Normas de la CNV y entidades en las que se negocien los Valores Fiduciarios. Información relativa a los Contratos del Fideicomiso. El Fiduciario cumplirá con el régimen de información establecido por las Normas de la CNV y de las entidades en las que se negocien los Valores Fiduciarios.

12.2. Estado patrimonial final. El Fiduciario confeccionará un Estado Patrimonial al momento de finalizar el Fideicomiso, el cual presentará -firmados por el representante del Fiduciario, aprobados por su órgano de administración y con informe de auditoría suscrito por contador público independiente, cuya firma será legalizada por el respectivo Consejo Profesional- dentro de los setenta (70) días corridos a contar desde la fecha de liquidación del mismo, conforme el artículo 34 del Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV.

12.3. Entrega de la información a los Beneficiarios. El Fiduciario deberá entregar al Beneficiario que se la solicite, a su estricto costo de impresión, toda la información contable que periódicamente presente ante la CNV, las Bolsas y demás mercados a los que se encuentre sujeto.

12.4. Conformidad con la rendición de cuentas. Por aplicación de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación, transcurrido un mes desde la publicación de la información indicada en los artículos anteriores sin que existiera impugnación por medio fehaciente (dirigida esta última al Fiduciario o a la CNV) por parte de un Beneficiario, se considerará que las cuentas rendidas son correctas, salvo prueba en contrario.

Artículo XIII. CONSENTIMIENTO DE LOS BENEFICIARIOS.

13.1. Asambleas. Para todo lo relativo a la convocatoria, quórum y mayorías de las Asambleas de Beneficiarios serán de aplicación las disposiciones del Contrato Marco. Las asambleas podrán celebrarse a distancia de forma sincrónica a través de medios de sistemas que cuenten con la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV conforme lo previsto en el Contrato Marco.

La convocatoria deberá ser realizada por el Fiduciario dentro de los quince (15) Días Hábiles de recibida la solicitud. Las asambleas se celebrarán en la fecha que el Fiduciario determine y serán presididas por un funcionario autorizado del Fiduciario. La convocatoria a asamblea deberá ser notificada con no menos de diez (10) días ni más de treinta (30) días de anticipación a la fecha fijada, durante tres (3) Días Hábiles consecutivos, mediante publicaciones en el boletín de la BYMA y/o en el órgano informativo de cualquier otro mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y en la AIF. El quórum será de titulares que tengan o representen la mayoría del Valor Nominal de los Valores Fiduciarios. En segunda convocatoria el quórum se constituirá cualquiera sea el número de Beneficiarios presentes. Las resoluciones deberán ser aprobadas por una Mayoría Ordinaria de Beneficiarios o una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, según el caso, salvo cuando se exigiera unanimidad o una Mayoría Agravada de Beneficiarios. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo expuesto, se informa que en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitido, se considerarán válidas las decisiones que se tomen con el voto favorable de al menos las tres cuartas partes de los valores emitidos y en circulación, debiendo aplicarse las pautas establecidas en la última parte del artículo 1696 del CCCN para el cómputo del quórum y las mayorías. Asimismo, la venta de los Inmuebles de propiedad de cada uno de los Fideicomisos que se constituyan bajo el Programa, deberá ser aprobada por una Mayoría Agravada de Beneficiarios. El llamado en primera y segunda convocatoria se podrá realizar simultáneamente, pero la asamblea en segunda convocatoria deberá tener lugar por lo menos una hora después de la fijada para la primera. Corresponderá un voto por cada unidad monetaria de valor nominal de los Valores Fiduciarios.

Asimismo, se garantiza la libre accesibilidad de todos los Beneficiarios a la Asamblea y su participación con voz y voto en igualdad de condiciones, independientemente de que su participación sea presencial o a distancia.

En caso de desperfectos técnicos que afecten la participación con audio de algún beneficiario, se pasará a cuarto intermedio, no obstante, se considerarán válidas las decisiones tomadas hasta el momento. A su vez, la reunión celebrada en el modo anteriormente descripto quedará grabada en soporte digital y se conservará una copia por el término de cinco años, quedando a disposición de cualquier Beneficiario que la solicite.



