

**PROSPECTO RESUMIDO
FIDEICOMISO FINANCIERO INMOBILIARIO “ESPACIO AÑELO”**



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



ARG Capital S.A.
Organizador



IDERO S.R.L.
Comercializador



DMA Broker S.A.
Colocador

Certificados de Participación por US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil).

La Oferta Pública de la presente emisión fue autorizada por medio de las resoluciones RESFC-2025-23350-APN-DIR#CNV del 19 de noviembre de 2025 y RESFC-2026-35169542-APN-DIR#CNV del 8 de abril de 2026 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) y levantamiento de los condicionamientos por parte de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV en fecha 27 de abril de 2026. 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 el Prospecto Resumido. La veracidad de la información suministrada en el presente Prospecto Resumido es responsabilidad del Fiduciario, de los Fiduciantes 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 y los Fiduciantes manifiestan, en lo que a cada uno les atañe, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto Resumido 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.


Christian Smoje
Autorizado

Los Valores Fiduciarios serán emitidos por el Fiduciario 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, emitido en el marco del Régimen de Fideicomisos Financieros Inmobiliarios previsto por los Capítulos V (Secciones I y II) y VIII, (Secciones I y II) del Título V de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2.013 y mod.), y conforme los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso Financiero. 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 fiduciantes, los beneficiarios ni el fideicomisario, excepto compromiso expreso de éstos. Ello no impide la responsabilidad del fiduciario por aplicación de los principios generales, si así correspondiere.

Copias de este Prospecto Resumido, el Prospecto y del Contrato de Fideicomiso 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 Prospecto Resumido, del Prospecto y del Contrato de Fideicomiso en la página web de la CNV: <https://www.argentina.gob.ar/cnv>.

LOS VALORES FIDUCIARIOS NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO, ATENTO AL MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN.

La fecha de este Prospecto Resumido es 27 de abril de 2026, y está disponible en www.argentina.gob.ar/cnv, medios informativos de ByMA y de A3 Mercados, y en las oficinas del Fiduciario, los Días Hábiles en el horario de 10 a 15:00 horas.

ÍNDICE

ADVERTENCIAS	4
CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN	7
RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES	13
DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO, ADMINISTRADOR INMOBILIARIO Y AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN	18
DECLARACIONES JURADAS DEL FIDUCIARIO Y DE LOS FIDUCIANTES	19
DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE LUCAS MATÍAS SALVATORE	20
DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE DIEGO MARTÍN SALVATORE	21
DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR	22
DESCRIPCIÓN DEL COMERCIALIZADOR	23
DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO	24
FLUJO DE FONDOS TEÓRICO	35
CRONOGRAMA DE PAGOS DE SERVICIOS	40
ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO	48
PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN	49
DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO	54
CONTRATO DE FIDEICOMISO	55
ANEXO I	56
ANEXO II	57

ADVERTENCIAS

(i) ADVERTENCIAS GENERALES

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 PROSPECTO RESUMIDO.

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

EL FIDUCIARIO NO SERÁ RESPONSABLE POR CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN QUE TOME 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.

DE ACUERDO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 119 DE LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES N° 26.831 Y SUS MODIFICATORIAS Y COMPLEMENTARIAS (LA “LMC”), “*RESPONSABLES DIRECTOS. 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 FIRMEN EL PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS PROSPECTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES.*” (LOS “RESPONSABLES DIRECTOS”) AGREGA EL ARTÍCULO 120 QUE “*RESPONSABLES INDIRECTOS. 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 PROSPECTOS DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL PROSPECTO 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.

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 PROSPECTO Y/O DEL PROSPECTO RESUMIDO NO DEBERÁ INTERPRETARSE COMO UNA RECOMENDACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI DEL ORGANIZADOR, NI DE LOS COLOCADORES, PARA COMPRAR LOS VALORES FIDUCIARIOS QUE SE EMITAN.

(ii) ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS DEL FIDEICOMISO

EN EL PRESENTE PROSPECTO RESUMIDO SE EFECTÚAN CIERTAS DECLARACIONES QUE CONSTITUYEN “DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS”, TALES COMO LA ACTIVIDAD DEL DESARROLLO INMOBILIARIO ASOCIADO AL PRESENTE FIDEICOMISO, TALES COMO LA CONTINUIDAD DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN CEDIDOS AL MISMO. 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.

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 ACLARA Y DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE QUE EL PRESENTE FIDEICOMISO FINANCIERO NO CONSTITUYE NI REVISTE EL CARÁCTER DE FONDO COMÚN DE INVERSIÓN.

SE INFORMA QUE EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO “RS AÑELO” DEBERÁ PRESTAR SU CONFORMIDAD PARA LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS EN DICHO FIDEICOMISO, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO DEL PRESENTE FIDEICOMISO FINANCIERO.

SE INFORMA QUE EL FIDUCIARIO PODRÁ CONSIDERAR DESIERTA LA LICITACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS VALORES FIDUCIARIOS A EMITIRSE EN CASO DE AUSENCIA DE OFERTAS RESPECTO DE VALORES FIDUCIARIOS OFRECIDOS POR UN VALOR TOTAL INFERIOR A USD 2.500.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOS MILLONES QUINIENTOS MIL).

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN TAMBIÉN PODRÁN, EN UN FUTURO Y CON POSTERIORIDAD A LA COLOCACIÓN PRIMARIA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS, SER REPRESENTADOS MEDIANTE REPRESENTACIONES DIGITALES, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA RESOLUCION GENERAL CNV 1081/25, PARA LO CUAL DEBERÁ REQUERIRSE OPORTUNAMENTE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE A LA COMISION NACIONAL DE VALORES.

EL PRESENTE PROSPECTO RESUMIDO NO CONTIENE CALIFICACIÓN DE RIESGO. LOS CP PODRÁN SER CALIFICADOS EN EL FUTURO.

SE INFORMA AL PÚBLICO INVERSOR, CONFORME LO SEÑALADO EN LA DESCRIPCIÓN DEL “ESCENARIO PESIMISTA” INCLUIDO EN LA SECCIÓN DE “*FLUJO DE FONDOS TEÓRICO*” DEL PRESENTE PROSPECTO RESUMIDO, QUE –DE CUMPLIRSE LAS CONDICIONES PREVISTAS PARA DICHO ESCENARIO- EL FIDEICOMISO TENDRÁ DURANTE LOS MESES DE JUNIO, JULIO Y AGOSTO DE 2031 UN FLUJO DE FONDOS NEGATIVO, EL CUAL SERÁ CUBIERTO POR EL FONDO DE RESERVA (Y, DE CORRESPONDER Y SER NECESARIO, POR EL FONDO DE LIQUIDEZ). LA RECOMPOSICIÓN DE DICHOS FONDOS OCASIONARÁ UNA DISMINUCIÓN PARCIAL DE LAS UTILIDADES A PERCIBIR POR LOS BENEFICIARIOS EN LOS MESES SUBSIGUIENTES DE VIGENCIA DEL FIDEICOMISO. PARA MAYOR INFORMACIÓN AL RESPECTO, POR FAVOR ANALIZAR LAS SECCIONES DE “*FLUJO DE FONDOS TEÓRICO*” Y DE “*CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS*” DEL PRESENTE PROSPECTO RESUMIDO.

SE INFORMA QUE EL FIDEICOMISO TIENE UN PLAZO DE VIGENCIA ESTIPULADO DE 30 AÑOS, UN PERÍODO CONSIDERABLEMENTE EXTENSO DURANTE EL CUAL EL CONTEXTO ECONÓMICO, POLÍTICO, LEGAL, JURÍDICO, SOCIAL Y/O DE MERCADO

PUEDE EXPERIMENTAR CAMBIOS SIGNIFICATIVOS E IMPREDECIBLES. LA NATURALEZA A LARGO PLAZO DE ESTA INVERSIÓN EXPONE A LOS BENEFICIARIOS A UNA SERIE DE INCERTIDUMBRES QUE PODRÍAN AFECTAR, TANTO POSITIVA COMO NEGATIVAMENTE, EL RENDIMIENTO DE SU INVERSIÓN. CONSECUENTEMENTE, LOS INVERSORES DEBERÁN TENER EN CUENTA LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN QUE SE ENCUENTRAN DETALLADAS EN EL PRESENTE PROSPECTO RESUMIDO.

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 Prospecto Resumido, 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.

Factores relativos a la situación política y económica de la 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.

Los cambios legislativos en las administraciones locales y federales pueden implicar alteraciones en los programas y políticas actuales que podrían afectar a nuestro negocio y operaciones en función de que el Congreso de la Nación tiene poder suficiente para tomar decisiones y determinar políticas y acciones gubernamentales que se relacionen con la economía nacional. Cualquier cambio en las mayorías en el Congreso de la Nación como resultado de las elecciones generales puede provocar cambios significativos en las medidas económicas vigentes lo que podría tener un efecto negativo en la economía nacional.

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, el cual está sujeto al posible rechazo por parte del Congreso de la Nación. Asimismo, a la fecha del presente Prospecto Resumido, la justicia ha admitido medidas cautelares suspendiendo ciertas partes del DNU. 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.

Sin perjuicio de encontrarse vigente a la fecha del presente Prospecto Resumido, corresponde reiterar que el Decreto 70/2023 aún podría ser rechazado por ambas Cámaras del Congreso de la Nación, conforme ha sido señalado precedentemente. Al día de la fecha del presente Prospecto Resumido, el Decreto 70/2023 ha

sido rechazado por el Senado de la Nación, por lo cual su eventual rechazo por parte de la Cámara de Diputados implicaría su derogación. Asimismo, el mismo ha sido cuestionado judicialmente, habiendo sido solicitadas – y dictadas, para el caso del Capítulo del Decreto relativo a las reformas de naturaleza laboral – medidas cautelares tendientes a suspender sus efectos.

En consecuencia, no solo existe un alto grado de incertidumbre respecto del impacto en la economía argentina y, en consecuencia, sobre la situación patrimonial de los deudores de los Créditos, los resultados de sus operaciones, sus perspectivas o su capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo los Valores Fiduciarios de las reformas introducidas por el Decreto 70/2023, sino que también abren un escenario de desconcierto y desafíos, especialmente en áreas clave como la desregulación económica, las modificaciones laborales, el comercio exterior y otros sectores relevantes.

Posteriormente, 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” (la “Ley de Bases”), el cual contenía profundas reformas estructurales de naturaleza legal y regulatoria. Conforme al Decreto de Necesidad y Urgencia 76/2023, el mencionado Proyecto de Ley deberá ser tratado por el Congreso de la Nación en sesiones extraordinarias, celebradas 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, la falta de consensos respecto a su tratamiento en particular provocaron que el mismo sea posteriormente – en fecha 6 de febrero de 2023 - devuelto para su consideración en las Comisiones legislativas correspondientes.

El pasado 30 de abril de 2024, el Gobierno Argentino presentó un nuevo proyecto de “Ley de Bases” y ha logrado su media sanción tras la aprobación en la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación. Entre las principales reformas que se pretenden, se destacan entre otras, la declaración energética, económica y financiera por un año, reforma del estado a partir de una reorganización administrativa de organismos públicos, consolidación de la deuda pública y el Fondo de Garantía de la Sustentabilidad de ANSES, modificaciones al Régimen de defensa de la competencia, privatizaciones de empresas estatales, marco regulatorio para Fondos Fiduciarios, modificaciones a la ley de hidrocarburos, el establecimiento del Régimen de incentivo para “Grandes Inversiones” (RIGI), modificaciones en el régimen de empleabilidad para trabajadores estatales, unificación de entes reguladores energéticos y reforma laboral. La Ley de Bases fue posteriormente aprobada, junto con un nuevo paquete fiscal, con determinadas reformas, por el Senado en fecha 13 de junio de 2024; siendo finalmente sancionada en fecha 28 de junio de 2024 por la Cámara de Diputados. La Ley de Bases fue promulgada y entró en vigencia el 8 de julio de 2024.

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.

Es difícil predecir el impacto de las medidas que el gobierno de Javier Milei ha adoptado, o de aquellas que podrían tomarse. No se puede predecir el impacto que tendrán estas medidas, y cualesquiera otras medidas futuras adoptadas por el gobierno, sobre la economía argentina en su totalidad. En particular, no se puede garantizar que estas reformas serán implementadas o que se implementarán de un modo beneficioso. En caso de que estas medidas no logran cumplir su fin pretendido, la economía argentina podría verse

adversamente afectada. Es difícil predecir el impacto de las medidas que el gobierno de Javier Milei ha adoptado, o de aquellas que podrían tomarse.

A su vez, no podemos predecir cómo la administración del Presidente Javier Milei abordará ciertos asuntos políticos y económicos, como el financiamiento del gasto público, la reestructuración de la deuda con el FMI, los subsidios al servicio público y las reformas tributarias, o el impacto que cualquier medida relacionada tendrá en la economía argentina en su conjunto. Estas circunstancias, así como otras medidas y políticas generan incertidumbre sobre la situación política, social y económica de la Argentina.

Por todo lo mencionado, se monitorea permanentemente la evolución de las situaciones citadas en los mercados internacionales y a nivel local, para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar eventuales impactos sobre su situación patrimonial y financiera, que pudieran corresponder reflejar en los estados financieros de períodos futuros.

Factores vinculados al Fideicomiso “RS Añelo”

El Fiduciario del Fideicomiso, en tal carácter, será parte del Fideicomiso “RS Añelo”.

Atento a ello, ciertas decisiones del Fiduciario del Fideicomiso “RS Añelo” tendrán repercusión sobre el Fideicomiso toda vez que afectarán a los ingresos del Fideicomiso; por ejemplo, podrían generarse demoras en la actividad del desarrollo inmobiliario asociado al mismo, y, estas demoras podrían, a su vez, afectar adversamente el avance de las obras, la situación patrimonial del Fideicomiso, y su posibilidad de hacer frente a los pagos bajo los Valores Fiduciarios.

