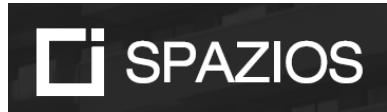


## AVISO DE SUSCRIPCIÓN



SPAZIOS INMUEBLES S.A.

### EMISORA

**OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV  
GARANTIZADA SERIE I CLASE 1  
DENOMINADAS, A SER SUSRIPTAS,  
INTEGRADAS Y PAGADERAS EN PESOS, A  
UNA TASA DE INTERÉS VARIABLE, CON  
VENCIMIENTO A LOS 24 MESES DESDE LA  
FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV  
GARANTIZADA SERIE I CLASE 2  
DENOMINADAS EN UVA, A SER  
SUSRIPTAS E INTEGRADAS EN PESOS AL  
VALOR UVA INICIAL Y PAGADERAS EN  
PESOS AL VALOR UVA APPLICABLE, A TASA  
DE INTERÉS FIJA, CON VENCIMIENTO A  
LOS 24 MESES DESDE LA FECHA DE  
EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**POR UN VALOR NOMINAL EN CONJUNTO DE HASTA V/N \$4.000.000.000 (PESOS CUATRO  
MIL MILLONES) (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS O UNIDADES DE VALOR)  
(EL “MONTO MÁXIMO”)**

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES FUERON CALIFICADAS COMO SOCIALES Y SE  
ENCUENTRAN ALINEADAS A LOS CUATRO COMPONENTES PRINCIPALES DE LOS  
PRINCIPIOS DE BONOS SOCIALES (“SBP” POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) DEL ICMA  
(INTERNATIONAL CAPITAL MARKET ASSOCIATION), LA GUÍA DE BONOS VERDES  
SOCIALES Y SUSTENTABLES (“SVS”) DE BOLSAS Y MERCADOS ARGENTINOS S.A.  
 (“BYMA”) ENUNCIADOS EN LA GUÍA DE BONOS SVS Y LOS LINEAMIENTOS PARA LA  
EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES TEMÁTICOS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE  
VALORES (“CNV”).

Se comunica al público inversor en general que **Spazios Inmuebles S.A.** (la “Emisora”) ofrece en suscripción: (i) las obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, serie I clase 1 denominadas a ser suscriptas, integradas y pagaderas en pesos, a una tasa de interés nominal anual variable con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación (según término se define más adelante) (las “Obligaciones Negociables Serie I Clase 1”) y (ii) las obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, serie I clase 2 denominadas en unidades de valor adquisitivo (“UVA”), a ser suscriptas e integradas en pesos al Valor UVA Inicial y pagaderas en pesos al Valor UVA, a una tasa de interés nominal anual fija con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación (las “Obligaciones Negociables Serie I Clase 2” y, junto con las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1, las “Obligaciones Negociables Serie I” o las “Obligaciones Negociables”, indistintamente) a ser emitidas bajo el RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA por un valor nominal en conjunto de hasta \$4.000.000.000 (Pesos cuatro mil millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) (el “Monto Máximo de Emisión”). Los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables se detallan en el prospecto de emisión de fecha 4 de diciembre de 2025 (el “Prospecto”), el cual se encuentra disponible en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) (la “Página Web de la CNV”), a través de la Autopista de la Información Financiera (la “AIF”), en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “BCBA”), en virtud del ejercicio de las facultades delegadas por Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA”) a la BCBA (el “Boletín Diario de la BCBA”) y en la página web de A3 Mercados S.A. (<https://a3mercados.com.ar/>) (la “Página Web de A3 Mercados” y junto con la Página Web de la CNV y el Boletín Diario de la BCBA, los “Sistemas Informáticos”).

Todos los términos utilizados en mayúscula no definidos en el presente aviso tendrán el significado que se les asigna en el Prospecto.

## TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EMISIÓN

- 1) **Emisora:** Spazios Inmuebles S.A., con domicilio en Andrés Ferreyra N° 2539, 3 “A”, Caseros, Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires, Teléfono/Fax: 0800-555-8289, Correo electrónico: [inversores@spazios.com.ar](mailto:inversores@spazios.com.ar)
- 2) **Organizador, Colocador y Agente de Liquidación:** Allaria S.A. con domicilio en 25 de mayo 359, Piso 12°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, correo electrónico: [emisionesprimarias@allaria.com.ar](mailto:emisionesprimarias@allaria.com.ar)
- 3) **Entidades de Garantía:** Argenpymes SG.R. y Garantizar S.G.R.
- 4) **Agente de Cálculo:** La Emisora.
- 5) **Valor Nominal Ofrecido en conjunto:** Hasta V/N \$4.000.000.000 (Pesos cuatro mil millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) en conjunto entre las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2. El monto definitivo de cada una de las clases será determinado con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación e informado en el aviso de resultados de colocación que se publicará al finalizar el Período de Licitación Pública y con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación (el “Aviso de Resultados”).
- 6) **Período de Difusión:** Comenzará el 5 de diciembre de 2025 y finalizará el 10 de diciembre de 2025.
- 7) **Período de Licitación Pública:** Comenzará el 11 de diciembre de 2025 a las 10:00 hs. y finalizará a las 16:00 hs. del mismo día.
- 8) **Fecha de Emisión y Liquidación:** Será el 15 de diciembre de 2025.
- 9) **Fecha de Integración:** Será en la Fecha de Emisión y Liquidación.
- 10) **Garantía:** La totalidad de la emisión de las Obligaciones Negociables estará garantizada en un 100% por: (i) Argenpymes S.G.R. por hasta el 52,5%; y (ii) Garantizar S.G.R. por hasta el 47,5% restante, en concepto de capital, intereses y gastos, ello hasta garantizar la totalidad de la emisión, como Entidades de Garantía autorizadas por la CNV quienes asumirán (hasta dicho porcentaje) el carácter de liso, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables, con renuncia al beneficio de excusión y división, en este último caso solo respecto de la Emisora; todo ello de acuerdo con los Certificados de Garantía (avales) a ser otorgados por cada uno de ellos. Para mayor información, véase la Sección “Garantía” del Prospecto
- 11) **Forma de colocación y plazo:** La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará por subasta o licitación pública, de acuerdo con lo establecido por el art. 2 del Reglamento de Bonos SVS de BYMA, a través del sistema de colocaciones primarias denominado BYMA PRIMARIAS de propiedad de y operado por BYMA bajo la modalidad “abierta” conforme lo dispuesto en las Normas de la CNV y de los mercados autorizados en los cuales las mismas se listen y/o negocien (incluyendo, sin limitación, BYMA). La Emisora, sin necesidad de invocar motivo alguno, podrá suspender, modificar, prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento de estos, pero siempre con una antelación mínima de 2 hs de anticipación a la finalización del Período que se trate, luego de lo cual se indicará, en su caso, la nueva fecha de vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, según corresponda, o la fecha en que se reanudará el curso de los mismos o la forma en que se hará pública la reanudación del curso de los mismos. La terminación, modificación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o para el Colocador, ni otorgará a los inversores interesados que hayan presentado órdenes de compra, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, todas las órdenes de compra que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión, modificación y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, las órdenes de compra presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

La Emisora podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables. Dicha circunstancia no otorgará responsabilidad alguna para la Emisora y/o el Colocador.

Todos los agentes autorizados (distintos del Colocador) podrán ser habilitados para participar en la rueda de licitación pública de BYMA PRIMARIAS. Todos aquellos agentes que cuenten con línea de crédito

otorgada por el Colocador serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado, como mínimo, dentro del plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles anteriores al Período de Licitación Pública. Aquellos agentes que no cuenten con línea de crédito deberán solicitar al Colocador la habilitación a la rueda con antelación suficiente, para lo cual deberán acreditar entre otra información, el cumplimiento de las normas en materia de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para el Colocador, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre los inversores. En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse hasta las 15hs del último día del Período de Difusión.

Por cada clase, ningún inversor interesado podrá presentar órdenes de compra cuyo Monto Solicitado supere el Monto Máximo de Emisión de las Obligaciones Negociables, ya sea que se presenten en una o más órdenes de compra del mismo inversor interesado y fueran presentadas ante el Agente Colocador.