13.2. Prescindencia de la asamblea. Podrá prescindirse de la asamblea de Beneficiarios si para adoptar cualquier resolución que fuera de su competencia, el Fiduciario obtuviere el consentimiento por medio fehaciente expresado (a) por la unanimidad de Beneficiarios, o (b) en tanto no se requiera unanimidad, por no modificarse una condición esencial de la presente emisión, por la Mayoría de Beneficiarios respecto de todos los Valores Fiduciarios en circulación conforme al siguiente procedimiento:

1) El Fiduciario remitirá a cada Beneficiario, registrado al día hábil anterior, por medio fehaciente escrito dirigido al domicilio registrado ante el agente de registro, o cualquiera otro denunciado al Fiduciario, una solicitud (la "Solicitud de Consentimiento") que deberá incluir (i) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (ii) en su caso, su evaluación y el modo en que dichas circunstancias afectarían al Fideicomiso, (iii) una recomendación, si la tuviere, respecto del curso de acción a seguir y, en su caso, el texto de la modificación o adición a introducir en el Contrato Suplementario, (iv) los recaudos indicados en el punto 2) siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (v) la advertencia que el silencio, transcurridos 5 (cinco) días hábiles de la recepción de la nota (o el plazo mayor que indique el Fiduciario), importará disconformidad con la recomendación, si la hubiere. Junto con la remisión de las Solicitudes de Consentimiento, el Fiduciario deberá publicarla en la AIF y en los sistemas de información donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios para conocimiento público.

2) Los Beneficiarios deberán contestar por nota o según el método fehaciente que señale el Fiduciario, dentro de los 5 (cinco) días hábiles de recibida la nota del Fiduciario, o dentro del plazo mayor que el Fiduciario indique. El silencio importará una respuesta negativa a la recomendación, si la hubiere. El Fiduciario deberá verificar que exista consentimiento de la mayoría requerida de Beneficiarios registrados a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente, conforme a los registros de Caja de Valores S.A. En ningún caso se considerará que en virtud de tal recomendación, el Fiduciario y/o los Beneficiarios de que se trate serán responsables por las consecuencias que deriven del curso de acción resuelto por la mayoría exigible de Beneficiarios.

13.3. Actos de los Beneficiarios. Publicación de las resoluciones.

(a) Cualquier requerimiento, demanda, reclamo, autorización, directiva, consentimiento, renuncia o cualquier otra acción - que conforme el Contrato Marco debe ser dada o tomada por los Beneficiarios de un Fideicomiso - deberá evidenciarse:

(i) por uno o más instrumentos firmados por el Beneficiario, con legalización bancaria o notarial, en persona o por un apoderado con facultades suficientes; o

(ii) por el acta de asamblea de los Beneficiarios en la cual se haya votado a favor de la decisión en una asamblea de Beneficiarios debidamente convocada y celebrada de conformidad con lo previsto en la cláusula anterior; o

(iii) por una combinación de los instrumentos precedentemente enunciados; o

(iv) por la sumatoria de las comunicaciones recibidas por el Fiduciario conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior.

Dicho acto será efectivo cuando el instrumento sea notificado al Fiduciario. Cualquier reclamo, demanda, autorización, directiva, notificación, renuncia o cualquier otro acto de los Beneficiarios será obligatorio para sus sucesores, herederos o cesionarios.

(b) Las resoluciones adoptadas serán comunicadas a la CNV, publicadas por el Fiduciario en la AIF, en el boletín de BYMA, y/o en el órgano informativo de cualquier otro mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o en un diario de circulación general en el lugar del Inmueble, para conocimiento público.

13.4. Modificaciones unilaterales del Fiduciario. Respecto del Contrato Suplementario, el Fiduciario podrá en cualquier momento, con la autorización de la CNV, sin requerir el consentimiento de los Beneficiarios:



- (a) Establecer condiciones adicionales en beneficio y protección de los intereses de los Beneficiarios, en tanto no impliquen imponer obligaciones o cargas adicionales a los Fiduciarios ni modificar las condiciones esenciales de emisión de los Valores Fiduciarios;
- (b) Corregir, salvar o complementar, cualquier disposición que pudiere ser defectuosa o contradictoria con las demás disposiciones;
- (c) Realizar las modificaciones que resulten necesarias para que el presente Contrato se enmarquen en las disposiciones de la legislación vigente que resulte aplicable.

La facultad reconocida al Fiduciario queda bajo su absoluta discrecionalidad, no pudiendo derivarse de la misma ninguna obligación a su cargo, ni tampoco ninguna responsabilidad en su contra en el caso que no la ejercite. Si el Fiduciario lo considera conveniente, podrá someter las modificaciones indicadas en la presente cláusula a la aprobación de la Mayoría de Beneficiarios.