Supuesto de declaración de quiebra

Asimismo, en el supuesto que un Fiduciante fuera declarado en quiebra por un tribunal competente con posterioridad a la cesión al Fiduciario de los Bienes Fideicomitados y dicho tribunal, a pedido de un acreedor del Fiduciante en cuestión determinase que (i) la transferencia de los Bienes Fideicomitados ocurrió durante el período entre la fecha en que el Fiduciante entró en estado de cesación de pagos conforme lo dispusiere dicho tribunal y la fecha de la declaración de su quiebra (el “Período de Sospecha”), y (ii) la cesión constituyó una disposición fraudulenta de los Bienes Fideicomitados por parte del Fiduciante (lo cual deberá fundarse en una declaración del tribunal de que el Fiduciario tenía conocimiento del estado de insolvencia del Fiduciante al tiempo de la cesión, a menos que el Fiduciario pudiera probar que la cesión se realizó sin perjuicio a los acreedores del Fiduciante), la transferencia de los Bienes Fideicomitados no será oponible a otros acreedores del Fiduciante, pudiendo tales acreedores, en ese supuesto, solicitar la ineficacia de dicha transferencia en los términos del artículo 119 de la ley de Concursos y Quiebras 24.522, y su reincorporación al patrimonio común del Fiduciante. En este caso, el Fiduciario, en beneficio de los tenedores de los Valores Fiduciarios, no tendrá en adelante acción alguna ni derecho de propiedad fiduciaria respecto de los Bienes Fideicomitados y, en cambio, sólo tendrá un derecho contra el Fiduciante fallido equiparable al de cualquier otro acreedor no garantizado.

Riesgos relacionados con la volatilidad del mercado inmobiliario

Riesgos relacionados con el mercado inmobiliario, y la renta de las unidades del desarrollo inmobiliario asociado al Fideicomiso “RS Añelo”

El valor locativo de las unidades del desarrollo inmobiliario asociado al Fideicomiso “RS Añelo” podría disminuir por efecto de la inflación y otros factores macroeconómicos. El nivel de interés de los potenciales locatarios puede resultar sustancialmente más bajos que lo esperado, originando que el proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso “RS Añelo” resulte menos rentable y/o que el valor de todas las unidades a ser vendidas resulte inferior al esperado.

Los valores de las unidades del desarrollo inmobiliario asociado al Fideicomiso “RS Añelo” 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) disminución del empleo;
- (iii) controles que afecten los alquileres, precios de bienes y el consumo y precios de los bienes;

- (iv) suspensión de las ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales;
- (v) la falta de crédito hipotecario; y
- (vi) 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 y repago de los Valores Fiduciarios podría verse afectado negativamente, así como podrían verse beneficiados en el caso inverso.

Además, otros factores pueden afectar adversamente el rendimiento y valor de otros inmuebles, entre los cuales se incluyen cambios en las leyes y regulaciones públicas como las que rigen el uso, planeamiento urbano e impuestos inmobiliarios, cambios en las tasas de interés incluyendo el riesgo de que el aumento en las tasas de interés puede dar como resultado una disminución en las ventas de productos inmobiliarios y la disponibilidad de financiación. 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.

Por otra parte, 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 imputarse a diversos factores, entre otros: (i) sobreoferta de productos inmobiliarios; (ii) deterioro en términos reales de los niveles de ingreso de potenciales compradores; y (iii) cambios en las regulaciones aplicables. Cualquiera de las situaciones descritas podría resultar en la pérdida de los ingresos del Fideicomiso “RS Añelo”.

Asimismo, el valor de los inmuebles situados en la zona de influencia de Vaca Muerta podría verse afectado por la evolución de la industria energética en dicha región. Una eventual retracción en la actividad del sector, la reducción en los proyectos de inversión o un menor flujo de trabajadores y empresas vinculadas podría generar una caída en la demanda inmobiliaria local. Ello podría traducirse en una pérdida de valor de los derechos contractuales cedidos al Fideicomiso.

Riesgos relacionados con los contratos de locación fideicomitados:

Riesgo de concentración de ingresos en un único locatario y riesgo de rescisión.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a un riesgo derivado de la concentración de partes sus ingresos, derivados de los contratos de locación fideicomitados, en un único locatario (Idero S.R.L.), quien es el responsable del pago del canon locativo en virtud de los contratos de locación vigentes. Esta situación genera una alta dependencia del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de dicho locatario, lo cual puede afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso para generar los fondos necesarios para atender sus compromisos financieros con los inversores.

En caso de que el locatario incurra en mora, incumpla con los pagos, o bien finalice anticipadamente los contratos de locación —ya sea por causas propias o ajenas a su voluntad, incluyendo causas de fuerza mayor o resolución judicial—, el Fideicomiso podría enfrentar dificultades para reemplazar al locatario por otro que acepte condiciones similares en tiempo y forma. Esta situación podría provocar una disminución sustancial en los ingresos proyectados, afectando el flujo de fondos y, en consecuencia, la capacidad de pago del Fideicomiso.

Adicionalmente, se señala que ambos contratos contemplan la posibilidad de ser resueltos de manera anticipada y sin expresión de causa, dando un preaviso de 6 (seis) meses. Esta previsión contractual implica un riesgo adicional para el Fideicomiso, en tanto podría derivar en la interrupción abrupta de los ingresos locativos previstos, sin que medie incumplimiento alguno por parte del locatario.

Riesgo vinculado a la sublocación de inmuebles en la zona de Vaca Muerta

Parte de los bienes fideicomitados consistirá en la cesión de contratos de locación de inmuebles ubicados en la zona de influencia de Vaca Muerta, los cuales serán destinados a ser subalquilados principalmente a empresas del sector energético y/o a sus empleados. En caso de que se produzca una disminución en la actividad de dicha industria, o una reducción en la demanda de alojamiento por parte de los actores vinculados al desarrollo de Vaca Muerta, podría no lograrse la sublocación de dichos inmuebles en las

condiciones previstas. Asimismo, no puede asegurarse que los inmuebles puedan ser arrendados en forma inmediata a terceros ajenos al sector ni en condiciones equivalentes de precio y plazo, lo cual podría afectar negativamente la generación de fondos del fideicomiso y, en consecuencia, el cumplimiento de las obligaciones de pago a los Beneficiarios.

Riesgos asociados al Fideicomiso Financiero:

Riesgo de restricciones cambiarias y mecanismos alternativos de pago

Los inversores deben considerar que, en caso de que existan restricciones para acceder al mercado libre de cambios en la República Argentina, el Fiduciario deberá cumplir sus obligaciones de pago en Dólares Estadounidenses mediante mecanismos alternativos (incluyendo, entre otros, la adquisición y liquidación de títulos valores denominados en dicha moneda o la utilización de otros procedimientos legales habilitados, tales como criptoactivos). No obstante, la aplicación de dichos mecanismos podría verse afectada por (i) la disponibilidad, liquidez y cotización de los instrumentos a utilizar, (ii) modificaciones en la normativa cambiaria o financiera vigente, y (iii) mayores costos asociados a su implementación. En consecuencia, no puede asegurarse que el Fiduciario o terceros logren obtener los Dólares requeridos en cada fecha de pago, lo que podría impactar negativamente en la oportunidad y/o cumplimiento de las obligaciones a favor de los inversores bajo los Valores Fiduciarios.

Riesgos asociados a la extensión del plazo del Fideicomiso:

El Fideicomiso tiene un plazo de vigencia estipulado de 30 años, un período considerablemente extenso durante el cual el contexto económico, político, legal, jurídico, social y/o de mercado puede experimentar cambios significativos e impredecibles. La naturaleza a largo plazo de esta inversión expone a los Beneficiarios a una serie de incertidumbres que podrían afectar, tanto positiva como negativamente, el rendimiento de su inversión. A lo largo de tres décadas, pueden ocurrir numerosos supuestos, entre los que se incluyen, a modo de ejemplo:

- **Variaciones en el Nivel de Inversión en Vaca Muerta:** podría ocurrir una disminución de las inversiones en la formación, ya sea por cambios en los precios internacionales de los hidrocarburos, el descubrimiento de recursos más rentables en otras partes del mundo o modificaciones en la matriz energética global que reduzcan la dependencia de los combustibles fósiles. Una menor actividad en la zona reduciría la demanda de alojamiento para el personal de las empresas operadoras, afectando las tasas de ocupación y los cánones locativos. De forma inversa, si se realizara una inversión disruptiva e inmensa en Vaca Muerta se podría requerir el traslado de una cantidad masiva de personal a la zona, provocando un aumento exponencial de la demanda de unidades funcionales y, por ende, un incremento sustancial en los precios de los alquileres, beneficiando el rendimiento del Fideicomiso.
- **Obsolescencia o Vacancia Parcial de las Unidades Funcionales:** Con el paso de los años, determinadas unidades funcionales podrían quedar sin utilización. Esto podría deberse al envejecimiento natural de las unidades funcionales, la aparición de proyectos inmobiliarios más modernos y con mejores servicios, o simplemente a cambios en las necesidades de las empresas locatarias, generando mayores costos de mantenimiento y menores ingresos.
- **Saturación del Mercado Inmobiliario:** El desarrollo de la actividad en Vaca Muerta podría incentivar una sobreoferta de desarrollos inmobiliarios en la región. Si se construyeran suficientes inmuebles como para atender la totalidad de la demanda, el mercado entraría en una fase de competencia intensa, lo que podría llevar a un descenso generalizado del precio de los alquileres y a un aumento de la vacancia, impactando directamente en la rentabilidad del Fideicomiso.
- **Cambios Regulatorios y Políticos:** A lo largo de 30 años, es esperable que existan cambios de gobierno y se modifiquen leyes a nivel nacional, provincial o municipal. Nuevas regulaciones ambientales, cambios en la legislación de hidrocarburos, modificaciones impositivas (como la creación de nuevos tributos o el aumento de los existentes), o inestabilidad política, son factores que podrían afectar la rentabilidad comercial de las unidades, ya sea incrementando los costos operativos o limitando los ingresos potenciales.
- **Desarrollo de Infraestructura Local:** La evolución de las localidades cercanas a los yacimientos es incierta. La falta de inversión en infraestructura pública (rutas, servicios de salud, seguridad) podría hacer la zona menos atractiva para el personal de las empresas. Por el contrario, un desarrollo urbano planificado podría revalorizar las propiedades y mejorar su atractivo.

En resumen, el extenso plazo del Fideicomiso magnifica la incertidumbre para sus Beneficiarios. Cualquier evento de la naturaleza de los mencionados, así como otros factores hoy imprevisibles, tiene el potencial de afectar de manera sustancial, ya sea de forma positiva o negativa, los flujos de fondos generados por los bienes fideicomitados y, en consecuencia, el rendimiento y el valor de los Valores Fiduciarios.

RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

Denominación del Fideicomiso Financiero Inmobiliario	Fideicomiso Financiero Inmobiliario “Espacio Añelo”
Monto de la Emisión	US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil)
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	Lucas Matías Salvatore y Diego Martín Salvatore
Emisor	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fideicomisarios	Serán los tenedores de los Certificados de Participación emitidos
Organizador del Fideicomiso	ARG Capital S.A. (el “Organizador” o “ARG Capital”, indistintamente)
Colocador	DMA Broker S.A.
Co-Colocador	Cualquier agente debidamente registrado que se incorpore en tal carácter.
Administrador Inmobiliario	Será el Fiduciario; a saber, CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Comercializador	Idero S.R.L.
Agente de Control y Revisión	Será el Fiduciario; a saber, CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Beneficiarios	Serán los tenedores de los Certificados de Participación emitidos
Relaciones económicas y jurídicas entre Fiduciario y Fiduciantes	<p>El Fiduciario y los Fiduciantes no tienen entre sí relaciones económicas y jurídicas, excepto por las correspondientes a las actividades del Fiduciario como fiduciario financiero bajo el presente Fideicomiso.</p> <p>Lucas Matías Salvatore y Diego Martín Salvatore, fiduciantes del presente fideicomiso, son socios y gerentes de Idero S.R.L., sociedad que ejerce el rol de Comercializador.</p>
Objeto del Fideicomiso	Administración y eventual disposición de activos inmobiliarios, incluyendo la percepción de rentas por su explotación y el producido de su realización.
Bienes Fideicomitados	Constituirán Bienes Fideicomitados única y exclusivamente los siguientes: (i) la posición contractual parcial –al ser limitada a los derechos y obligaciones asociadas a determinadas unidades funcionales construidas y pendientes de ser escrituradas- como fiduciantes y beneficiarios de los Fiduciantes en el Fideicomiso “RS Añelo”, conforme se detalla en la sección de “ <i>Descripción del Haber del Fideicomiso</i> ”; (ii) la posición contractual de los Fiduciantes como locadores –conforme se detalla en el Anexo II al Contrato de Fideicomiso- en sus contratos de locación con un único deudor cedido, Idero S.R.L. (para mayor información al respecto de tal entidad, por favor revisar la sección de “ <i>Descripción del Comercializador</i> ” del presente Prospecto Resumido) respecto a las unidades señaladas en el punto (i) precedente, quien únicamente podrá subalquilar a Empresas de Solvencia Verificada, conforme dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso; (iii) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitados; y (iv) 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

	<p>frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada, los cuales se encuentran vinculados a los Bienes Fideicomitidos identificados a lo largo del presente documento. Todo ello se relaciona con el desarrollo, la adquisición, refacción, inversión y/o renta de activos inmobiliarios.</p>
<p>Certificados de Participación</p>	<p>Valor nominal US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil), equivalente al 100% del Valor Fideicomitado.</p> <p>Los Valores Fiduciarios a emitirse serán Certificados de Participación de una única clase.</p> <p>Los Certificados de Participación serán integrados en efectivo, sin perjuicio de lo dispuesto en la sección de “Procedimiento de Colocación”.</p> <p>Los CP darán derecho a los Beneficiarios – conforme a lo establecido en el Prospecto del Fideicomiso – a los resultados obtenidos por el Fideicomiso respecto de los cobros correspondientes a los derechos inherentes a los Bienes Fideicomitidos, incluyendo aquellos correspondientes a la venta de unidades funcionales fideicomitidas – mediante sus respectivas cesiones parciales de posición contractual – por los Fiduciantes. Los CP podrán ser emitidos por el Fiduciario, estos últimos de forma exclusiva.</p> <p>Los Certificados de Participación no implican pagos de capital o intereses. Sin perjuicio de ello, los ingresos derivados de los Bienes Fideicomitidos, una vez cubierto el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez, y las sumas que se entiendan suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, serán liberados en forma mensual a los Beneficiarios en Dólares Estadounidenses, otorgando un beneficio económico anual estimado conforme lo descripto en los escenarios previstos en la sección de “<i>Flujo de Fondos Teórico</i>” del presente Prospecto Resumido, conforme a lo descripto en la sección de “Cronograma de Pago de Servicios” del presente Prospecto Resumido.</p> <p>Cada Certificado de Participación tendrá igual derecho respecto al cobro de las utilidades del Fideicomiso, teniendo una participación equivalente respecto de los Bienes Fideicomitidos.</p> <p>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</p>

	<p>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, 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, o con una cantidad menor, de las sumas de Dólares Estadounidenses aquí expresadas, por cualquier causa que fuera, incluyendo sin 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. 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>
Moneda de suscripción e integración de los Valores Fiduciarios	Dólares Estadounidenses.
Moneda de Denominación	La moneda de denominación de los CPs será Dólares Estadounidenses.
Fecha y moneda de pago de los Valores Fiduciarios	Los ingresos derivados de los Bienes Fideicomitidos, una vez cubierto el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez, y las sumas que se entiendan suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, serán liberados en forma mensual, otorgando un beneficio económico anual estimado conforme lo descripto en los escenarios previstos en la sección de “ <i>Flujo de Fondos Teórico</i> ” del presente Prospecto Resumido. La liberación es en favor del pago de utilidades a los Beneficiarios en Dólares Estadounidenses, conforme determinen los resultados de los estados contables trimestrales del Fideicomiso y en las fechas señaladas en el “ <i>Cronograma de Pago de Servicios</i> ” del presente Prospecto Resumido.
Fecha de Corte	1 de junio de 2026
Forma en que están representados los Valores Fiduciarios	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 (“ <u>CVSA</u> ”).