- 12) **Suscripción e Integración:** La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables se realizará a través del sistema BYMA Listadas, administrado por BYMA o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro. Cada orden de compra presentada por cualquier oferente a través de un Colocador habilitado a operar en la rueda y/o por cualquier Agente de BYMA, deberá indicar las cuentas de los custodios participantes en el sistema administrado por BYMA a ser utilizadas para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables adjudicadas; estableciéndose que cada Agente de BYMA sólo podrá indicar una única e idéntica cuenta custodio de su titularidad en el sistema administrado por BYMA en todas las órdenes de compra presentadas por dicho Agente de BYMA para la liquidación e integración de Obligaciones Negociables a través del sistema BYMA Listadas. Cada oferente (en el caso de órdenes de compra presentadas a través de un Colocador habilitado a operar en la rueda) y cada Agente del BYMA (en el caso órdenes ingresadas por éstos a través del BYMA PRIMARIAS) se compromete a tomar todos los recaudos necesarios a tal efecto en relación con el pago del precio de suscripción de las Obligaciones Negociables que le fueren adjudicadas. En tal sentido, en la Fecha de Emisión y Liquidación, cada uno de dichos inversores y Agentes de BYMA, deberá causar que los Pesos suficientes para cubrir el valor nominal de las Obligaciones Negociables que le fuera adjudicado (el “Monto a Integrar”) se encuentre disponible: (i) en las cuentas de los custodios participantes en el sistema BYMA Listadas indicadas por el oferente adjudicado en sus respectivas órdenes de compra (en el caso de aquellas entregadas a un Colocador), o (ii) en la cuenta custodio del Agente de BYMA abierta en el sistema BYMA Listadas e indicada por dicho Agente de BYMA adjudicado en su correspondiente orden de compra (en el caso de ofertas ingresadas por éste a través del BYMA PRIMARIAS). En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, las mismas serán acreditadas en las cuentas de los custodios participantes en el sistema BYMA Listadas que hubiese indicado el oferente en su respectiva orden de compra y/o el Agente de BYMA, según fuera aplicable. Asimismo, cada Agente de BYMA deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada inversor adjudicado en las respectivas órdenes de compra presentadas a través suyo. Lo dispuesto precedentemente no resulta aplicable en aquellos casos en los cuales, por cuestiones regulatorias, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores adjudicados con anterioridad al pago del precio de suscripción, en cuyo caso lo descripto en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración.
- 13) **Día Habil:** Se entenderá por “Día Habil” cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o los mercados de valores autorizados no estuvieran autorizados o requeridos por las disposiciones legales vigentes a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar o tuvieran alguna restricción para operar dispuesta por el Banco Central de la República Argentina
- 14) **Forma:** Las Obligaciones Negociables serán documentadas por sendos certificados globales permanentes depositados en la Caja de Valores S.A. Los obligacionistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, encontrándose habilitada la Caja de Valores S.A. para cobrar aranceles a los depositantes, que estos podrán trasladar a los beneficiarios

15) **Base de cálculo de intereses:** Para el cálculo de los intereses de las Obligaciones Negociables se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).

16) **Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo:** La oferta de Obligaciones Negociables constará de un tramo competitivo (el “Tramo Competitivo”) y de un tramo no competitivo (el “Tramo No Competitivo”).

Las órdenes de compra remitidas bajo el Tramo Competitivo deberán indefectiblemente incluir el margen solicitado de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 (el “Margen Solicitado”) o la tasa solicitada de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 (la “Tasa Solicitada”), mientras que aquellas que se remitan bajo el Tramo No Competitivo no incluirán dicha variable.

Bajo el Tramo Competitivo, los inversores interesados, en caso de que así lo deseen, podrán limitar su adjudicación final en un porcentaje máximo del valor nominal total a emitirse de las Obligaciones Negociables, porcentaje que deberá ser detallado por cada inversor interesado en la respectiva orden de compra (el “Porcentaje Máximo”). Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Obligaciones Negociables que decida emitir la Emisora, y (ii) el monto nominal previsto en la orden de compra solicitada; el que sea menor.

Se considerarán órdenes de compra del Tramo No Competitivo aquellas que sean por un valor nominal igual o inferior a \$500.000 (Pesos quinientos mil) para las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y de UVAs 500 (Unidades de Valor Adquisitivo quinientas) para las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, y que no indiquen una variable solicitada.