13.5. Consentimiento de la Mayoría de Beneficiarios.

- (a) El Fiduciario requerirá la aprobación, mediante la celebración de la correspondiente Asamblea de Beneficiarios, de la Mayoría Ordinaria de Beneficiarios del Fideicomiso o de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios –según corresponda- para la modificación de cualquier disposición del presente, siempre que ello no requiera, en virtud de los términos del presente Contrato de Fideicomiso o de las Normas de la CNV, una mayoría diferente.
- (b) Se requerirá la conformidad de la unanimidad de los Beneficiarios para resolver la continuación del Fideicomiso en caso de cancelación por resolución firme de la autorización de oferta pública.
- (c) Se requerirá la conformidad de la Mayoría Agravada de Beneficiarios para resolver la venta del inmueble (conforme el apartado “*Gestión de venta del Inmueble*” de los términos y condiciones del Suplemento).

13.6. Unanimidad. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Contrato de Fideicomiso, se requerirá el consentimiento unánime de los Beneficiarios del Fideicomiso cuyos derechos se afecte, en todos los demás casos de modificación del presente Contrato de Fideicomiso que impliquen modificar las condiciones esenciales de emisión de los Valores Fiduciarios.

13.7. Vigencia de las modificaciones. Cualquier modificación o adición realizada al presente Contrato Suplementario, tendrán vigencia y serán oponibles a partir de su notificación a los Beneficiarios mediante la publicación indicada en el artículo 13.3. No obstante, la resolución podrá ser oponible a los Beneficiarios que participaron de la asamblea o prestaron su consentimiento, desde su fecha.

13.8. Insuficiencia del patrimonio fideicomitado. A todo efecto, en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitado, se considerarán válidas las decisiones que se tomen con el voto favorable de al menos las tres cuartas partes de los valores emitidos y en circulación, debiendo aplicarse las pautas establecidas en la última parte del artículo 1696 del Código Civil y Comercial de la Nación para el cómputo del quórum y las mayorías.

Artículo XIV. EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

14.1. Causales de liquidación. El Fideicomiso se liquidará en los siguientes supuestos:

- (a) ante la ocurrencia de un Cambio Normativo que torne inconveniente la consecución del Fideicomiso, (“Evento Especial”).
- (b) ante la extinción del Patrimonio Fideicomitado;
- (c) ante la cesación de pagos del Fideicomiso, declarada por el Fiduciario sobre la base de sendos dictámenes legal y contable;
- (d) por el transcurso del plazo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso y;
- (e) ante el acaecimiento de cualquier causa no prevista en este Contrato Suplementario pero que a juicio del Fiduciario haga imposible su continuación por la imposibilidad de cumplir con el objeto del Fideicomiso.

En ninguno de los casos anteriores, el plazo de duración del Fideicomiso excederá el límite establecido en el artículo 1668 del CCCN.



Si ocurre cualquiera de los acontecimientos previstos en esta cláusula, a excepción del indicado en el inciso (f), el Fiduciario (1) lo comunicará a la CNV, y al público en general mediante la publicación de un aviso en la AIF y en el boletín de BYMA, y/o el mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o un diario de gran circulación en el lugar del presente Fideicomiso; (2) lo comunicará a cada Fiduciante mediante aviso cursado al domicilio que tuviera registrado; y (3) en el plazo más breve posible iniciará los procedimientos de liquidación del Fideicomiso.

Si ocurre el evento indicado en el inciso (f), el Fiduciario (1) lo comunicará a la CNV, y al público en general mediante la publicación de un aviso en la AIF y en el boletín de BYMA, y/o el mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o en un diario de gran circulación en el lugar del presente Fideicomiso; (2) requerirá una decisión de la Mayoría de Beneficiarios a los fines de analizar la liquidación del Fideicomiso.

14.2. Procedimiento de liquidación. El Fiduciario procederá a la liquidación del Fideicomiso mediante la realización de los Bienes Fideicomitados en la forma que estime más conveniente para el interés de los Beneficiarios. Tratándose de inmuebles o de bienes de considerable valor para los que no exista un mercado líquido público para su venta, la misma se realizará por subasta o licitación privadas al mejor postor, salvo que se otro modo se acuerde por Mayoría de Beneficiarios.

Realizado el activo, cancelados los Pasivos y constituidas las Reservas pertinentes, el importe excedente se aplicará a los destinos indicados en el orden siguiente:

(a) La retribución que le corresponda al Fiduciario durante la etapa de liquidación, será equivalente al doble del importe que venía cobrando mensualmente hasta el mes previo al momento de la extinción, y en forma adicional el 2% del resultante de los activos liquidados;

(b) El pago del valor correspondiente de los Certificados de Participación será determinado oportunamente conforme el producido de la realización de la totalidad de los activos del Fideicomiso, luego de realizada la gestión de venta del Inmueble conforme se explica precedentemente y la cancelación del pasivo, garantizando que los Beneficiarios participen en el producido de la venta del Inmueble y del producido de la liquidación del Fideicomiso.

Artículo XV. JURISDICCIÓN. DOMICILIOS. NOTIFICACIONES.