Representaciones Digitales de los Certificados de Participación	Los Certificados de Participación también podrán, en un futuro y con posterioridad a la colocación primaria de los Valores Fiduciarios, ser representados mediante representaciones digitales, conforme a los términos de la normativa a ser dictada por la Comisión Nacional De Valores en relación a dicha materia de conformidad a lo dispuesto en la Resolución General CNV 1081/25, para lo cual deberá requerirse oportunamente la autorización correspondiente a la Comisión Nacional de Valores.
Precio de Suscripción, Denominación Mínima, Monto Mínimo de Suscripción y Unidad Mínima de Negociación	<p>Precio de Suscripción: USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)</p> <p>Denominación Mínima: USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)</p> <p>Monto Mínimo de Suscripción: USD 1.000 (Dólares Estadounidenses Mil) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno).</p> <p>Unidad Mínima de Negociación: USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)</p>
Fecha de Liquidación y Emisión	Corresponde a la fecha de integración de los Valores Fiduciarios que tendrá lugar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores al cierre del Período de Licitación.
Fecha de vencimiento del Fideicomiso y de los Valores Fiduciarios	El Fideicomiso tendrá un plazo de duración de 30 años. Sin perjuicio de ello, los Certificados de Participación vencerán ante la finalización del pago de sus servicios, conforme al “ <i>Cronograma de Pago de Servicios</i> ” del presente Prospecto Resumido.
Fecha de Cierre del Ejercicio	Significa la fecha de cierre del ejercicio anual del Fideicomiso la cual ocurre el 31 de diciembre de cada año.
Ámbito de negociación	Los Valores Fiduciarios Inmobiliarios podrán listarse y negociarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ <u>BYMA</u> ”) y/o en A3 Mercados S.A. (“ <u>A3 Mercados</u> ”) y/o en cualquier otro mercado autorizado. A efectos aclaratorios, se informa que la negociación se hará por CP, no por valor nominal.
Destino de Fondos provenientes de la colocación	Se realizará una licitación al público inversor, en la cual - una vez reunidos los fondos suficientes mediante la colocación y emisión de los CPs - los fondos serán afectados a la adquisición de los Bienes Fideicomitados.
Calificación de riesgo	Los Valores Fiduciarios no contarán con calificación de riesgo. Sin perjuicio de ello, los CP podrán ser calificados en el futuro.
Datos de Resoluciones Sociales del fiduciario y de los fiduciantes vinculadas a la emisión	La constitución del Fideicomiso fue aprobada por los Fiduciantes mediante notas, ambas de fecha 11 de septiembre de 2025 y rectificatorias de fecha 1 de abril de 2026, y por Actas de Directorio del Fiduciario de fechas 7 de agosto de 2025 y 5 de enero de 2026.
Normativa aplicable para la suscripción e integración de los valores fiduciarios con fondos provenientes del exterior:	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.bcra.gov.ar/).
Normativa sobre prevención del encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo aplicable a los Fideicomisos Financiero	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, 26.083, 27.739 entre otras), el Título XIV, Libro Segundo del Código Penal, las resoluciones de la UIF entre otras y el Título XI de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.), sus

	<p>modificadorias y complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.infoleg.gov.ar, www.argentina.gob.ar/uif, 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>
--	---

DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO, ADMINISTRADOR INMOBILIARIO Y AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “**DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO, ADMINISTRADOR INMOBILIARIO Y AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN**” del Prospecto completo.

DECLARACIONES JURADAS DEL FIDUCIARIO Y DE LOS FIDUCIANTES

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “***DECLARACIONES JURADAS DEL FIDUCIARIO Y DE LOS FIDUCIANTES***” del Prospecto completo.

DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE LUCAS MATÍAS SALVATORE

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “***DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE LUCAS MATÍAS SALVATORE***” del Prospecto completo.

DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE DIEGO MARTÍN SALVATORE

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “***DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE DIEGO MARTÍN SALVATORE***” del Prospecto completo.

DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “**DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR**” del Prospecto completo.

DESCRIPCIÓN DEL COMERCIALIZADOR

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “**DESCRIPCIÓN DEL COMERCIALIZADOR**” del Prospecto completo.

DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO

Constituirán Bienes Fideicomitados única y exclusivamente los siguientes:

(i) la posición contractual parcial –al ser limitada a los derechos y obligaciones asociadas a determinadas unidades funcionales construidas y pendientes de ser escrituradas- como fiduciantes y beneficiarios de los Fiduciantes en el Fideicomiso “RS Añelo”. Las unidades funcionales se encuentran ubicadas en el Edificio 2 del Complejo Espacio Añelo, ubicado en Lote 3 de la Manzana U del Barrio Hotelero Añelo, Calle Jarillas 198, Añelo, Neuquén; se incluye a continuación el listado de las mismas. Se aclara, asimismo, que si el monto colocado, en el marco de la colocación primaria, no alcanzará para pagar el precio de cesión de las unidades funcionales señaladas en su totalidad, se adquirirán unidades únicamente –hasta el monto colocado- siguiendo el orden de prelación, iniciando por la unidad funcional n° 3 y finalizando en la n°2, que se detalla a continuación. Los derechos inherentes a las unidades funcionales restantes, no adquiridas con el producido de la colocación primaria, permanecerán bajo titularidad de el o los correspondientes Fiduciantes. Cualquier suma remanente, insuficiente para adquirir los derechos a una unidad funcional adicional, será destinado al aumento del Fondo de Reserva del Fideicomiso.

Unidad Funcional	Pisos	Depto	Fiduciante
3	PB	C	Diego Martín Salvatore
4	PB	D	Diego Martín Salvatore
5	1°	A	Diego Martín Salvatore
6	1°	B	Lucas Matías Salvatore
7	1°	C	Lucas Matías Salvatore
8	1°	D	Lucas Matías Salvatore
9	2°	A	Lucas Matías Salvatore
10	2°	B	Lucas Matías Salvatore
11	2°	C	Lucas Matías Salvatore
12	2°	D	Lucas Matías Salvatore
13	3°	A	Diego Martín Salvatore
14	3°	B	Diego Martín Salvatore
15	3°	C	Diego Martín Salvatore
16	3°	D	Diego Martín Salvatore
17	4°	A	Diego Martín Salvatore
21	5°	A	Lucas Matías Salvatore
22	5°	B	Lucas Matías Salvatore
23	5°	C	Lucas Matías Salvatore
1	PB	A	Diego Martín Salvatore
2	PB	B	Diego Martín Salvatore

(ii) la posición contractual como locadores –conforme se detalla en el Anexo II al Contrato de Fideicomiso- de los Fiduciantes en sus contratos de locación con un único deudor cedido, Idero S.R.L. (para mayor información al respecto de tal entidad, por favor revisar la sección de “*Descripción del Comercializador*” del presente Prospecto Resumido) respecto a las unidades señaladas en el punto (i) precedente, quien únicamente podrá subalquilar a Empresas de Solvencia Verificada, conforme dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso;

(iii) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitados; y

(iv) 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, los cuales se encuentran

vinculados a los Bienes Fideicomitidos identificados a lo largo del presente documento.

Cada CP no dará derecho a una Unidad Funcional, sino a un porcentaje de los ingresos correspondientes al producido por las mismas conforme a los Bienes Fideicomitidos al Fideicomiso, conforme a la descripción precedente. Cada CP tendrá igual derecho respecto al cobro de las utilidades del Fideicomiso, teniendo una participación equivalente respecto de los Bienes Fideicomitidos.

FLUJO DE FONDOS DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS CORRESPONDIENTES A 2024 Y 2025 (EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES), CONFORME A LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN FIDEICOMITIDOS*:

Ingresos por Unidad Funcional			2024								2025							
Unidad Funcional	Pisos	Depto	Junio	Julio	Agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre	enero	febrero	marzo	abril	mayo	Junio	Julio	agosto	septiembre
1	PB	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
2	PB	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
3	PB	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
4	PB	D	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
5	1ª	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
6	1ª	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
7	1ª	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
8	1ª	D	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
9	2ª	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
10	2ª	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
11	2ª	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
12	2ª	D	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
13	3ª	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
14	3ª	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
15	3ª	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
16	3ª	D	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
17	4ª	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
21	5ª	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
22	5ª	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
23	5ª	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
		Total	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000

El complejo de departamentos objeto del presente Fideicomiso ha sido concebido como respuesta a la creciente demanda habitacional generada por la industria energética en la formación de Vaca Muerta. El desarrollo está constituido por dos edificios centrales que se componen de una estructura principal de perfiles de alma llena, paneles exteriores en sistema Steel Framing, aislación térmica, entresijos secos y sistema EIFS con aislación exterior. La estructura de acero fue íntegramente fabricada en planta, para luego ser transportada como piezas, ensamblada y montada en obra, asegurando de este modo eficiencia constructiva y calidad edilicia.

Asimismo, el proyecto incorpora un espacio de cowork equipado con salas de capacitación, salón de usos múltiples y enfermería, lo que permite dotar al emprendimiento de servicios complementarios de valor agregado para los potenciales ocupantes. Su ubicación en el nuevo centro de la localidad de Añelo, provincia de Neuquén, resulta estratégica, toda vez que dicha ciudad constituye el núcleo operativo de Vaca Muerta y se encuentra atravesando un proceso de expansión económica y demográfica derivado de la explotación de los recursos hidrocarbúricos no convencionales.

En cuanto a su potencial valor comercial y de tasación, corresponde señalar que Añelo presenta una marcada insuficiencia de oferta habitacional de calidad, lo que genera una demanda insatisfecha en el segmento de alquileres temporarios destinados a empleados de empresas petroleras, compañías de servicios asociados y contratistas que se desplazan a la región. Ello determina que el producto “Espacio Añelo” se posicione como un desarrollo premium dentro del mercado inmobiliario local, con un alto potencial de valorización y revalorización futura, especialmente en la modalidad de alojamiento corporativo bajo esquemas asimilables a apart-hotel.

En relación con los potenciales subalquilerarios, se destaca que las unidades se orientan principalmente a empresas petroleras con operaciones directas en Vaca Muerta, compañías de servicios vinculadas a la industria energética, proveedores y contratistas que requieran alojamiento temporario para personal técnico y administrativo, así como también a instituciones que puedan requerir espacios de cowork o de capacitación vinculados a la actividad. Conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los mismos únicamente podrán ser subalquilados por el Comercializador a "Empresas de Solvencia Verificada", definiéndolas como "*aquellas personas jurídicas que desarrollen actividades en la industria energética, petrolera y/o en la provisión de bienes o servicios directa o indirectamente vinculados a las mismas, cuya capacidad económica, financiera y patrimonial haya sido previamente evaluada y aceptada por el Fiduciario y el Comercializador, conforme a los criterios, procedimientos y documentación que estos determinen a su exclusivo criterio, pudiendo exigir en cualquier momento cualquiera de ellos la actualización de dicha información y/o la presentación de garantías adicionales*".

Ante la celebración de un contrato de locación con una Empresa de Solvencia Verificada, el Fiduciario deberá publicar un un hecho relevante en los mercados en los cuales se encuentren listados los Valores Fiduciarios y mediante la AIF.

Se informa que las unidades funcionales señaladas en el inciso (i) de la presente sección serán escrituradas, en favor del Fiduciario en su exclusivo carácter de fiduciario del presente Fideicomiso, en conjunto con aquellas correspondientes a desarrollos inmobiliarios adicionales administrador por el Comercializador, no relacionados al presente Fideicomiso. Dicha gestión será coordinada por el Comercializador en conjunto con el Fiduciario, y se estima se realizará dentro del plazo de los 3 (tres) años inmediatamente posteriores a la constitución del Fideicomiso.

**PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.
MODELO DE OFERTA IRREVOCABLE DE VENTA.¹**

Buenos Aires, 4 de diciembre de 2025

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

Ref.: Oferta Irrevocable de Venta 1/2025

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigimos 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 15 de diciembre de 2025 y se considerará aceptada únicamente si antes del día 15 de diciembre 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.

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente.