Las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo no se tomarán en cuenta para la determinación del Margen Aplicable o la Tasa de Interés. La totalidad de las Obligaciones Negociables adjudicadas al Tramo No Competitivo no podrá superar el 50% del valor nominal a emitirse, salvo que el total de las órdenes de compra adjudicadas en el Tramo Competitivo, más la suma de las órdenes de compra adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al monto a ser adjudicado, en cuyo caso la cantidad de órdenes de compra a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el monto total a ser emitido. En caso que, dichas órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo superen el 50% del monto total a ser emitido y las órdenes de compra que conformen el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo serán prorrstateadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas órdenes de compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido. A las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo se les aplicará el Margen Aplicable o Tasa de Interés que finalmente se determine en el Tramo Competitivo.

Por cada inversor interesado se podrá presentar una o más órdenes de compra que constituirán el Tramo No Competitivo y una o más órdenes de compra que constituirán el Tramo Competitivo con distinto Margen Solicitado y/o Tasa Solicitada y diferente Monto Solicitado que se pretenda suscribir, pudiendo resultar adjudicadas una, todas, o ninguna de las órdenes de compra remitidas, con la limitación de que ninguna orden de compra presentada por un mismo inversor interesado podrá abarcar un Monto Solicitado superior al Monto Máximo de Emisión de las Obligaciones Negociables.

17) **Factor de Prorrato:** Tanto en el Tramo Competitivo como en el Tramo No Competitivo (conforme de definen más adelante), si como resultado de los prorratoeos, el monto a asignar a una orden de compra fuera un monto que incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior. Si como resultado de los prorratoeos, el monto a asignar a una orden de compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior.

Si como resultado de los prorratoeos el monto a asignar a una orden de compra del Tramo No Competitivo fuera un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción, a esa orden de compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, y el monto no asignado a tal orden de compra será asignado entre las demás órdenes de compra del Tramo No Competitivo.

Si como resultado de los prorroneos el monto a asignar a una orden de compra del Tramo Competitivo fuera un monto inferior al monto mínimo de suscripción, a esa orden de compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, según corresponda, y el monto de dichas Obligaciones Negociables, no asignado a tal orden de compra será distribuido a prorrata entre las demás órdenes de compra del Tramo Competitivo con margen, tasa o precio solicitado, según corresponda, igual al Margen Aplicable o a la Tasa Aplicable.

- 18) **Pagos de capital e intereses:** La amortización y pago de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.

Si una fecha de pago no fuera un Día Hábil, el pago deberá hacerse el Día Hábiles inmediato **posterior**, salvo que ese día caiga después de la Fecha de Vencimiento, caso en el cual el pago deberá hacerse el Día Hábiles inmediato **anterior**.

En el caso de que el día en el que debe realizarse el pago sea un día que no tenga numeración correspondiente en el mes calendario que corra (por ejemplo, el día 29 de febrero en un año no bisiesto), ese pago deberá realizarse el último Día Hábiles de ese mes calendario.

Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábiles inmediatamente **posterior** tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, y **no** se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha de pago y el Día Hábiles inmediato posterior. En caso de que la última Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento no fuera un Día Hábiles, dado que el pago será el Día Hábiles **anterior**, se devengarán intereses durante el período comprendido entre la fecha de pago inmediatamente anterior y su efectivo pago.

- 19) **Evaluación de Bono Social:** Universidad Nacional de Tres de Febrero, Agencia de Calificación de Riesgo Universidad Pública (el “Revisor Externo”) ha calificado a las Obligaciones Negociables como Sociales. En su evaluación, el Revisor Externo ha llegado a la conclusión de que las Obligaciones Negociables a ser emitidas por la Sociedad se encuentra alineada a los cuatro componentes principales de los principios de Bonos Sociales (SBP por sus siglas en inglés) del ICMA, generando un impacto social positivo para la Sociedad. Para mayor información, véase la sección “*Destino de los Fondos*” del Prospecto.

- 20) **Destino de los Fondos:** El producido neto de la colocación de Obligaciones Negociables será destinado por la Emisora a los destinos previstos en el artículo 36 de la Ley 23.576. En particular y en virtud de los Lineamientos establecidos en el Anexo III, Capítulo I, Título VI de las Normas de la CNV y de lo dispuesto en la Guía BYMA, será destinado a la integración de capital de trabajo en el país, en particular, al financiamiento de un proyecto que califique como social, que consiste en el apalancamiento del plan de obras 2025/2026 de la Sociedad, el cual permite facilitar el acceso a la vivienda y promover la inclusión financiera de los clientes no disponen de líneas de préstamo en el sistema bancario para poder adquirir su vivienda (el “Proyecto Social”), conforme se detalla en la sección “*Destino de los Fondos*” del Prospecto.