El presente Contrato de Fideicomiso y los Valores Fiduciarios, así como los derechos y obligaciones de los Beneficiarios de los mismos, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina.

15.1 Solución amistosa de las controversias. En caso de disputas, controversias, o diferencias que surjan de o en relación con el Contrato Marco de Fideicomiso, el presente Contrato de Fideicomiso y su respectivo Suplemento, entre el Fiduciario, o los Beneficiarios, las partes buscarán una solución amistosa a través de negociaciones de buena fe entre las mismas.

15.2 Cláusula arbitral. Toda controversia que se suscite entre el Fiduciario y/o los Beneficiarios con relación al Contrato Marco o al presente Contrato de Fideicomiso, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o recepción, será dirimida mediante juicio arbitral conforme al arbitraje de derecho, a cuyo fin se someten a la jurisdicción del Tribunal Arbitral de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (el "Tribunal Arbitral") y de sus reglamento cuyas disposiciones declaran conocer, con sujeción al procedimiento establecido por el reglamento de dicho Tribunal Arbitral para arbitrajes de derecho, que las Partes aceptan en forma irrevocable. Dicho laudo será considerado definitivo e inapelable, renunciando las partes a cualquier otro recurso que les pudiere corresponder, incluido el extraordinario o de inconstitucionalidad y excluido el de aclaratoria y nulidad. Para la ejecución del laudo arbitral, y en su caso para peticionar medidas cautelares, serán competentes los tribunales ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando al fuero federal si fuera procedente. Sin perjuicio de ello, por su parte los Beneficiarios podrán someter sus controversias en relación a los Valores Fiduciarios a jurisdicción no exclusiva del Tribunal Arbitral, o bien a la de los tribunales ordinarios de la Ciudad autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial.



Las notificaciones o comunicaciones entre y a las Partes del presente Contrato de Fideicomiso deberán efectuarse a los domicilios indicados a continuación, en los cuales el Administrador y el Fiduciario constituyen domicilio a todos los efectos del presente Contrato de Fideicomiso:

Al Fiduciario:

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

San Martín 491 Piso 3°, Oficina 8°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

Tel: 4103-7498 y 4103-7496

E-mail info@cfafiduciaria.com

Las notificaciones se tendrán como válidas si se efectuaran por escrito, sea por nota en mano, correo certificado, carta documento o telegrama, o correo electrónico.

En aquellos casos en que se deba notificar a los Beneficiarios, dichas notificaciones podrán cursarse a cada uno de los mismos en los domicilios denunciados en los registros del Fiduciario o de los Agentes de Registro, o mediante la publicación que se haga en el Boletín Oficial de la República Argentina y/o en el boletín de BYMA y/o en el órgano informativo de cualquier otro mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o de un diario de gran circulación en el lugar del Inmueble. Las notificaciones realizadas de estas dos últimas formas serán consideradas como entregadas en la fecha de la última publicación. Ello salvo en los casos que conforme a lo dispuesto en el presente Contrato Suplementario, o por tratarse de casos significativos, corresponda notificar al domicilio registrado o denunciado al Fiduciario o al Agente de Registro.

ANEXO I
OFERTA IRREVOCABLE DE VENTA.

Buenos Aires, 4 de noviembre de 2025



Sres.
CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
San Martín 491, Piso 3º Oficina 8º
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Presente

Ref.: Oferta Irrevocable de Venta 1/2025

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. a fin de someter a su consideración la celebración de una Oferta Irrevocable de Venta, de conformidad a los términos y condiciones estipulados en el **ANEXO A** adjunto a la presente.

La presente oferta será irrevocable hasta el día 5 de noviembre de 2025 y se considerará aceptada únicamente si antes del día 6 de noviembre de 2025 Uds. nos enviaran una nota de aceptación de la oferta conforme con el modelo que se adjunta a la presente como **Anexo B**, en la dirección indicada en el Anexo A. La recepción de la aceptación a la oferta será confirmada con el envío de una carta de recepción conforme con el modelo que se adjunta a la presente como **Anexo C**.

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente.

Por **PANAMERICANA 1050 S.A.**

Aclaración:
Cargo:

[FIRMA Y FACULTADES SUFICIENTES CERTIFICADAS POR ESCRIBANO PÚBLICO]



ANEXO A

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Entre:

(i) **PANAMERICANA 1050 S.A.**, CUIT 30-71412569-5, con domicilio en Clay 2638, Piso 6º, departamento "B", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, la **"VENDEDORA"**), por una parte; y,

(ii) **CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**, CUIT 30-68900126-9, con domicilio en San Martín 491, Piso 3º Oficina 8º de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, la **"COMPRADORA"**) en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Inmobiliario ROCBA I, en formación, quién oportunamente ratificará la presente en tal carácter, por otra parte.