Por Lucas Matías Salvatore

[FIRMA Y FACULTADES SUFICIENTES CERTIFICADAS POR ESCRIBANO PÚBLICO]

¹ **Nota a CNV:** Una vez obtenida la autorización de Oferta Pública con condicionamientos, se presentarán las Ofertas Irrevocable de Venta firmadas por cada uno de los Fiduciantes en oportunidad del levantamiento de condicionamientos y se procederá a rectificar el presente párrafo.

ANEXO A

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Entre:

(i) **Lucas Matías Salvatore**, DNI: 28.041.971, CUIT: 20-28041971-1, nacionalidad argentina, con domicilio en Perito Moreno 498, Barrio San Lucas Village, Escobar, Provincia de Buenos Aires, fecha de nacimiento: 13/02/1980, empresario (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 “Espacio Añelo” (en adelante, el “**FIDEICOMISO**”), 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 determinadas participaciones de su titularidad en el Fideicomiso Privado “RS Añelo” (en adelante, el “**FIDEICOMISO PRIVADO**”), las cuales dan derecho a la eventual propiedad de las siguientes Unidades Funcionales (en adelante, las “**PARTICIPACIONES**”):

Unidad Funcional	Pisos	Depto
6	1º	B
7	1º	C
8	1º	D
9	2º	A
10	2º	B
11	2º	C
12	2º	D
21	5º	A
22	5º	B
23	5º	C

(ii) La **COMPRADORA** desea adquirir las **PARTICIPACIONES**, 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 hasta VN US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil), 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.

(iii) Conforme a ello, esta compraventa quedará sujeta a la condición resolutoria de no obtenerse los fondos para el pago del precio de las **PARTICIPACIONES** 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, las PARTICIPACIONES.

1.1. Sujeto a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA**, la VENDEDORA deberá notificar al fiduciario del FIDEICOMISO PRIVADO, dentro del plazo de 5 (cinco) días de recepción de la aceptación de la presente Oferta Irrevocable de Venta, de la cesión de las PARTICIPACIONES a la COMPRADORA.

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 USD 2.320.000 (Dólares Estadounidenses Dos Millones Trescientos Veinte Mil), pagaderos en dicha moneda.

2.2. Es condición esencial de esta operación que el precio sea abonado por la COMPRADORA íntegramente en billetes dólares estadounidenses, por lo que sólo quedará desobligada abonando el precio en esta 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 sobreviniente, lesión, abuso de derecho, el artículo 765 del Código Civil y Comercial (previo a la entrada en vigencia del DNU 70/2023) y cualquier otro instituto semejante actual o futuro.

2.3. La COMPRADORA abonará el precio de las PARTICIPACIONES ante la aceptación de la presente Oferta Irrevocable de Venta, con los importes provenientes del producido de la suscripción de terceros de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en el FIDEICOMISO del que es Fiduciaria.

TERCERA: CONDICIÓN RESOLUTORIA

3.1. La presente operación queda sujeta a la condición resolutoria de no lograrse la suscripción e integración de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN por un monto de equivalente a USD 2.500.000 al momento de realizarse la COLOCACIÓN (en adelante, la “**CONDICIÓN RESOLUTORIA**”). La COLOCACIÓN deberá realizarse dentro del plazo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la celebración del presente.

3.2. 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 los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en los términos del artículo 3.1 precedente) 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).

3.3. 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 ceder sus PARTICIPACIONES a la COMPRADORA.

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

CUARTA: DECLARACIONES DE LA VENDEDORA

La VENDEDORA declara y garantiza a la COMPRADORA que:

4.1. Las PARTICIPACIONES son de su titularidad, y que no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes.

4.2 La presente operación no infringe ninguna ley, norma, resolución judicial, estatuto o contrato aplicable a la VENDEDORA.

4.3 De corresponder, 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 de la presente cuenta con todas las facultades necesarias y suficientes para ello.

Estas declaraciones se entenderán repetidas por la VENDEDORA en la fecha de efectiva cesión de las PARTICIPACIONES a favor de la COMPRADORA.

QUINTA: TRIBUTOS, HONORARIOS Y GASTOS

5.1. Los impuestos, tasas, honorarios y demás gastos que demande la presente compraventa serán soportados por la COMPRADORA.

SEXTA: INCUMPLIMIENTOS

6.1. Incumplimiento de la COMPRADORA:

Si, no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la COMPRADORA no pagara el saldo de precio, la VENDEDORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, pudiendo disponer automáticamente de las PARTICIPACIONES, con más el pago de una penalidad de U\$S 201.495 (Dólares estadounidenses doscientos un mil cuatrocientos noventa y cinco); o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1000 (Dólares estadounidenses mil) por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

6.2. Incumplimiento de la VENDEDORA:

Si, no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la VENDEDORA no cediera sus PARTICIPACIONES, la COMPRADORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, con más el pago de una penalidad de U\$S 201.495 (Dólares estadounidenses doscientos un mil cuatrocientos noventa y cinco); o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1000 (Dólares estadounidenses mil) por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

6.3. 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.

SÉPTIMA: JURISDICCIÓN

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

Buenos Aires, 4 de diciembre de 2025

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

Ref.: Oferta Irrevocable de Venta 2/2025

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigimos 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 15 de diciembre de 2025 y se considerará aceptada únicamente si antes del día 15 de diciembre 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.

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente.

Por Diego Martín Salvatore

[FIRMA Y FACULTADES SUFICIENTES CERTIFICADAS POR ESCRIBANO PÚBLICO]

ANEXO A

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Entre:

(i) **Diego Martín Salvatore**, DNI: 23.859.982, CUIT: 20-23859982-3, nacionalidad argentina, con domicilio en Perito Moreno 498, Barrio San Lucas Village, Escobar, Provincia de Buenos Aires, fecha de nacimiento: 29/06/1974, empresario (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 3° Oficina 8° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, la “**COMPRADORA**”) en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Financiero “Espacio Añelo” (en adelante, el “**FIDEICOMISO**”), 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 determinadas participaciones de su titularidad en el Fideicomiso Privado “RS Añelo” (en adelante, el “**FIDEICOMISO PRIVADO**”), las cuales dan derecho a la eventual propiedad de las siguientes Unidades Funcionales (en adelante, las “**PARTICIPACIONES**”):

Unidad Funcional	Pisos	Depto
3	PB	C
4	PB	D
5	1°	A
13	3°	A
14	3°	B
15	3°	C
16	3°	D
17	4°	A
1	PB	A
2	PB	B

(ii) La **COMPRADORA** desea adquirir las **PARTICIPACIONES**, 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 hasta VN US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil), 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.

(iii) Conforme a ello, esta compraventa quedará sujeta a la condición resolutoria de no obtenerse los fondos para el pago del precio de las **PARTICIPACIONES** 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, las PARTICIPACIONES.

1.1. Sujeto a la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la VENDEDORA deberá notificar al fiduciario del FIDEICOMISO PRIVADO, dentro del plazo de 5 (cinco) días de recepción de la aceptación de la presente Oferta Irrevocable de Venta, de la cesión de las PARTICIPACIONES a la COMPRADORA.

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 USD 2.320.000 (Dólares Estadounidenses Dos Millones Trescientos Veinte Mil), pagaderos en dicha moneda.

2.2. Es condición esencial de esta operación que el precio sea abonado por la COMPRADORA íntegramente en billetes dólares estadounidenses, por lo que sólo quedará desobligada abonando el precio en esta 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 sobreviniente, lesión, abuso de derecho, el artículo 765 del Código Civil y Comercial (previo a la entrada en vigencia del DNU 70/2023) y cualquier otro instituto semejante actual o futuro.

2.3. La COMPRADORA abonará el precio de las PARTICIPACIONES ante la aceptación de la presente Oferta Irrevocable de Venta, con los importes provenientes del producido de la suscripción de terceros de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en el FIDEICOMISO del que es Fiduciaria.

TERCERA: CONDICIÓN RESOLUTORIA

3.1. La presente operación queda sujeta a la condición resolutoria de no lograrse la suscripción e integración de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN por un monto de equivalente a USD 2.500.000 al momento de realizarse la COLOCACIÓN (en adelante, la “CONDICIÓN RESOLUTORIA”). La COLOCACIÓN deberá realizarse dentro del plazo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la celebración del presente.

3.2. 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 los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en los términos del artículo 3.1 precedente) 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).

3.3 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 ceder sus PARTICIPACIONES a la COMPRADORA.

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

CUARTA: DECLARACIONES DE LA VENDEDORA

La VENDEDORA declara y garantiza a la COMPRADORA que:

4.1. Las PARTICIPACIONES son de su titularidad, y que no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes.

4.2 La presente operación no infringe ninguna ley, norma, resolución judicial, estatuto o contrato aplicable a la VENDEDORA.

4.3 De corresponder, 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 de la presente cuenta con todas las facultades necesarias y suficientes para ello.

Estas declaraciones se entenderán repetidas por la VENDEDORA en la fecha de efectiva cesión de las PARTICIPACIONES a favor de la COMPRADORA.

QUINTA: TRIBUTOS, HONORARIOS Y GASTOS

5.1. Los impuestos, tasas, honorarios y demás gastos que demande la presente compraventa serán soportados por la COMPRADORA.

SEXTA: INCUMPLIMIENTOS

6.1. Incumplimiento de la COMPRADORA:

Si, no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la COMPRADORA no pagara el saldo de precio, la VENDEDORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, pudiendo disponer automáticamente de las PARTICIPACIONES, con más el pago de una penalidad de U\$S 201.495 (Dólares estadounidenses doscientos un mil cuatrocientos noventa y cinco); o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1000 (Dólares estadounidenses mil) por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

6.2. Incumplimiento de la VENDEDORA:

Si, no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la VENDEDORA no cediera sus PARTICIPACIONES, la COMPRADORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, con más el pago de una penalidad de U\$S 201.495 (Dólares estadounidenses doscientos un mil cuatrocientos noventa y cinco); o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1000 (Dólares estadounidenses mil) por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

6.3. 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.

SÉPTIMA: JURISDICCIÓN

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

FLUJO DE FONDOS TEÓRICO

Sin perjuicio de los Escenarios que se exponen a continuación, se hace saber al público inversor que el Fideicomiso tiene un plazo de vigencia estipulado de 30 años, un periodo considerablemente extenso durante el cual el contexto económico, político, legal, jurídico, social y/o de mercado puede experimentar cambios significativos e impredecibles. La naturaleza a largo plazo de esta inversión expone a los Beneficiarios a una serie de incertidumbres que podrían afectar, tanto positiva como negativamente, el rendimiento de su inversión. Por lo tanto, se deja expresa constancia de que los Escenarios expuestos a continuación podrán no reflejar con exactitud los flujos de fondos efectivos del Fideicomiso hasta su liquidación, y se sugiere que se analice la sección de “Consideraciones de Riesgo para la Inversión” del presente Prospecto Resumido.

Escenario Base

A los fines de la proyección del Flujo de Fondos del Escenario Base del Proyecto, se han establecido los siguientes supuestos: (i) el precio de venta de las unidades funcionales será igual al valor de adquisición; (ii) se considera la adjudicación total de los Certificados de Participación, por un monto equivalente a US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil); (iii) la liquidación íntegra de los fondos provenientes de la venta de las unidades funcionales a favor de los tenedores de los referidos Certificados de Participación se efectuará en el mes 360, contando desde el inicio del proyecto; (iv) los saldos disponibles hasta su efectiva liquidación serán objeto de reinversión, devengando un rendimiento del 0,35% mensual; (v) se ha supuesto que el alquiler de cada una de las 20 unidades funcionales se mantendrá constante durante los 30 años de duración del proyecto en un valor de USD 2.400 mensuales por unidad. Como resultado de tales supuestos la TIR anual estimada para el inversor es del 10.88%.

FLUJO DE FONDOS MENSUAL ESPACIO AÑELO																
Detalle Proyecto																
Monto	USD 4.640.000															
Inflación																
Inflación USA promedio a/a nov04-nov24	2,80%															
Inflación USA promedio m/m nov04-nov24	0,23%															
Detalle Proyecto Inversión																
Valor Inmueble	USD 4.640.000															
Fee Colocación	USD 98.663	2%														
Fondo Liquidez	USD 147.995	3,00%														
Calificación de Riesgo	USD 0															
Gastos estructuración Fideicomiso	USD 4.000															
Fee CNV	USD 2.467	0,05%														
Imp Debi/Cred adq inmueble	USD 27.840															
Fondo Gastos	USD 40.035															
Monto Valor Total	USD 4.961.000															
Ingresos																
Alquiler UF	USD 2.400															
Cantidad UF	20															
Valor UF	USD 232.000															
Costos																
Estructuración	USD 4.000															
Fiduciario	USD 3.500															
Gastos Bancarios	USD 15															
Salida	1,00%															
Contabilidad-Adm-TX	USD 400															
Auditoria EECC	USD 500															
IIBB año 1	4,00%															
IIBB año 2+	4,00%															
Fee de colocación	2,00%															
Fee CNV	0,05%															
Fondo Liquidez	3,00%															
Impuesto Débito-Crédito	0,60%															
Costo escrituración y otros	0,00%															
Renta mensual excedentes	0,350%															
Flujo de caja FF IDERO																
	Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Origenes de fondos																
Suscripción de CP		4961000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentabilidad inversión excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947
Alquiler Neto de Operación		576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Ingresos		5537483	576549	576573	576597	576623	576649	576677	576706	576736	576768	576801	576835	576871	576908	576947
Aplicaciones de fondos																
Adquisición UF		4640000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		188030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee de colocación		98663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos estructuración		4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee CNV		2467	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Fiduciarios		18000	30840	44385	45628	46905	48219	49569	50957	52383	53850	55358	56908	58501	60139	61823
Honorarios Contables		4800	4934	5073	5215	5361	5511	5665	5824	5987	6154	6327	6504	6686	6873	7066
Auditoria EECC		2000	2056	2114	2173	2234	2296	2360	2427	2494	2564	2636	2710	2786	2864	2944
Gastos Bancarios		180	185	190	196	201	207	212	218	225	231	237	244	251	258	265
Impuesto Débito-Crédito		62974	3687	3770	3779	3788	3797	3807	3817	3827	3837	3848	3859	3871	3882	3894
Fee liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IIBB		23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040
Total de Egresos Operativos		5044153	64743	78571	80029	81528	83069	84654	86282	87956	89677	91446	93265	95134	97056	99032
Pago de rendimientos de certificados de participación		480506	511257	497429	495971	494472	492931	491346	489718	488044	486323	484554	482735	480866	478944	476968
Saldo Disponible Inversión + CF		12.824	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947
Saldos disponibles		12.824	13.373	13.946	14.543	15.166	15.815	16.492	17.198	17.935	18.703	19.503	20.339	21.209	22.118	23.065
Fondo de Liquidez y Reserva		188.030	196.081	204.477	213.232	222.362	231.883	241.812	252.166	262.968	274.223	285.964	298.209	310.977	324.293	338.178
Rentabilidad inversión excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	480.506	511.257	497.429	495.971	494.472	492.931	491.346	489.718	488.044	486.323	484.554	482.735	480.866	478.944