Serán de aplicación asimismo los criterios internacionales mencionados en los Lineamientos y en la Guía de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables en el Panel de ByMA (la “Guía BYMA”), tales como los SBP, creados en 2014 por la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (“International Capital Market Association” o “ICMA”). Para más información sobre este punto ver la sección “*Destino de los Fondos*” del Prospecto.

Mientras se encuentre pendiente de aplicación, la Emisora podrá invertir los fondos transitoriamente en instrumentos financieros líquidos de alta calidad y en otras inversiones de corto plazo.

- 21) **Listado y Negociación:** Se ha solicitado el listado y negociación de las Obligaciones Negociables en BYMA, incluyendo en el Panel de Bonos SVS de BYMA y la Emisora podrá solicitar su negociación en A3 Mercados.

- 22) **Rescate por Cuestiones Impositivas:** Las Obligaciones Negociables podrán rescatarse, a opción de la Emisora, en su totalidad, pero no en parte, en cualquier momento, previa notificación de no menos de 30 y no más de 60 días de anticipación a los tenedores (notificación que será irrevocable y se efectuará en la manera que se describe en la sección “*Notificaciones*”, en el Prospecto), a un precio de rescate igual al monto

de capital pendiente de pago, junto con el interés devengado a la fecha fijada para el rescate, a la fecha estipulada para el rescate en los siguientes casos: (i) si como resultado de cualquier cambio o modificación de las leyes (o normas o regulaciones dictadas en virtud de las mismas) de la Argentina o de cualquier subdivisión política o autoridad impositiva de o para la misma que afectara los impuestos de la forma que fuera, o de cualquier cambio de la posición oficial relativa a la ampliación o interpretación de dichas leyes, normas y regulaciones (incluyendo, entre otras, la interpretación sostenida por los tribunales competentes), y dicho cambio, enmienda, aplicación o interpretación entrara en vigencia en la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables o con posterioridad a ella, si la Sociedad hubiera pagado o se viera obligada a pagar sumas adicionales respecto de las Obligaciones Negociables. La fecha estipulada para dicho rescate no podrá ser anterior a la última fecha posible en la cual la Sociedad podría realizar el pago en cuestión sin que le fuera requerido realizar dicha retención o deducción.

- 23) **Notificaciones:** Todas las notificaciones a los tenedores de Obligaciones Negociables se considerarán debidamente efectuadas si se publican por un día en el Boletín Diario de la BCBA y si se ingresan en la Página Web de la CNV y en la Página Web de A3 Mercados. Las notificaciones se considerarán efectuadas el día en que se realizó dicha publicación. El costo de cualquier publicación y/o notificación estará a cargo de la Emisora. Sin perjuicio de ello, la Emisora deberá efectuar todas las publicaciones que requieran las Normas de la CNV y las demás normas vigentes, y, en su caso, todas las publicaciones que requieran las normas vigentes de las bolsas y/o mercados autorizados del país y/o del exterior donde coticen y/o negocien las Obligaciones Negociables.

La omisión en dar aviso a un tenedor de las Obligaciones Negociables en particular, o algún defecto en la notificación efectuada a un tenedor en particular de las Obligaciones Negociables, no afectará la suficiencia de cualquier notificación efectuada a los restantes tenedores de las Obligaciones Negociables.

- 24) **Ley Aplicable:** Las Obligaciones Negociables se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.
- 25) **Jurisdicción:** Toda controversia que se suscite entre la Compañía, los tenedores de las Obligaciones Negociables, cualquier persona que intervenga en cualquier carácter en la colocación y suscripción de las Obligaciones Negociables y cualquier tercero con relación a lo previsto en el Prospecto, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución se podrá someter a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA (o el que en el futuro lo reemplace). Sin perjuicio de ello, de conformidad con el Artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, los tenedores podrán someter sus controversias en relación con las Obligaciones Negociables a la jurisdicción no exclusiva del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA o el que se cree en el futuro de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Mercado de Capitales o bien a la de los juzgados de primera instancia en lo comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial competente.

## TÉRMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE I CLASE 1

- 1) **Moneda de Denominación:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 estarán denominadas en Pesos.
- 2) **Moneda de Suscripción e Integración:** La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 deberá realizarse en Pesos.
- 3) **Moneda de Pago:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán pagaderas en Pesos.
- 4) **Monto mínimo de suscripción:** El monto mínimo de suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 será de \$10.000 (Pesos diez mil) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) superiores a dicho monto.
- 5) **Unidad mínima de negociación:** La unidad mínima de negociación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 será de \$1 (Pesos uno) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) por encima de dicho monto.
- 6) **Denominación mínima:** V/N \$ 1 (Pesos) uno.

- 7) **Fecha de Vencimiento:** Será a los 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación y será informada en el Aviso de Resultados
- 8) **Amortización y fecha de pago de capital:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán amortizadas en 3 pagos consecutivos, conforme surge a continuación: (i) 33% a los 12 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) 33% a los 18 meses a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y (iii) el 34% restante en la Fecha de Vencimiento las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 (cada una, una “Fecha de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1” y en conjunto las “Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1”). Las Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán informadas en el Aviso de Resultados.
- 9) **Tasa de Interés:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 devengarán intereses a una tasa de interés nominal anual variable determinada sobre la base de la Tasa de Referencia (según este término se define a continuación) más el Margen Aplicable a ser licitado conforme se indica en la sección “*Margen Aplicable*” del Prospecto y que será informada en el Aviso de Resultados
- 10) **Tasa de Referencia:** la Tasa Mayorista de Argentina “TAMAR” que publicará el BCRA a partir del 2 de diciembre de 2024 calculada en base a los depósitos concertados a plazo fijo de 1.000 millones de pesos o más, con vencimiento de 30 a 35 días. De no ser posible el cálculo de la Tasa de Interés por encontrarse suspendida la publicación por el BCRA de cualquiera de las tasas de interés que se promedian para el cálculo de la Tasa TAMAR, se considerará como Tasa de Referencia a la tasa sustituta de aquella que informe el BCRA, o en caso de no existir dicha tasa sustituta, la tasa que resulte de considerar el promedio aritmético de tasas pagadas para depósitos en pesos por un monto mayor a un millón de pesos para idéntico plazo por los 5 (cinco) primeros bancos privados, en cantidad de depósitos, según el último informe de depósitos disponible publicado por el BCRA; en todos los casos, correspondiente al mes calendario anterior a cada Fecha de Pago.
- 11) **Margen Aplicable:** Es la cantidad de puntos básicos (expresado como un porcentaje anual truncado a dos decimales) a ser adicionado a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El mismo será determinado por la Emisora con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación sobre la base del resultado del procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 detallado en la Sección “*Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1*” del Prospecto e informado mediante el Aviso de Resultados. El Margen Aplicable podrá ser positivo, igual al 0,00% o negativo. En caso de que el Margen Aplicable fuera negativo, los puntos básicos en cuestión serán detraídos de la Tasa de Referencia en la Fecha de Pago de Intereses según pudiera aplicar. En el caso que la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 diera resultado negativo, se entenderá que la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 es 0,00%.
- 12) **Precio de Emisión:** 100% del valor nominal.
- 13) **Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1:** Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, órdenes de compra recibidas de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán ordenadas en forma ascendente en BYMA PRIMARIAS, sobre la base del Margen Aplicable, volcando en primer lugar las órdenes de compra el Tramo No Competitivo y en segundo lugar las órdenes de compra que formen parte del Tramo Competitivo. En caso de que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1, determinará el monto efectivo a emitir de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y el Margen Aplicable, expresado como porcentaje anual truncado a dos decimales. La determinación del monto de Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y el Margen Aplicable, será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” a través del BYMA PRIMARIAS.

La adjudicación de las órdenes de compra comenzará por el Tramo No Competitivo:

Todas las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo serán adjudicadas, no pudiendo superar el 50% del monto de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 a emitirse, salvo que el total de las órdenes de compra adjudicadas en el Tramo Competitivo, más la suma de las órdenes de compra adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al monto a ser adjudicado, en cuyo caso la cantidad de órdenes de compra a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el monto total a ser emitido. En caso que dichas órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo superen el 50% del monto total a ser emitido y las órdenes de compra que conformen el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo serán prorrataeadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas órdenes de compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido. En todo momento las adjudicaciones se realizarán de conformidad con los límites establecidos en las Normas de la CNV y las demás normas aplicables.