Cada una de las partes es definida individualmente como **"PARTE"** y, conjuntamente con la restante, como las **"PARTES"**.

CONSIDERANDO que:

(i) La **VENDEDORA** desea vender un inmueble de su titularidad designado como **UNIDAD FUNCIONAL** número **CATORCE (14)**, ubicada en la **PLANTA PRIMER SUBSUELO, PLANTA SEGUNDO SUBSUELO, PLANTA SÉPTIMO PISO y PLANTA OCTAVO PISO**, integrada por los siguientes polígonos: 07-01 y 08-01 (oficinas); y I-35, I-36, I-37, II-03, II-04, II-05, II-22, II-35, II-37, II-38, II-39, II-40, II-44, II-45, II-46 y II-47 (cocheras), con superficie total de 1.374,92 m² Porcentual: 19,34%; Partida: 154764, del inmueble ubicado en la Provincia de Buenos Aires, Partido de Vicente López, con frente a la calle Esteban Echeverría número 1050, **NOMENCLATURA CATASTRAL**: Circunscripción: II, Sección: G, Manzana: 51, Parcela: 2d, a la que corresponde el derecho exclusivo e irrevocable de instalar en la fachada del edificio que rodea a esa unidad uno o más carteles y signos de identificación comercial para publicidad, ubicado en la fachada exterior del edificio (en adelante, el **"INMUEBLE"**);

(ii) La **COMPRADORA** desea adquirir el **INMUEBLE**, y a los efectos de obtener los fondos necesarios para el pago del precio, una vez autorizada por la Comisión Nacional de Valores (en adelante, la **"CNV"**), realizará una oferta pública de certificados de participación por un monto total de dólares estadounidenses cinco millones cuatrocientos ochenta y siete mil novecientos doce (USD 5.487.912), a ser emitidos bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios **"ROCBA"**, por un monto máximo en circulación de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES QUINCE MILLONES (USD 15.000.000)** o su equivalente en otras monedas, y realizará la colocación de los referidos certificados de participación (en adelante, la **"COLOCACIÓN"**); y oportunamente emitirá certificados de participación del **FIDEICOMISO** de conformidad a lo que se informe en el Aviso de resultados a ser publicado en la Autopista de Información Financiera de la CNV y el Boletín de Bolsas y Mercados Argentinos (en adelante, los **"CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN"**), del que es fiduciaria conforme se describe en el proyecto de prospecto adjunto a la presente como **Anexo I**.

(iii) Conforme a ello, esta compraventa quedará sujeta a la condición resolutoria de no obtenerse los fondos para el pago del precio del **INMUEBLE** en la forma prevista en el considerando (ii) y la cláusula Tercera.

Por lo tanto las **PARTES** celebran la presente compraventa sujeta a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** (tal como este término se define más adelante), de acuerdo a las siguientes cláusulas:



PRIMERA: OBJETO

1.1. Sujeto a la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la VENDEDORA vende a la COMPRADORA y ésta adquiere en su carácter de Fiduciaria del FIDEICOMISO, el INMUEBLE con las medidas y demás circunstancias que surgen de su título de propiedad, en el estado en que se encuentra, que la COMPRADORA declara conocer y aceptar.

SEGUNDA: PRECIO - MONEDA DE PAGO - FORMA DE PAGO

2.1. La presente compraventa se realiza por el precio total y convenido, único e inamovible de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SESENTA (USD 4.489.060), pagaderos en efectivo en dicha moneda, (en adelante, el "Precio").

2.2. Es condición esencial de esta operación que el Precio sea abonado por la COMPRADORA íntegramente en efectivo en dólares estadounidenses, por lo que sólo quedará desobligada abonando el Precio en esa moneda exclusivamente. La COMPRADORA declara que asume cualquier variación de cotización del dólar estadounidense, por abrupta e intempestiva que fuere, no considerando la misma como imprevisible, puesto que dadas las características de la economía de éste país en los últimos años, la variación del dólar no tiene parámetros que guarden razonabilidad ni previsibilidad, y aun con conocimiento de ello acepta la presente obligación en dólares estadounidenses. Atento a ello, la COMPRADORA renuncia expresa e irrevocablemente a invocar la teoría de imprevisión, onerosidad sobrevenida, lesión, abuso de derecho, el artículo 765 del Código Civil y Comercial, en su redacción previa al Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, para el hipotético caso de que el mismo readquiriera vigencia por cualquier causa y a cualquier otro instituto semejante actual o futuro.