Flujo de caja FF IDERO	Años	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Origenes de fondos																		
Suscripción de CP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	659121	
Rentabilidad Inversión excedentes		947	988	1030	1074	1120	1168	1218	1270	1324	1381	1440	1502	1566	1633	1703	1625	
Alquiler Neto de Operación		576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10712436	
Total de Ingresos		576947	576988	577030	577074	577120	577168	577218	577270	577324	577381	577440	577502	577566	577633	577703	11949182	
Aplicaciones de fondos																		
Adquisición UF		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee de colocación		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos estructuración		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee CNV		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Honorarios Fiduciarios		61823	63554	65334	67163	69044	70977	72964	75008	77108	79267	81486	83768	86113	88524	91003	93551	
Honorarios Contables		7066	7263	7467	7676	7891	8112	8339	8572	8812	9059	9313	9573	9842	10117	10400	10692	
Auditoría EECC		2944	3026	3111	3198	3288	3380	3474	3572	3672	3775	3880	3989	4101	4215	4333	4455	
Gastos Bancarios		265	272	280	288	296	304	313	321	330	340	349	359	369	379	390	401	
Impuesto Débito-Crédito		3894	3907	3919	3932	3946	3960	3974	3988	4003	4019	4035	4051	4068	4085	4103	72350	
Fee liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107124	
IBB		23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	477902	
Total de Egresos Operativos		99032	101063	103151	105298	107504	109773	112104	114501	116966	119499	122103	124780	127532	130362	133270	766475	
Pago de rendimientos de certificados de participación		476968	474937	472849	470702	468496	466227	463896	461499	459034	456501	453897	451220	448468	445638	442730	11181081	
Saldo Disponible Inversión + CF		947	988	1.030	1.074	1.120	1.168	1.218	1.270	1.324	1.381	1.440	1.502	1.566	1.633	1.703	1.625	
Saldos disponibles		33.065	24.052	25.082	26.156	27.276	28.444	29.662	30.932	32.256	33.637	35.078	36.580	38.146	39.779	41.482	43.108	
Fondo de Liquidez y Reserva		338.178	352.659	367.759	383.505	399.926	417.050	434.908	453.530	472.949	493.200	514.317	536.339	559.304	583.253	608.226	634.269	
Rentabilidad Inversión excedentes		947	988	1030	1074	1120	1168	1218	1270	1324	1381	1440	1502	1566	1633	1703	1625	
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	476.968	474.937	472.849	470.702	468.496	466.227	463.896	461.499	459.034	456.501	453.897	451.220	448.468	445.638	442.730	11.181.081

Escenario Optimista

A los fines de la proyección del Flujo de Fondos del Escenario Optimista del Proyecto, se han establecido los siguientes supuestos: (i) el precio de venta de las unidades funcionales será igual al valor de adquisición; (ii) se considera la adjudicación total de los Certificados de Participación, por un monto equivalente a US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil); (iii) la liquidación íntegra de los fondos provenientes de la venta de las unidades funcionales a favor de los tenedores de los referidos Certificados de Participación se efectuará en el mes 360, contando desde el inicio del proyecto; (iv) los saldos disponibles hasta su efectiva liquidación serán objeto de reinversión, devengando un rendimiento del 0,35% mensual; (v) se ha supuesto que el impuesto al débito y crédito bancario dejará de aplicarse a partir del mes 4, en línea con el compromiso asumido por el Gobierno Nacional en el marco del acuerdo celebrado con el Fondo Monetario Internacional, según el cual dicho tributo no regirá a partir de 2026; (vi) se ha previsto que en el mes 90 (equivalente a 9 años desde el inicio del contrato firmado en marzo de 2024) se producirá una vacancia total en los alquileres, la cual se extenderá hasta el mes 90 inclusive y a partir del mes 91, el valor del alquiler de cada unidad funcional se incrementará en un 10% respecto del valor considerado en el escenario base. Como resultado de tales supuestos la TIR anual estimada para el inversor es del 11,39%.

FLUJO DE FONDOS MENSUAL ESPACIO AÑELO			
Detalle Proyecto			
Monto	USD 4.640.000		
Ingresos			
Alquiler UF	USD 2.400		Mensual
Cantidad UF	20		Mensual
Valor UF	USD 232.000		
Costos			
Estructuración	USD 4.000		Inversor
Fiduciario	USD 3.500		Mensual
Gastos Bancarios	USD 15		Mensual
Salida	1,00%		Al final
Contabilidad-Adm-TX	USD 400		Mensual
Auditoría EECC	USD 500		Trimestral
IBB año 1	4,00%		Mensual
IBB año 2+	4,00%		
Fee de colocación	2,00%		Inversor
Fee CNV	0,05%		Inversor
Fondo Liquidez	3,00%		Inversor
Impuesto Débito-Crédito	0,60%		
Costo escrituración y otros	0,00%		
Renta mensual excedentes	0,350%		
Detalle Proyecto Inversión			
Valor Inmueble	USD 4.640.000		
Fee Colocación	USD 98.663		
Fondo Liquidez	USD 147.995	3,00%	
Calificación de Riesgo	USD 0		
Gastos estructuración Fideicomiso	USD 4.000		
Fee CNV	USD 2.467	0,05%	
Imp Deb/Cred adq inmueble	USD 27.840		
Fondo Gastos	USD 40.035		
Monto Valor Total	USD 4.961.000		

Flujo de caja FF IDERO	Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Origenes de fondos																	
Suscripción de CP		4961000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rentabilidad Inversión Excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947	
Alquiler Neto de Operación		576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	556800	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de Ingresos		5337483	576549	576573	576597	576623	576649	576677	605393	634102	634124	634146	634169	634194	634219	634246	
Aplicaciones de fondos																	
Adquisición UF		4640000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		188030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee de colocación		98663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos estructuración		4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee CNV		2467	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Honorarios Fiduciarios		18000	30840	44385	45628	46905	48219	49569	50957	52383	53850	55358	56908	58501	60139	61823	
Honorarios Contables		4800	4934	5073	5215	5361	5511	5665	5824	5987	6154	6327	6504	6686	6873	7066	
Auditoría ECCC		2000	2056	2114	2173	2234	2296	2360	2427	2494	2564	2636	2710	2786	2864	2944	
Gastos Bancarios		189	185	190	196	201	207	212	218	225	231	237	244	251	258	265	
Impuesto Débito-Crédito		60267	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee Liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IBB		23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	22272	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	
Total de Egresos Operativos		5041447	61055	74801	76251	77740	79272	80847	81697	86433	88144	89902	91710	93568	95478	97442	
Pago de rendimientos de certificados de participación		483213	514945	501199	499749	498260	496728	495153	480459	547167	545456	543698	541890	540032	538122	536158	
Saldo Disponible Inversión + CF		12.824	549	573	597	623	649	677	43.236	502	524	546	569	594	619	646	
Saldos disponibles		12.824	13.373	13.946	14.543	15.166	15.815	16.492	59.728	60.230	60.754	61.300	61.870	62.464	63.083	63.729	
Fondo de Liquidez y Reserva		188.030	196.081	204.477	213.232	222.362	231.883	241.812	252.166	262.963	274.223	285.964	298.209	310.977	324.293	338.178	
Rentabilidad Inversión Excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947	
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	483.213	514.945	501.199	499.749	498.260	496.728	495.153	480.459	547.167	545.456	543.698	541.890	540.032	538.122	536.158

Flujo de caja FF IDERO	Años	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Origenes de fondos																	
Suscripción de CP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	659121	
Rentabilidad Inversión Excedentes		673	702	732	764	796	831	866	903	942	982	1024	1068	1114	1162	1210	
Alquiler Neto de Operación		633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10712436	
Total de Ingresos		634273	634302	634332	634364	634396	634431	634466	634503	634542	634582	634624	634668	634714	634762	12006265	
Aplicaciones de fondos																	
Adquisición UF		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee de colocación		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos estructuración		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee CNV		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Honorarios Fiduciarios		63554	65334	67163	69044	70977	72964	75008	77108	79267	81486	83768	86113	88524	91003	93551	
Honorarios Contables		7263	7467	7676	7891	8112	8339	8572	8812	9059	9313	9573	9842	10117	10400	10692	
Auditoría ECCC		3026	3111	3198	3288	3380	3474	3572	3672	3775	3880	3989	4101	4215	4333	4455	
Gastos Bancarios		272	280	288	296	304	313	321	330	340	349	359	369	379	390	401	
Impuesto Débito-Crédito		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee Liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107124	
IBB		25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	
Total de Egresos Operativos		99461	101536	103669	105862	108117	110434	112817	115266	117784	120372	123033	125769	128580	131471	696429	
Pago de rendimientos de certificados de participación		534139	532064	529931	527738	525483	523166	520783	518334	515816	513228	510567	507831	505020	502129	11308727	
Saldo Disponible Inversión + CF		673	702	732	764	796	831	866	903	942	982	1.024	1.068	1.114	1.162	1.208	
Saldos disponibles		64.402	65.105	65.837	66.601	67.397	68.228	69.094	69.997	70.939	71.921	72.945	74.013	75.127	76.289	77.397	
Fondo de Liquidez y Reserva		352.659	367.759	383.505	399.926	417.050	434.908	453.530	472.949	493.200	514.317	536.339	559.304	583.253	608.226	634.269	
Rentabilidad Inversión Excedentes		988	1030	1074	1120	1168	1218	1270	1324	1381	1440	1502	1566	1633	1703	1625	
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	534.139	532.064	529.931	527.738	525.483	523.166	520.783	518.334	515.816	513.228	510.567	507.831	505.020	502.129	11.308.727

Escenario Pesimista

A los fines de la proyección del Flujo de Fondos del Escenario Pesimista del Proyecto, se han establecido los siguientes supuestos: (i) el precio de venta de las unidades funcionales será igual al valor de adquisición; (ii) se considera la adjudicación total de los Certificados de Participación, por un monto equivalente a US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil); (iii) la liquidación íntegra de los fondos provenientes de la venta de las unidades funcionales a favor de los tenedores de los referidos Certificados de Participación se efectuará en el mes 360, contando desde el inicio del proyecto; (iv) los saldos disponibles hasta su efectiva liquidación serán objeto de reinversión, devengando un rendimiento del 0,35% mensual; (v) se ha previsto que entre los meses 60 y 63 (inclusive) se producirá una vacancia total en los alquileres y a partir del mes 64, el valor del alquiler de cada unidad funcional se reducirá en un 10% respecto del valor considerado en el escenario base y la tasa de ocupación de las unidades funcionales será de un 50%. Como resultado de tales supuestos la TIR anual estimada para el inversor es del 7,01%.

FLUJO DE FONDOS MENSUAL ESPACIO AÑELO

Detalle Proyecto

Monto USD 4.640.000

Inflación

Inflación USA promedio a/a nov04-nov24 2,80%
Inflación USA promedio m/m nov04-nov24 0,23%

Detalle Proyecto

Inversión			
Valor Inmueble	USD 4.640.000		
Fee Colocación	USD 98.663	2%	
Fondo Liquidez	USD 147.995	3,00%	
Calificación de Riesgo	USD 0		
Gastos estructuración Fideicomiso	USD 4.000		
Fee CNV	USD 2.467	0,05%	
Imp Deb/Cred adq inmueble	USD 27.840		
Fondo Gastos	USD 40.035		
Monto Valor Total	USD 4.961.000		

Ingresos

Alquiler UF	USD 2.400	Mensual
Cantidad UF	20	Mensual
Valor UF	USD 232.000	

Costos

Estructuración	USD 4.000	Inversor
Fiduciario	USD 3.500	Mensual
Gastos Bancarios	USD 15	Mensual
Salida	1,00%	Al final
Contabilidad-Adm-TX	USD 400	Mensual
Auditoria EEECC	USD 500	Trimestral
IIBB año 1	4,00%	Mensual
IIBB año 2+	4,00%	
Fee de colocación	2,00%	Inversor
Fee CNV	0,05%	Inversor
Fondo Liquidez	3,00%	Inversor
Impuesto Débito-Crédito	0,60%	
Costo escrituración y otros	0,00%	
Renta mensual excedentes	0,350%	