En caso que las órdenes de compra del Tramo No Competitivo superen dicho 50%, las mismas serán adjudicadas a prorrata sobre la base del Monto Solicitado reduciéndose en forma proporcional con los montos de dichas órdenes de compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido.

En el supuesto que se adjudiquen órdenes de compra para el Tramo No Competitivo por un monto inferior al 50% del monto a ser emitido, el monto restante será adjudicado a las órdenes de compra que conforman el Tramo Competitivo.

El monto restante será adjudicado a las órdenes de compra que conforman el Tramo Competitivo de la siguiente forma: (i) las órdenes de compra que conformen el Tramo Competitivo serán ordenadas en forma ascendente sobre el Margen Solicitado; (ii) todas las órdenes de compra con Margen Solicitado inferior al Margen Aplicable, serán adjudicadas en su totalidad al Margen Aplicable comenzando por aquellas con menor Solicitado y continuando en forma ascendente; (iii) todas las órdenes de compra con Margen Aplicable Solicitado, igual al Margen Aplicable, serán adjudicadas en su totalidad al Margen Aplicable, y en caso de sobresuscripción, a prorrata sobre la base de su valor nominal y sin excluir ninguna orden de compra, desestimándose cualquier orden de compra que como resultado de dicho prorrato su monto sea inferior al Monto Mínimo de Suscripción; y (iv) todas las órdenes de compra con Margen Solicitado superior al Margen Aplicable, no serán adjudicadas.

La Emisora no puede asegurar a los inversores interesados que sus órdenes de compra serán adjudicadas y que de serlo serán adjudicadas por la totalidad del Monto Solicitado en las órdenes de compra en base a lo detallado más arriba, ni que la proporción del monto de Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 solicitado adjudicado a dos inversores interesados que hayan presentado órdenes de compra idénticas sea el mismo.

- 14) **Período de Devengamiento de Intereses:** Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y la Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y la primera Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El último Período de Devengamiento de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 será el comprendido entre la anteúltima Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.
- 15) **Fecha de Pago de Intereses:** Los intereses serán pagaderos trimestralmente por período vencido, comenzando su pago en la fecha en que se cumplan tres (3) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Las fechas en las cuales se abonarán los intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán informadas en el Aviso de Resultados (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1”). La última Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 será el mismo día de la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1

- 16) **Calificación de Bono Social:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 cuentan con una calificación de Bono Social BS2+, otorgada por UNTREF ACR UP, quien las ha calificado como alineadas con los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales emitidos por ICMA

**Categoría BS2+:** corresponde a bonos que ofrecen una solución social buena, con proyectos que generan buenos resultados sociales positivos, sobre la población objetivo. Presentan un buen cumplimiento de los factores centrales de los PBS, y una buena capacidad organizativa y administrativa por parte de los emisores.

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

## TÉRMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBLIGACIONES NEEGOCIABLE SERIE I CLASE 2

- 1) **Moneda de Denominación:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 estarán denominadas en unidades de valor adquisitivo actualizables por el Coeficiente de Estabilización ("CER") – Ley N° 25.827 ("UVA"), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (el "Decreto 146/17") y la Resolución General de la CNV N° 718/2018.
- 2) **Moneda de suscripción e integración:** La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 deberá realizarse en pesos al valor UVA Inicial (conforme este término se define más adelante).
- 3) **Moneda de Pago:** Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 serán realizados en Pesos al Valor UVA Aplicable (según este término se define más adelante).
- 4) **Monto Mínimo de Suscripción:** 50 (cincuenta) UVA y múltiplos de 1 (un) UVA por encima de esa suma
- 5) **Unidad Mínima de Negociación:** 1 (un) UVA y múltiplos de 1 (un) UVA por encima de esa suma
- 6) **Denominación Mínima:** 1 (un) UVA
- 7) **Fecha de Vencimiento:** Será a los 24 (veinticuatro) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación y será informada en el Aviso de Resultados.
- 8) **Valor UVA Inicial:** Será informado mediante un aviso complementario al presente de acuerdo con la cotización de la UVA publicada por el BCRA en su sitio web ([http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadísticas/Principales\\_variables.asp](http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadísticas/Principales_variables.asp)) correspondiente al último Día Hábiles del Período de Difusión.
- 9) **Valor UVA Aplicable:** Será la cotización de la UVA publicada por el BCRA en su sitio web ([http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadísticas/Principales\\_variables.asp](http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadísticas/Principales_variables.asp)) correspondiente al quinto Día Hábiles anterior a cada Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y/o Fecha de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 o Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 (la "Fecha de Cálculo"), según corresponda, que será informada por el Agente de Cálculo en cada Fecha de Pago (el "Valor UVA Aplicable") (o, en caso de que el BCRA suspenda la publicación de dicha variable, dicha equivalencia será calculada mediante la aplicación del Índice Sustituto, según este término se define a continuación).
- 10) **Índice sustituto:** En caso de que el BCRA dejare de publicar el valor de las UVA y/o por cualquier motivo las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 no pudieran actualizarse sobre la base de la UVA conforme con lo previsto en el Prospecto, a fin de calcular la actualización del capital pendiente de pago y en la medida que sea permitido por la normativa vigente, el Agente de Cálculo convertirá el monto total de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 en circulación, a pesos, a la última cotización de las UVA publicada