2.3. La COMPRADORA abonará el Precio del INMUEBLE al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio a su favor y simultánea entrega de la posesión, con los importes provenientes del producido de la suscripción de terceros de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en el FIDEICOMISO del que, una vez constituido, será Fiduciaria.

TERCERA: FONDOS BONIFICADOS

3.1 La VENDEDORA se compromete a entregar a la COMPRADORA, al momento de la celebración de la escritura traslativa de dominio, la suma total de USD 123.275 (Dólares estadounidenses ciento veintitrés mil doscientos setenta y cinco), en concepto de los alquileres ya cobrados y en virtud de acuerdos comerciales preexistentes entre las Partes.

CUARTA: CONDICIÓN RESOLUTORIA

4.1. La presente operación queda sujeta a la condición resolutoria de no lograrse la suscripción e integración de la totalidad de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN el mismo día de realizada la COLOCACIÓN (en adelante, la "CONDICIÓN RESOLUTORIA"). La COLOCACIÓN deberá realizarse dentro del plazo de 60 (sesenta) días hábiles contados a partir de la celebración del presente.

4.2. Una vez publicado el resultado de la suscripción de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, la COMPRADORA notificará inmediatamente en forma fehaciente a la VENDEDORA si la CONDICIÓN RESOLUTORIA se ha cumplido (es decir, que no se ha logrado la suscripción e integración de la totalidad de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN) o si, por el contrario, la CONDICIÓN RESOLUTORIA no se ha cumplido (es decir que sí se ha logrado la suscripción e integración de la totalidad de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN).

4.3. En caso de que la CONDICIÓN RESOLUTORIA no se hubiera cumplido, en la misma fecha en que la COMPRADORA hubiera notificado ello a la VENDEDORA, ésta deberá otorgar la escritura traslativa de dominio del INMUEBLE a favor de la COMPRADORA, en la forma estipulada en el presente.



4.4 En caso de que la CONDICIÓN RESOLUTORIA sí se hubiera cumplido, la presente compraventa quedará sin efecto alguno y sin penalidades para las PARTES.

QUINTA: ESCRITURA Y POSESIÓN

5.1. La escritura traslativa de dominio del INMUEBLE a favor de la COMPRADORA se otorgará en base a títulos perfectos, libre el INMUEBLE de restricciones, gravámenes e interdicciones y sin oposición de terceros, con todos los impuestos, tributos, tasas, contribuciones, servicios y expensas comunes pagos por la VENDEDORA hasta el día de la escritura. Dicha escritura se otorgará dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días corridos de la fecha de suscripción e integración de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, en lugar a designar por la VENDEDORA, ante el escribano Juan Pablo Molinari, Matrícula 5377, Adscripto al Registro Notarial número 24 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con oficinas en la calle J.D. Perón 315, 3° piso, oficina 13 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires u otro escribano que designe la COMPRADORA.

5.2. La posesión real y efectiva del INMUEBLE será entregada por la VENDEDORA a la COMPRADORA simultáneamente con la firma de la escritura traslativa de dominio del INMUEBLE, en forma pacífica y libre de ocupantes (salvo por lo señalado en la cláusula Sexta).

5.3. La VENDEDORA se compromete a entregar el título de propiedad original y toda la documentación necesaria para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio al escribano designado en este acto, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles, contadas a partir de la fecha de la celebración del presente. Además la VENDEDORA deberá entregar al escribano, la última boleta de Impuesto Municipal (ABL), y de servicios como los prestados por AySA, facturas de luz y gas, así como los datos del Administrador del Consorcio del que forma parte el INMUEBLE objeto del presente.

SEXTA: CONTRATO DE LOCACIÓN

6.1. El INMUEBLE se encuentra locado a favor de INVHORA S.A., según contrato de locación de fecha 5 de noviembre de 2021 y las adendas de fechas 30 de septiembre de 2022, 13 de septiembre de 2023, 20 de abril de 2024, 1 de noviembre de 2024, y 9 de septiembre de 2025, cuyas copias se adjuntan a la presente como **Anexo II** (en adelante, y en conjunto, el "CONTRATO DE LOCACIÓN"), situación que la COMPRADORA declara conocer y aceptar.

6.2. Sin perjuicio de la venta del INMUEBLE estipulada por medio de la presente, la VENDEDORA se compromete asimismo por este medio a, simultáneamente con el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del INMUEBLE, entrega de posesión del INMUEBLE y pago del precio total, realizar los siguientes actos: (i) ceder a la COMPRADORA su posición contractual bajo el CONTRATO DE LOCACIÓN; y (ii) entregarle a la COMPRADORA las sumas correspondientes al depósito en garantía referido en la cláusula décimo sexta del CONTRATO DE LOCACIÓN y el alquiler proporcional por los días no transcurridos del mes de otorgamiento de la escritura.