Flujo de caja FF IDERO	Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Origenes de fondos																
Suscripción de CP		4961000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentabilidad inversion excedentes		484	549	573	597	623	149	50	52	55	57	59	62	64	67	70
Alquiler Neto de Operación		576000	576000	576000	576000	576000	194400	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Ingresos		5537483	576549	576573	576597	576623	194549	259250	259252	259255	259257	259259	259262	259264	259267	259270
Aplicaciones de fondos																
Adquisición UF		4640000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		188030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee de colocación		98663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos estructuración		4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee CNV		2467	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Fiduciarios		18000	30840	44385	45628	46905	48219	49569	50957	52383	53850	55358	56908	58501	60139	61823
Honorarios Contables		4800	4934	5073	5215	5361	5511	5665	5824	5987	6154	6327	6504	6686	6873	7066
Auditoria EEECC		2000	2056	2114	2173	2234	2296	2360	2427	2494	2564	2636	2710	2786	2864	2944
Gastos Bancarios		180	185	190	196	201	207	212	218	225	231	237	244	251	258	265
Impuesto Débito-Crédito		62974	3687	3770	3779	3788	1505	1502	1912	1922	1932	1943	1954	1965	1976	1988
Fee liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IIBB		23040	23040	23040	23040	23040	7776	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368
Total de Egresos Operativos		5044153	64743	78571	80029	81528	65513	70077	71705	73379	75100	76869	78687	80557	82479	84454
Pago de rendimientos de certificados de participación		480506	511257	497429	495971	494472	143030	189123	187495	185821	184100	182331	180513	178643	176721	174746
Saldo Disponible Inversión + CF		12.824	549	573	597	623	-13.995	50	52	55	57	59	62	64	67	70
Saldos disponibles		12.824	13.373	13.946	14.543	15.166	0	50	102	157	214	273	335	399	467	537
Fondo de Liquidez y Reserva		188.030	196.081	204.477	213.232	222.362	231.883	241.812	252.166	262.963	274.223	285.964	298.209	310.977	324.293	338.178
Rentabilidad inversion excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	480.506	511.257	497.429	495.971	494.472	143.030	189.123	187.495	185.821	184.100	182.331	180.513	178.643	176.721

Flujo de caja FF IDERO	Años	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Origenes de fondos																
Suscripción de CP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentabilidad inversion excedentes		73	76	80	83	86	90	94	98	102	107	111	116	121	126	130
Alquiler Neto de Operación		259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Ingresos		259273	259276	259280	259283	259286	259290	259294	259298	259302	259307	259311	259316	259321	259326	11634000
Aplicaciones de fondos																
Adquisición UF		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee de colocación		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos estructuración		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee CNV		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Fiduciarios		63554	65334	67163	69044	70977	72964	75008	77108	79267	81486	83768	86113	88524	91003	93551
Honorarios Contables		7263	7467	7676	7891	8112	8339	8572	8812	9059	9313	9573	9842	10117	10400	10692
Auditoria EEECC		3026	3111	3198	3288	3380	3474	3572	3672	3775	3880	3989	4101	4215	4333	4455
Gastos Bancarios		272	280	288	296	304	313	321	330	340	349	359	369	379	390	401
Impuesto Débito-Crédito		2000	2013	2026	2039	2052	2066	2081	2095	2110	2126	2142	2158	2175	2193	20459
Fee liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IIBB		10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	4453358
Total de Egresos Operativos		86485	88573	90719	92925	95193	97525	99922	102386	104919	107522	110199	112951	115780	118688	752040
Pago de rendimientos de certificados de participación		172715	170627	168481	166275	164007	161675	159278	156814	154281	151678	149001	146249	143420	140512	10881919
Saldo Disponible Inversión + CF		73	76	80	83	86	90	94	98	102	107	111	116	121	126	130
Saldos disponibles		610	686	766	849	935	1.025	1.119	1.217	1.320	1.426	1.538	1.654	1.775	1.901	2.031
Fondo de Liquidez y Reserva		352.659	367.759	383.505	399.926	417.050	434.908	453.530	472.949	493.200	514.317	536.339	559.304	583.253	608.226	634.269
Rentabilidad inversion excedentes		988	1030	1074	1120	1168	1218	1270	1324	1381	1440	1502	1566	1633	1703	1625
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	172.715	170.627	168.481	166.275	164.007	161.675	159.278	156.814	154.281	151.678	149.001	146.249	143.420	10.881.919

Se informa al público inversor que –de cumplirse las condiciones previstas para el presente Escenario- el Fideicomiso tendrá durante los meses de junio, julio y agosto de 2031 un flujo de fondos negativo, el cual será cubierto por el Fondo de Reserva (y, de corresponder y ser necesario, por el Fondo de Liquidez). La recomposición de dichos Fondos ocasionará una disminución parcial de las utilidades a percibir por los Beneficiarios en los meses subsiguientes de vigencia del Fideicomiso. Se acompaña a continuación la parte pertinente del flujo mensual del Fideicomiso, correspondiente a los referidos meses y a los tres (3) meses posteriores.

Flujo de caja FF IDERO	Meses	61	62	63	64	65	66
Origenes de fondos							
Suscripción de CP							
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva							
Rentabilidad inversion excedentes		53	37	22	4	4	4
Alquiler Neto de Operación		0	0	0	21.600	21.600	21.600
Venta de departamentos							
Total de Ingresos		53	37	22	21.604	21.604	21.604
Aplicaciones de fondos							
Adquisición UF							
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva							
Fee de colocación							
Gastos estructuración							
Fee CNV							
Honorarios Fiduciarios		4.018	4.018	4.018	4.018	4.018	4.018
Honorarios Contables		459	459	459	459	459	459
Auditoría EECC		0	0	574	0	0	574
Gastos Bancarios		17	17	17	17	17	17
Impuesto Débito-Crédito		27	27	31	157	157	160
Fee liquidación Fiduciario							
IIBB		0	0	0	864	864	864
Total de Egresos Operativos		4.522	4.522	5.099	5.515	5.515	6.093
Pago de rendimientos de certificados de participación		0	0	0	16.085	16.085	15.507
Saldo Disponible Inversion + CF		-4.469	-4.484	-5.077	4	4	4
Saldos disponibles		10.697	6.212	1.135	1.139	1.143	1.147
Fondo de Liquidez y Reserva		231.883	232.695	234.644	235.465	236.289	237.116
Rentabilidad inversion excedentes		53	37	22	4	4	4
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	0	0	0	16.085	15.507

Se deja expresa constancia de que el presente Flujo de Fondos ha sido confeccionado exclusivamente sobre la base de los supuestos indicados precedentemente, cuya modificación, alteración o incumplimiento podrá generar resultados distintos a los aquí proyectados, sin que ello implique responsabilidad alguna de la Sociedad Emisora ni constituya garantía de rendimiento futuro.

CRONOGRAMA DE PAGOS DE SERVICIOS

Se aclara que las “Rentas” expuestas corresponden a los ingresos del Fideicomiso, siendo las mismas posteriormente distribuidas a la totalidad de los Beneficiarios conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cronograma Mensual	Renta US\$		
	Escenario Base	Escenario Optimista	Escenario Pesimista
1/7/2026	43.865	43.865	43.865
1/8/2026	43.362	43.362	43.362
1/9/2026	43.865	44.165	43.865
1/10/2026	43.865	44.165	43.865
1/11/2026	43.362	43.665	43.362
1/12/2026	43.865	44.165	43.865
1/1/2027	43.865	44.165	43.865
1/2/2027	43.362	43.665	43.362
1/3/2027	43.865	44.165	43.865
1/4/2027	43.865	44.165	43.865
1/5/2027	43.362	43.665	43.362
1/6/2027	43.811	44.111	43.811
1/7/2027	43.811	44.111	43.811
1/8/2027	43.294	43.597	43.294
1/9/2027	43.811	44.111	43.811
1/10/2027	43.811	44.111	43.811
1/11/2027	43.294	43.597	43.294
1/12/2027	41.743	42.055	41.743
1/1/2028	41.743	42.055	41.743
1/2/2028	41.226	41.541	41.226
1/3/2028	41.743	42.055	41.743
1/4/2028	41.743	42.055	41.743
1/5/2028	41.226	41.541	41.226
1/6/2028	41.630	41.943	41.630
1/7/2028	41.630	41.943	41.630
1/8/2028	41.098	41.414	41.098
1/9/2028	41.630	41.943	41.630
1/10/2028	41.630	41.943	41.630
1/11/2028	41.098	41.414	41.098
1/12/2028	41.630	41.943	41.630
1/1/2029	41.630	41.943	41.630
1/2/2029	41.098	41.414	41.098
1/3/2029	41.630	41.943	41.630
1/4/2029	41.630	41.943	41.630
1/5/2029	41.098	41.414	41.098
1/6/2029	41.513	41.827	41.513
1/7/2029	41.513	41.827	41.513
1/8/2029	40.967	41.284	40.967
1/9/2029	41.513	41.827	41.513
1/10/2029	41.513	41.827	41.513
1/11/2029	40.967	41.284	40.967
1/12/2029	41.513	41.827	41.513
1/1/2030	41.513	41.827	41.513

1/2/2030	40.967	41.284	40.967
1/3/2030	41.513	41.827	41.513
1/4/2030	41.513	41.827	41.513
1/5/2030	40.967	41.284	40.967
1/6/2030	41.393	41.708	41.393
1/7/2030	41.393	41.708	41.393
1/8/2030	40.831	41.149	40.831
1/9/2030	41.393	41.708	41.393
1/10/2030	41.393	41.708	41.393
1/11/2030	40.831	41.149	40.831
1/12/2030	41.393	41.708	41.393
1/1/2031	41.393	41.708	41.393
1/2/2031	40.831	41.149	40.831
1/3/2031	41.393	41.708	41.393
1/4/2031	41.393	41.708	41.393
1/5/2031	40.831	41.149	40.831
1/6/2031	41.270	41.585	0 (*)
1/7/2031	41.270	41.585	0 (*)
1/8/2031	40.693	41.011	0 (*)
1/9/2031	41.270	41.585	16.085
1/10/2031	41.270	41.585	16.085
1/11/2031	40.693	41.011	15.507
1/12/2031	41.270	41.585	16.085
1/1/2032	41.270	41.585	16.085
1/2/2032	40.693	41.011	15.507
1/3/2032	41.270	41.585	16.085
1/4/2032	41.270	41.585	16.085
1/5/2032	40.693	41.011	15.507
1/6/2032	41.143	41.459	15.958
1/7/2032	41.143	41.459	15.958
1/8/2032	40.550	40.869	15.364
1/9/2032	41.143	41.459	15.958
1/10/2032	41.143	41.459	15.958
1/11/2032	40.550	40.869	15.364
1/12/2032	41.143	41.459	15.958
1/1/2033	41.143	41.459	15.958
1/2/2033	40.550	40.869	15.364
1/3/2033	41.143	41.459	15.958
1/4/2033	41.143	41.459	15.958
1/5/2033	40.550	40.869	15.364
1/6/2033	41.013	41.330	15.828
1/7/2033	41.013	41.330	15.828
1/8/2033	40.403	40.723	15.218
1/9/2033	41.013	41.330	15.828
1/10/2033	41.013	41.330	15.828
1/11/2033	40.403	0	15.218
1/12/2033	41.013	45.938	15.828
1/1/2034	41.013	45.938	15.828
1/2/2034	40.403	45.331	15.218
1/3/2034	41.013	45.938	15.828
1/4/2034	41.013	45.938	15.828

1/5/2034	40.403	45.331	15.218
1/6/2034	40.879	45.805	15.694
1/7/2034	40.879	45.805	15.694
1/8/2034	40.252	45.182	15.067
1/9/2034	40.879	45.805	15.694
1/10/2034	40.879	45.805	15.694
1/11/2034	40.252	45.182	15.067
1/12/2034	40.879	45.805	15.694
1/1/2035	40.879	45.805	15.694
1/2/2035	40.252	45.182	15.067
1/3/2035	40.879	45.805	15.694
1/4/2035	40.879	45.805	15.694
1/5/2035	40.252	45.182	15.067
1/6/2035	40.742	45.668	15.557
1/7/2035	40.742	45.668	15.557
1/8/2035	40.097	45.027	14.912
1/9/2035	40.742	45.668	15.557
1/10/2035	40.742	45.668	15.557
1/11/2035	40.097	45.027	14.912
1/12/2035	40.742	45.668	15.557
1/1/2036	40.742	45.668	15.557
1/2/2036	40.097	45.027	14.912
1/3/2036	40.742	45.668	15.557
1/4/2036	40.742	45.668	15.557
1/5/2036	40.097	45.027	14.912
1/6/2036	40.600	45.528	15.415
1/7/2036	40.600	45.528	15.415
1/8/2036	39.938	44.869	14.752
1/9/2036	40.600	45.528	15.415
1/10/2036	40.600	45.528	15.415
1/11/2036	39.938	44.869	14.752
1/12/2036	40.600	45.528	15.415
1/1/2037	40.600	45.528	15.415
1/2/2037	39.938	44.869	14.752
1/3/2037	40.600	45.528	15.415
1/4/2037	40.600	45.528	15.415
1/5/2037	39.937	44.869	14.752
1/6/2037	40.455	45.383	15.270
1/7/2037	40.455	45.383	15.270
1/8/2037	39.774	44.706	14.588
1/9/2037	40.455	45.383	15.270
1/10/2037	40.455	45.383	15.270
1/11/2037	39.774	44.706	14.588
1/12/2037	40.455	45.383	15.270
1/1/2038	40.455	45.383	15.270
1/2/2038	39.774	44.706	14.588
1/3/2038	40.455	45.383	15.270
1/4/2038	40.455	45.383	15.270
1/5/2038	39.774	44.706	14.588
1/6/2038	40.306	45.235	15.120
1/7/2038	40.306	45.235	15.120

1/8/2038	39.605	44.538	14.420
1/9/2038	40.306	45.235	15.120
1/10/2038	40.306	45.235	15.120
1/11/2038	39.605	44.538	14.420
1/12/2038	40.306	45.235	15.120
1/1/2039	40.306	45.235	15.120
1/2/2039	39.605	44.538	14.420
1/3/2039	40.306	45.235	15.120
1/4/2039	40.306	45.235	15.120
1/5/2039	39.605	44.538	14.420
1/6/2039	40.152	45.082	14.967
1/7/2039	40.152	45.082	14.967
1/8/2039	39.432	44.366	14.247
1/9/2039	40.152	45.082	14.967
1/10/2039	40.152	45.082	14.967
1/11/2039	39.432	44.366	14.247
1/12/2039	40.152	45.082	14.967
1/1/2040	40.152	45.082	14.967
1/2/2040	39.432	44.366	14.247
1/3/2040	40.152	45.082	14.967
1/4/2040	40.152	45.082	14.967
1/5/2040	39.432	44.366	14.247
1/6/2040	39.994	44.925	14.809
1/7/2040	39.994	44.925	14.809
1/8/2040	39.254	44.189	14.069
1/9/2040	39.994	44.925	14.809
1/10/2040	39.994	44.925	14.809
1/11/2040	39.254	44.189	14.069
1/12/2040	39.994	44.925	14.809
1/1/2041	39.994	44.925	14.809
1/2/2041	39.254	44.189	14.069
1/3/2041	39.994	44.925	14.809
1/4/2041	39.994	44.925	14.809
1/5/2041	39.254	44.189	14.069
1/6/2041	39.832	44.764	14.647
1/7/2041	39.832	44.764	14.647
1/8/2041	39.071	44.007	13.885
1/9/2041	39.832	44.764	14.647
1/10/2041	39.832	44.764	14.647
1/11/2041	39.071	44.007	13.885
1/12/2041	39.832	44.764	14.647
1/1/2042	39.832	44.764	14.647
1/2/2042	39.071	44.007	13.885
1/3/2042	39.832	44.764	14.647
1/4/2042	39.832	44.764	14.647
1/5/2042	39.071	44.007	13.885
1/6/2042	39.665	44.598	14.480
1/7/2042	39.665	44.598	14.480
1/8/2042	38.882	43.820	13.697
1/9/2042	39.665	44.598	14.480
1/10/2042	39.665	44.598	14.480

1/11/2042	38.882	43.820	13.697
1/12/2042	39.665	44.598	14.480
1/1/2043	39.665	44.598	14.480
1/2/2043	38.882	43.820	13.697
1/3/2043	39.665	44.598	14.480
1/4/2043	39.665	44.598	14.480
1/5/2043	38.882	43.820	13.697
1/6/2043	39.493	44.427	14.308
1/7/2043	39.493	44.427	14.308
1/8/2043	38.689	43.628	13.504
1/9/2043	39.493	44.427	14.308
1/10/2043	39.493	44.427	14.308
1/11/2043	38.689	43.628	13.504
1/12/2043	39.493	44.427	14.308
1/1/2044	39.493	44.427	14.308
1/2/2044	38.689	43.628	13.504
1/3/2044	39.493	44.427	14.308
1/4/2044	39.493	44.427	14.308
1/5/2044	38.689	43.628	13.504
1/6/2044	39.317	44.252	14.132
1/7/2044	39.317	44.252	14.132
1/8/2044	38.490	43.430	13.305
1/9/2044	39.317	44.252	14.132
1/10/2044	39.317	44.252	14.132
1/11/2044	38.490	43.430	13.305
1/12/2044	39.317	44.252	14.132
1/1/2045	39.317	44.252	14.132
1/2/2045	38.490	43.430	13.305
1/3/2045	39.317	44.252	14.132
1/4/2045	39.317	44.252	14.132
1/5/2045	38.490	43.430	13.305
1/6/2045	39.136	44.072	13.951
1/7/2045	39.136	44.072	13.951
1/8/2045	38.286	43.227	13.101
1/9/2045	39.136	44.072	13.951
1/10/2045	39.136	44.072	13.951
1/11/2045	38.286	43.227	13.101
1/12/2045	39.136	44.072	13.951
1/1/2046	39.136	44.072	13.951
1/2/2046	38.286	43.227	13.101
1/3/2046	39.136	44.072	13.951
1/4/2046	39.136	44.072	13.951
1/5/2046	38.286	43.227	13.101
1/6/2046	38.949	43.887	13.764
1/7/2046	38.949	43.887	13.764
1/8/2046	38.075	43.018	12.890
1/9/2046	38.949	43.887	13.764
1/10/2046	38.949	43.887	13.764
1/11/2046	38.075	43.018	12.890
1/12/2046	38.949	43.887	13.764
1/1/2047	38.949	43.887	13.764

1/2/2047	38.075	43.018	12.890
1/3/2047	38.949	43.887	13.764
1/4/2047	38.949	43.887	13.764
1/5/2047	38.075	43.018	12.890
1/6/2047	38.758	43.696	13.573
1/7/2047	38.758	43.696	13.573
1/8/2047	37.859	42.803	12.674
1/9/2047	38.758	43.696	13.573
1/10/2047	38.758	43.696	13.573
1/11/2047	37.859	42.803	12.674
1/12/2047	38.758	43.696	13.573
1/1/2048	38.758	43.696	13.573
1/2/2048	37.859	42.803	12.674
1/3/2048	38.758	43.696	13.573
1/4/2048	38.758	43.696	13.573
1/5/2048	37.859	42.803	12.674
1/6/2048	38.561	43.500	13.376
1/7/2048	38.561	43.500	13.376
1/8/2048	37.637	42.583	12.452
1/9/2048	38.561	43.500	13.376
1/10/2048	38.561	43.500	13.376
1/11/2048	37.637	42.583	12.452
1/12/2048	38.561	43.500	13.376
1/1/2049	38.561	43.500	13.376
1/2/2049	37.637	42.583	12.452
1/3/2049	38.561	43.500	13.376
1/4/2049	38.561	43.500	13.376
1/5/2049	37.637	42.583	12.452
1/6/2049	38.358	43.299	13.173
1/7/2049	38.358	43.299	13.173
1/8/2049	37.409	42.356	12.224
1/9/2049	38.358	43.299	13.173
1/10/2049	38.358	43.299	13.173
1/11/2049	37.409	42.356	12.224
1/12/2049	38.358	43.299	13.173
1/1/2050	38.358	43.299	13.173
1/2/2050	37.409	42.356	12.224
1/3/2050	38.358	43.299	13.173
1/4/2050	38.358	43.299	13.173
1/5/2050	37.409	42.356	12.224
1/6/2050	38.150	43.092	12.965
1/7/2050	38.150	43.092	12.965
1/8/2050	37.174	42.122	11.989
1/9/2050	38.150	43.092	12.965
1/10/2050	38.150	43.092	12.965
1/11/2050	37.174	42.122	11.989
1/12/2050	38.150	43.092	12.965
1/1/2051	38.150	43.092	12.965
1/2/2051	37.174	42.122	11.989
1/3/2051	38.150	43.092	12.965
1/4/2051	38.150	43.092	12.965

1/5/2051	37.174	42.122	11.989
1/6/2051	37.936	42.880	12.751
1/7/2051	37.936	42.880	12.751
1/8/2051	36.933	41.882	11.748
1/9/2051	37.936	42.880	12.751
1/10/2051	37.936	42.880	12.751
1/11/2051	36.933	41.882	11.748
1/12/2051	37.936	42.880	12.751
1/1/2052	37.936	42.880	12.751
1/2/2052	36.933	41.882	11.748
1/3/2052	37.936	42.880	12.751
1/4/2052	37.936	42.880	12.751
1/5/2052	36.933	41.882	11.748
1/6/2052	37.716	42.661	12.531
1/7/2052	37.716	42.661	12.531
1/8/2052	36.685	41.636	11.500
1/9/2052	37.716	42.661	12.531
1/10/2052	37.716	42.661	12.531
1/11/2052	36.685	41.636	11.500
1/12/2052	37.716	42.661	12.531
1/1/2053	37.716	42.661	12.531
1/2/2053	36.685	41.636	11.500
1/3/2053	37.716	42.661	12.531
1/4/2053	37.716	42.661	12.531
1/5/2053	36.685	41.636	11.500
1/6/2053	37.490	42.436	12.305
1/7/2053	37.490	42.436	12.305
1/8/2053	36.430	41.382	11.245
1/9/2053	37.490	42.436	12.305
1/10/2053	37.490	42.436	12.305
1/11/2053	36.430	41.382	11.245
1/12/2053	37.490	42.436	12.305
1/1/2054	37.490	42.436	12.305
1/2/2054	36.430	41.382	11.245
1/3/2054	37.490	42.436	12.305
1/4/2054	37.490	42.436	12.305
1/5/2054	36.430	41.382	11.245
1/6/2054	37.257	42.205	12.073
1/7/2054	37.257	42.205	12.073
1/8/2054	36.168	41.122	10.983
1/9/2054	37.257	42.205	12.073
1/10/2054	37.257	42.205	12.073
1/11/2054	36.168	41.122	10.983
1/12/2054	37.257	42.205	12.073
1/1/2055	37.257	42.205	12.073
1/2/2055	36.168	41.122	10.983
1/3/2055	37.257	42.205	12.073
1/4/2055	37.257	42.205	12.073
1/5/2055	36.168	41.122	10.983
1/6/2055	37.018	41.968	11.834
1/7/2055	37.018	41.968	11.834

1/8/2055	35.898	40.854	10.713
1/9/2055	37.018	41.968	11.834
1/10/2055	37.018	41.968	11.834
1/11/2055	35.898	40.854	10.713
1/12/2055	37.018	41.968	11.834
1/1/2056	37.018	41.968	11.834
1/2/2056	35.898	40.854	10.713
1/3/2056	37.018	41.968	11.834
1/4/2056	37.018	41.968	11.834
TOTAL	10.777.239	10.850.424	10.755.110

(*) Se informa al público inversor, conforme lo señalado en la descripción del “Escenario Pesimista” incluido en la sección de “*Flujo de Fondos Teórico*” del presente Prospecto Resumido, que –de cumplirse las condiciones previstas para dicho Escenario- el Fideicomiso tendrá durante los meses de junio, julio y agosto de 2031 un flujo de fondos negativo, el cual será cubierto por el Fondo de Reserva (y, de corresponder y ser necesario, por el Fondo de Liquidez). La recomposición de dichos Fondos ocasionará una disminución parcial de las utilidades a percibir por los Beneficiarios en los meses subsiguientes de vigencia del Fideicomiso.

ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “***ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO***” del Prospecto completo.

PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

El Fiduciario ha designado como Colocador de los Certificados de Participación a DMA Broker S.A. con domicilio en Jujuy 1983, Piso 2º, Oficina 3º, Rosario, Provincia de Santa Fe (el “Colocador”) y, se podrá designar como Co-Colocador a aquellos agentes registrados ante la CNV que celebren convenios a tal efecto con el Colocador (junto con el Colocador, los “Co-Colocadores”), quienes tendrán 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.

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.), el sistema informático de colocación “SIOPEL” de A3 Mercados aprobado por la CNV, de conformidad a lo que se indica en el presente Prospecto Resumido, (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, en forma conjunta y no individual, una comisión equivalente al 2% sobre el total de los Certificados de Participación colocados mediante oferta pública y será distribuida entre los Co-Colocadores a prorrata de los Certificados de Participación colocados mediante oferta pública por medio de la actuación directa de cada uno de ellos.

Los Certificados de Participación serán ofrecidos y colocados mediante oferta pública por los 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, y el presente Prospecto Resumido, por medio del sistema informático de colocación denominado SIOPEL de propiedad de, y operado por, A3 Mercados (el “Sistema Siopel”). Por lo expuesto, aquellos inversores interesados que quieran suscribir Valores Fiduciarios deberán presentar sus correspondientes Ofertas en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación, los Co-Colocadores) y/o agentes adherentes del mismo habilitados para operar a través del módulo de licitaciones del Sistema Siopel. La colocación de los Certificados de Participación será realizada a través de una subasta pública abierta por cantidades, es decir, mediante adhesión, con posibilidad de participación de todos los Inversores interesados (la “Subasta Pública”), que será llevada adelante por medio del sistema informático de colocación por medio del Sistema Siopel de A3 Mercados. 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 por medio del Sistema Siopel de A3 Mercados y la adjudicación se realizará mediante el sistema de subasta por cantidades de CPs ofertados, de conformidad con las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), y el presente Prospecto Resumido.

Se informa al público inversor que se ofrecerán 4.961.000 Certificados de Participación, por un precio de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) por CP. El Monto Mínimo de Suscripción, en el marco de la colocación primaria, es de USD 1.000; sin perjuicio de que, en el marco de su negociación secundaria, podrán ser negociados individualmente. La moneda de suscripción e integración de los Valores Fiduciarios será en Dólares Estadounidenses.

Cada inversor deberá detallar en cada oferta, la cantidad de CP licitados (en adelante “C”). Las ofertas se ordenarán a medida que vayan ingresando al sistema SIOPEL garantizando la igualdad entre los inversores vía orden cronológico desde la orden que haya sido ingresada primero hasta la última.

La cantidad de corte (en adelante la “Cantidad de Corte”) será el importe ofertado que determine el Fiduciario, tal que la sumatoria de las cantidades ofertadas sea menor o igual que USD 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil).

Este tipo de subasta asegura que todos los CP sean adjudicados al mismo precio y que las cantidades son adjudicadas conforme a las cantidades ofrecidas. De existir ofertas múltiples equivalentes por la Cantidad de Corte, cualquier remanente de los CP será adjudicada a prorrata entre los oferentes en cuestión.

En atención a que la única variable de adjudicación de los Certificados de Participación será el monto a emitirse (dado que no se licitará tasa de interés ni precio de emisión), siempre y cuando se emitan los Certificados de Participación, todas las ofertas recibidas, serán aceptadas y adjudicadas. Consecuentemente, en caso de emitirse los Certificados de Participación, solo podrán aceptarse y/o adjudicarse los Certificados de Participación en la medida que lo permita el Monto Máximo de la Emisión.

En el caso que las ofertas de los Certificados de Participación superen el Monto Máximo de la Emisión, la totalidad de las mismas serán prorrateadas. Si como resultado de los prorrateos el valor nominal a asignar a una oferta contuviese decimales por debajo de los US\$0,50 los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal a adjudicar de los Certificados de Participación. Contrariamente, si contiene decimales iguales o por encima de US\$0,50 los mismos serán redondeados hacia arriba, adicionando US\$1 al valor nominal a adjudicar de los Certificados de Participación. Si como resultado de los prorrateos el monto a adjudicar a una oferta fuera un valor nominal inferior al Monto Mínimo de Suscripción, a esa oferta no se le adjudicarán Certificados de Participación

Al finalizar el Período de Colocación, se informará a los oferentes que hubieran resultado adjudicados la Cantidad de Corte de los CP, así como también las cantidades asignadas a cada uno, o su rechazo, cuando fuese el caso, conforme lo determinado en la presente Sección.