6.3. La COMPRADORA se compromete a notificar fehacientemente a INVHORA S.A. de la cesión referida en el apartado precedente.

SÉPTIMA: DECLARACIONES DE LA VENDEDORA

La VENDEDORA declara y garantiza a la COMPRADORA que:

7.1. El INMUEBLE se halla inscripto a su nombre, y que no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes. De los informes de inhibición y dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires con fecha 30 de octubre de 2025, bajo los números 1928768/0 y 1928795/4, cuyas impresiones se agregan a la presente como **Anexo III**, surge que a nombre de la VENDEDORA no constan anotadas inhibiciones y el dominio se encuentra inscripto a nombre de ésta sin restricciones, gravámenes ni interdicciones. La presente operación no infringe ninguna de las disposiciones establecidas en el estatuto social de la VENDEDORA ni ninguna ley, norma, resolución judicial o contrato aplicable a la VENDEDORA.

7.2 La compraventa objeto del presente ha sido debidamente autorizada por los órganos societarios de la VENDEDORA y el representante de la VENDEDORA que suscribe la oferta de celebración del presente cuenta con todas las facultades necesarias y suficientes para ello.

7.3 Las partes del CONTRATO DE LOCACIÓN se encuentran al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones bajo dicho contrato.

7.4 El Consorcio de Propietarios Edificio Panamericana 1050 (C.U.I.T. N° 33-71359800-9) no tiene a la fecha juicios en su contra y sólo ha iniciado la acción "CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO PANAMERICANA 1050 C/ MUNICIPALIDAD DE VICENTE LÓPEZ S/ PRETENSION ANULATORIA" (Expediente N° 65965/2022), en trámite ante ese Juzgado Contencioso Administrativo N° 1 de San Isidro, por irregularidades en una obra lindera.

Estas declaraciones se entenderán repetidas por la VENDEDORA en la fecha de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del INMUEBLE a favor de la COMPRADORA.

OCTAVA: TRIBUTOS, HONORARIOS Y GASTOS

8.1. Los impuestos, tasas, honorarios y demás gastos que demande la presente compraventa y el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio serán soportados por la COMPRADORA. El impuesto de sellos será abonado por la COMPRADORA.

NOVENA: INCUMPLIMIENTOS

8.1. Incumplimiento de la COMPRADORA:

Si a la fecha fijada para la escrituración y no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la COMPRADORA no se presentare a firmar la escritura traslativa de dominio y a pagar el Precio, la VENDEDORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, pudiendo disponer automáticamente del INMUEBLE mediante la simple constancia otorgada por el escribano designado, de que la escritura no se ha podido otorgar por no haber comparecido la COMPRADORA, y exigir el pago de una penalidad de U\$S 440.000; o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1500 por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

9.2. Incumplimiento de la VENDEDORA:

Si a la fecha fijada para la escrituración y no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la VENDEDORA no se presentare a firmar la escritura traslativa de dominio y a entregar la posesión del INMUEBLE, la COMPRADORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, y exigir el pago de una penalidad de U\$S 440.000; o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1500 por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

9.3. En todos los casos la mora es automática y se produce por el solo vencimiento de los plazos fijados, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, y habilitará a la parte cumplidora a accionar judicialmente, además, por los daños y perjuicios que pudieren corresponder.

DÉCIMA: JURISDICCIÓN

10.1. Para todos los efectos legales emergentes del presente, las Partes constituyen domicilios especiales en los ya indicados al comienzo, donde serán válidas todas las notificaciones e interpelaciones judiciales y extrajudiciales que allí se efectúen, sometiéndose ambas Partes a la jurisdicción de tribunales nacionales con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otra



936



jurisdicción, para entender en todas las cuestiones que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y/o cumplimiento del presente.

LISTADO DE APÉNDICES:

- Apéndice I: Copia del borrador del Suplemento de Prospecto al 3 de noviembre de 2025.
- Apéndice II: Copia del CONTRATO DE LOCACIÓN.
- Apéndice III: Impresiones de los informes de dominio del INMUEBLE y anotaciones personales de la VENDEDORA.

* * *

Apéndice I
Suplemento de Prospecto

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters.



[Handwritten signature]

Apéndice II
Contrato de Locación

Apéndice III



Informes de dominio del INMUEBLE e inhibición y anotaciones personales de la VENDEDORA





ANEXO B
MODELO DE CARTA DE ACEPTACIÓN

Buenos Aires, 4 de noviembre de 2025

Señores

PANAMERICANA 1050 S.A.


Talcahuano 833, Piso 10° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ref.: Oferta Irrevocable de Venta 1/2025

De nuestra mayor consideración:

Por la presente aceptamos la oferta de la referencia, de fecha 4 de noviembre de 2025 emitida por Uds. y los términos adjuntos a la misma.

Sin otro particular, saludamos a Uds. atentamente.


GRACIELA FERNÁNDEZ
APODERADA

Por CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

[FIRMA Y FACULTADES SUFICIENTES CERTIFICADAS POR ESCRIBANO PÚBLICO]

ANEXO C
MODELO DE CARTA DE RECEPCIÓN DE LA ACEPTACIÓN

Buenos Aires, 4 de noviembre de 2025



Sres.
CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
San Martín 491, Piso 3º Oficina 8º
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Presente

Ref.: Oferta Irrevocable de Venta 1/2025

De nuestra mayor consideración:

Por la presente confirmamos la recepción de su notificación de aceptación en relación con nuestra Oferta Irrevocable de Venta 1/2025 de fecha 4 de noviembre de 2025.

Sin otro particular, saludamos a Uds. atentamente.

Por PANAMERICANA 1050 S.A.

[FIRMA Y FACULTADES SUFICIENTES CERTIFICADAS POR ESCRIBANO PÚBLICO]



ORGANIZADOR

ARG Capital SA
San Martín 344 Piso 28 (C1004AAH)
Tel: 4103-7498
info@argcapital.com

FIDUCIARIO Y EMISOR

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
San Martín 491 Piso 3 Of 8 (C1004AAH)
Tel/fax: 4103-7499
info@cfafiduciaria.com

COLOCADOR

Bull Market Brokers S.A.
Bouchard 680 (C1106ABJ)
Tel: 5353 4425
info@bullmarketbrokers.com

ASESORES LEGALES

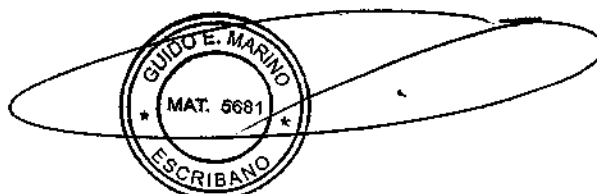
Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen
Suipacha 1111, piso 18 (C1008AAW) Buenos Aires
Tel: 4114 3000
Fax: 4114 3001

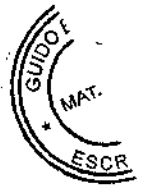
ASESORES IMPOSITIVOS

Estudio Vidal SC
Lavalle 1616, Piso 8 A (C1048AAN) Buenos Aires
Tel / Fax: 4373 6472
info@estudiovidal.com.ar


GRACIELA FERNÁNDEZ
APODERADA

Se formaliza en Folio de
Actuación N° **C 020412241**
Buenos Aires **08/01/2026**







ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS

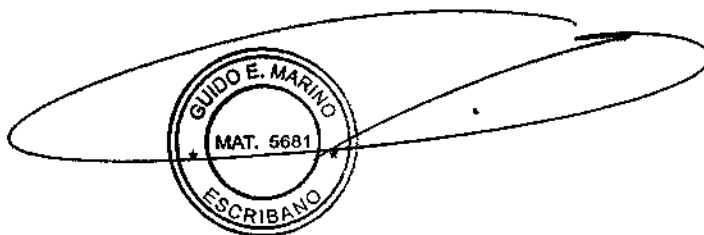
LEY 404



F 020412241



1 Buenos Aires, 8 de Enero de 2026 . En mi carácter de escribano
2 Adscripto del Registro Notarial 628.-
3 CERTIFICO: Que la/s firma y carácter que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 81 del LIBRO
6 número nueve , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:
8 **Graciela Beatriz FERNANDEZ**, Documento Nacional de Identidad 14.430.737, mani-
9 fiesta actuar en nombre y representación de "**CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERI-**
10 **CANA S.A**", con domicilio en San Martin N° 491 Piso 3 Dto. 8, Ciudad de Buenos Aires,
11 en su carácter de apoderada, lo que acredita con Poder General de Administración y Dispo-
12 sición formalizado por Escritura número 31 de fecha 17 de Abril de 2024, pasada al folio
13 82 de este Registro Notarial. Documentación que tengo a la vista, con facultades suficientes
14 para el acto. La compareciente justifica su identidad en los términos del artículo 306 inciso
15 "B" del Código Civil y Comercial de la Nacion. Conste.-
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25





F 020412241

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional

Hoja Adicional de Firmas
Documentación personal

Número:

Referencia: Documentación Complementaria

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 108 pagina/s.