Los CP no colocados entre terceros podrán ser adjudicados a los Fiduciantes al Precio de Suscripción de los CP, al momento del cierre del Período de Colocación, en cancelación del Precio de Cesión. En el caso de que no se hayan recibido y/o aceptado ofertas para suscribir la totalidad de los CP, los CP podrán ser adjudicados a los Fiduciantes en cancelación del Precio de Cesión. En caso que a los Fiduciantes le sean adjudicados CP en cancelación del Precio de Suscripción, el Precio de Cesión de los bienes fideicomitidos por los Fiduciantes y el Precio de Suscripción de los CP podrán ser compensados.

El Fiduciario, que podrá contar con el asesoramiento de los Colocadores, podrá considerar desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse en caso de ausencia de ofertas respecto de Valores Fiduciarios ofrecidos por un valor total inferior a USD 2.500.000 (Dólares Estadounidenses Dos Millones Quinientos Mil). 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 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 consideran inconvenientes las cantidades ofrecidas y por ende se declara desierta la licitación). La comunicación deberá ser cursada por el Fiduciario.

Las invitaciones a presentar Solicitudes de Suscripción de Valores Fiduciarios serán cursadas por los Co-Colocadores a un amplio número de operadores y potenciales inversores, por los medios habituales del mercado de capitales, especialmente correo electrónico, road shows y/o reuniones informativas acerca de las características de la emisión. Asimismo, copias del presente Prospecto Resumido 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 15 horas.

En este sentido, con anterioridad al otorgamiento de la autorización de la oferta pública por parte de la CNV, los Co-Colocadores podrán distribuir, entre potenciales inversores, un Prospecto preliminar en los términos de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.). Luego de obtenida la autorización de oferta pública por la CNV, el Prospecto definitivo deberá ser publicado: (i) por el Fiduciario, en el boletín diario de A3 Mercados y en la AIF de la CNV, y (ii) por los Co-Colocadores en el Micrositio de Colocaciones Primarias en la WEB de A3 Mercados. Los Co-Colocadores y el Fiduciario pondrán un Prospecto definitivo a disposición de aquellos potenciales inversores que así lo requieran.

En la oportunidad que determinen los Co-Colocadores según las condiciones de mercado, el Fiduciario – conforme la instrucción que reciba de los Co-Colocadores- publicará un aviso de suscripción en el boletín diario de A3 Mercados, en la AIF de la CNV, y en otros medios de difusión masiva (sin estar obligado a ello), en el que se indicará, entre otros: el sistema informático de colocación por el cual han de presentarse

las Solicitudes de Suscripción, los tipos de Valores Fiduciarios y montos ofrecidos, la unidad mínima de negociación de los Valores Fiduciarios, la moneda de denominación, las tasas de interés aplicables, la fecha y el horario de inicio y finalización del Período de Colocación –vencido el cual no podrán modificarse ofertas ingresadas ni ingresarse ofertas nuevas-, la Fecha de Emisión, la forma de prorrateo de las ofertas de igual valor que superen el monto pendiente de adjudicación, y el domicilio de los Co-Colocadores (el “Aviso de Suscripción”). Asimismo, los Co-Colocadores deberán publicar dicho Aviso de Suscripción en A3 Mercados. El Aviso de Suscripción incluirá la determinación final de la Fecha de Emisión, la Fecha de Liquidación y la Fecha de Integración. Se liquidará a través del Clear y estará a cargo de DMA Broker S.A. que oficiará como Agente de Liquidación.

El Período de Colocación será de no menos de 4 (cuatro) Días Hábiles bursátiles, siendo los primeros 3 (tres) Días Hábiles bursátiles afectados a la difusión (el “Período de Difusión”), posterior al Período de Difusión será el periodo de licitación, que durará como mínimo un día hábil (el “Período de Licitación” y en forma conjunta con el Período de Difusión, el “Período de Colocación”), pudiendo los oferentes remitir Solicitudes de Suscripción hasta las 16 horas del último día del Período de Licitación a los agentes de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo, quienes podrán presentar las correspondientes ofertas a través del módulo de licitaciones a través del módulo de licitaciones del sistema de A3 Mercados. La extensión del período de colocación podrá ser reducida si la normativa vigente así lo permitiera, todo lo cual será oportunamente informado en ocasión de la publicación del Aviso de Suscripción.

El Período de Colocación podrá ser suspendido, modificado y/o prorrogado (a más tardar el Día Hábil correspondiente al día de finalización del período de que se trate o en el mismo día dos horas antes del cierre de la rueda en el caso en que el Período de Licitación fuere de un Día Hábil) por los Co-Colocadores, previa aprobación del Fiduciante y previa notificación al Fiduciario, debiendo comunicar los Co-Colocadores dicha circunstancia mediante la publicación con la debida antelación suficiente, de un aviso de prórroga en la AIF a la CNV, en el boletín diario de A3 Mercados y en el boletín electrónico de A3 Mercados.

En caso de prórroga del Período de Colocación, los inversores que hasta ese momento hayan presentado una Solicitud de Suscripción podrán, en su caso, retirar la misma hasta las 15 hs. De la nueva fecha de cierre del Período de Colocación determinado en la prórroga, sin ser objeto de penalización alguna. Vencido dicho plazo y en caso que los inversores iniciales no hubieran retirado las Solicitudes de Suscripción presentadas, se considerará que es intención del inversor inicial no retirar dicha Solicitud de Suscripción, considerándose la misma válida; ello sin perjuicio del derecho de los Co-Colocadores y del Fiduciario de rechazar cualquier oferta en los casos y con el alcance detallado en la presente Sección.

En caso de suspensión del Período de Colocación, las Solicitudes de Suscripción presentadas quedarán sin efecto a partir de la publicación del respectivo aviso en la AIF de la CNV, sin penalidad alguna para el inversor y sin que sea necesario retirar las Solicitudes de Suscripción presentadas.

En ningún caso, la prórroga, modificación y/o suspensión del Período de Colocación generará responsabilidad de ningún tipo para el Fiduciante, el Fiduciario y/o los Co-Colocadores ni otorgará al inversor que haya presentado Solicitudes de Suscripción ni a los agentes de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo que hayan presentado Solicitudes de Suscripción derecho a reclamo o compensación alguna.

Cada uno de los Co-Colocadores realizará en el marco de la Ley de Mercado de Capitales y de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) sus mejores esfuerzos para colocar los Valores Fiduciarios, los cuales podrán incluir, entre otros, algunos de los siguientes actos: (i) contactos personales con potenciales inversores; (ii) envío de correos electrónicos a potenciales inversores con material de difusión, de ser el caso; (iii) publicaciones y avisos en medios de difusión de reconocido prestigio; (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores; (v) distribución de material de difusión escrito a potenciales inversores, incluyendo el presente Prospecto Resumido e información contenida en el presente, y (vi) reuniones informativas colectivas (“road shows”) y/o individuales (denominadas en inglés, “one on one”) con potenciales inversores acerca de las características de los Valores Fiduciarios y de los Bienes Fideicomitidos en particular, todo lo cual se realizará de conformidad con las normas y conforme con lo dispuesto en el presente.

Durante el Período de Difusión, se realizará la difusión pública de la información referida a los Valores Fiduciarios sobre la base del Prospecto, y se invitará a los inversores a presentar a cualquier agente de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo, los correspondientes compromisos irrevocables de suscripción de

Valores Fiduciarios con carácter vinculante (las “Solicitudes de Suscripción”). En efecto, de conformidad con lo establecido en la Sección I, Capítulo IV, Título VI, de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), aquellos inversores interesados en suscribir Valores Fiduciarios deberán presentar sus correspondientes Solicitudes de Suscripción en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo.

Durante el Período de Licitación, los agentes de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo ingresarán las Solicitudes de Suscripción que hayan recibido de los inversores, en la medida que no fueran rechazadas (conforme lo previsto en esta Sección). Dichas Solicitudes de Suscripción que oportunamente presenten los inversores a los agentes de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo, deberán detallar las cuestiones descriptas más adelante.

Todos aquellos Agentes A3 que cuenten con línea de crédito otorgada por el Agente de Liquidación que tengan la intención de participar en el Período de Licitación serán, a pedido, dados de alta en la rueda, como aquellos Agentes de A3 y/o adherentes del mismo que no cuenten con línea de crédito, debiendo acreditar, entre otras cuestiones, el cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para los Co-colocadores, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre aquellos. Dicho pedido deberá ser realizado dentro de las 24 horas posteriores al inicio del Período de Difusión. Todas las Ofertas serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas.

Los Agentes deberán enviar al Fiduciario una solicitud de habilitación por cualquiera de los medios de contacto informados en el presente Prospecto Resumido, hasta las 15 horas del último día del Período de Difusión, es decir, del día hábil anterior al Período de Licitación para que tales Agentes Registrados sean dados de alta en la rueda licitatoria una vez confirmada por el Fiduciario la recepción de la solicitud de habilitación. Al finalizar el Período de Licitación, el Colocador como administrador de la rueda comunicará y entregará al Fiduciario el registro computarizado de las Ofertas de Suscripción recibidas respecto de los Valores Fiduciarios, especificando los montos correspondientes, las ofertas recibidas, las ofertas rechazadas y/o no aceptadas, como resultado de la actividad desarrollada por los Co-Colocadores bajo los términos del Contrato de Fideicomiso. Sin perjuicio de ello, en cualquier momento el Fiduciario podrá requerir a los Co-Colocadores copias de dichas Ofertas de Suscripción en caso de ser así solicitado por la CNV u otro organismo.

Ni el Fiduciario ni los Co-Colocadores serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores en la aplicación y/o caídas del software.

Los Co-Colocadores se reservan el derecho de rechazar cualquier Solicitud de Suscripción que no cumpla con los requisitos previstos en la misma, incluido pero no limitado a los antedichos, y entendiéndose por incumplimiento, la existencia de errores u omisiones de datos que haga imposible su procesamiento por el sistema o por incumplimiento de exigencias normativas en materia de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, de conformidad con inc. D), Art. 7, Cap IV, Tít. VI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.). Dicho rechazo no dará derecho a reclamo alguno contra el Fiduciario, el Fiduciante y/o los Co-Colocadores.

Finalmente, se informa al público inversor que los Certificados de Participación emitidos por el Fideicomiso también podrán ser representados, en un futuro y con posterioridad a la colocación primaria de los Certificados de Participación, mediante representaciones digitales, conforme a los términos de la normativa dictada por la Comisión Nacional de Valores en relación a dicha materia, de conformidad a lo dispuesto en la Resolución General CNV 1081/25, para lo cual se deberá solicitar a dicho organismo la autorización correspondiente

LA EMISIÓN DE LOS CP POR PARTE DEL FIDUCIARIO ESTARÁ CONDICIONADA A LA EFECTIVA SUSCRIPCIÓN, INTEGRACIÓN Y COLOCACIÓN CP EMITIDOS POR LA SUMA MÍNIMO DE USD 2.500.000 (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 LOS CO-COLOCADORES.

DE CUMPLIRSE LA CONDICIÓN, SE DEJA CONSTANCIA DE QUE SERÁN EMITIDOS 4.961.000 CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN. LOS CP QUE NO SEAN SUSCRITOS O INTEGRADOS EN LA COLOCACIÓN PRIMARIA POR INVERSORES DEL MERCADO, PODRÁN SER ADJUDICADOS A LOS FIDUCIANTES AL PRECIO DE SUSCRIPCIÓN DE LOS CP VIGENTE AL CIERRE DEL PERÍODO DE COLOCACIÓN, EN CANCELACIÓN DEL PRECIO DE CESIÓN. SI NO SE HUBIERAN RECIBIDO Y/O ACEPTADO OFERTAS PARA SUSCRIBIR LA TOTALIDAD DE LOS CP, LOS MISMOS PODRÁN SER ADJUDICADOS A LOS FIDUCIANTES EN CANCELACIÓN DEL PRECIO DE CESIÓN. EN CASO DE ADJUDICARSE CP A LOS FIDUCIANTES EN CANCELACIÓN DEL PRECIO DE CESIÓN, DICHO PRECIO DE CESIÓN Y EL PRECIO DE SUSCRIPCIÓN DE LOS CP PODRÁN SER COMPENSADOS.

DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “**DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO**” del Prospecto completo.

CONTRATO DE FIDEICOMISO

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “**CONTRATO DE FIDEICOMISO**” del Prospecto completo.

ANEXO I

RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FIDEICOMISO “RS AÑELO”

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “***ANEXO I - RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FIDEICOMISO “RS AÑELO”***” del Prospecto completo.

ANEXO II

RESUMENES DE CONTRATOS DE LOCACIÓN FIDEICOMITIDOS

Para mayor información sobre el presente acápite, por favor véase la sección de “***ANEXO II - RESUMENES DE CONTRATOS DE LOCACIÓN FIDEICOMITIDOS***” del Prospecto completo.

ORGANIZADOR

ARG Capital SA

San Martín 344 Piso 28 (C1004AAH)

Tel: 4103-7498

info@argcapital.com

FIDUCIARIO Y EMISOR

CFA Compañía Financiera Americana S.A.

San Martín 491 Piso 3 Of 8 (C1004AAH)

Tel: 4103-7492

info@cfafiduciaria.com

FIDUCIANTES

Lucas Matías Salvatore y Diego Martin Salvatore

Perito Moreno 498, Barrio San Lucas Village, Escobar, Provincia de Buenos Aires

Tel: 4451-0277

ventas@idero.com.ar

COMERCIALIZADOR

IDERO S.R.L.

Avenida de los Incas 4448, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel: 5491152632344

ventas@idero.com.ar

COLOCADOR

DMA Broker S.A.

Jujuy 1983, Piso 2°, Oficina 3°, Rosario, Provincia de Santa Fe

Tel: 341 4240668

administracion@dmabroker.com.ar

ASESORES LEGALES

Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen

Suipacha 1111, piso 18 (C1008AAW) Buenos Aires

Tel: 4114 3000

ASESORES IMPOSITIVOS

Estudio Vidal SC

Lavalle 1616, Piso 8 A (C1048AAN) Buenos Aires

Tel: 4373 6472

info@estudiovidal.com.ar


Christian Smoje
Autorizado