por el BCRA, y aplicará sobre dicho saldo desde la fecha de dicha conversión (i) el índice que la autoridad competente designe en su reemplazo, o (ii) en su defecto, la variación del CER informada por el BCRA, conforme se describe en el siguiente párrafo.

Para el supuesto del punto (ii), se considerará la cotización del CER publicada por el BCRA en su sitio web (a la Fecha de Cálculo correspondiente); estableciéndose, sin embargo, que respecto de la primer Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 o Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 posterior a la conversión del capital referida, se utilizará la diferencia entre el valor del CER publicado por el BCRA en la fecha de la conversión del capital en pesos y la última cotización que hubiera sido publicada en forma previa a dicha Fecha de Cálculo.

En caso de que se suspenda o interrumpa la publicación del CER informada por el BCRA, se tomará la publicación del IPC elaborado por el INDEC, que se utiliza para construir el CER. En caso de que ello no fuese posible, se tomará como referencia el índice de precios elaborado por las provincias y/o por la Ciudad de Buenos Aires. Por último, en caso de que se suspenda o se interrumpa la publicación de cualquiera de los índices mencionados, e inclusive de los que eventualmente los reemplacen, el Agente de Cálculo tomará como referencia cualquier otro índice que, a su criterio razonable, refleje la evolución del CER y permita así actualizar el monto del capital pendiente de pago.

- 11) **Amortización y fechas de pago de capital:** La amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 será realizada en 3 pagos consecutivos, conforme surge a continuación: (i) 33% a los 12 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) 33% a los 18 meses a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y (iii) 34% restante en la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 (cada una, una “Fecha de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2” y en conjunto las “Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2”). Las Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 serán informadas en el Aviso de Resultados.
- 12) **Precio de Emisión:** 100% del valor nominal.
- 13) **Tasa de Interés:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 devengarán intereses sobre su capital pendiente de pago a una tasa de interés fija expresada como porcentaje nominal anual truncada a dos decimales. La misma será determinada por la Emisora con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación sobre la base del resultado del procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 detallado en la Sección “*Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2*” del Prospecto e informado a través del Aviso de Resultados (la “Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2”). Se aclara al público inversor que la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 podrá ser igual a 0,00%. De esta forma, las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 podrían no devengar intereses.
- 14) **Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés:** Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, órdenes de compra recibidas de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 serán ordenadas en forma ascendente en BYMA PRIMARIAS, sobre la base de la Tasa de Interés. En caso de que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, determinará el monto efectivo a emitir de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, expresada como porcentaje anual truncado a dos decimales para el caso de la Tasa de Interés. La determinación del monto de Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” a través de BYMA PRIMARIAS.

La adjudicación de las órdenes de compra comenzará por el Tramo No Competitivo.

Todas las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo serán adjudicadas, no pudiendo superar el 50% del monto de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 a emitirse, salvo que el total de las órdenes de compra adjudicadas en el Tramo Competitivo, más la suma de las órdenes de compra adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al monto a ser adjudicado, en cuyo caso la cantidad de órdenes de compra a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el

porcentaje que permita cubrir el monto total a ser emitido. En caso que dichas órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo superen el 50% del monto total a ser emitido y las órdenes de compra que conformen el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo serán prorrstateadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas órdenes de compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido. En todo momento las adjudicaciones se realizarán de conformidad con los límites establecidos en las Normas de la CNV y las demás normas aplicables.

En caso que las órdenes de compra del Tramo No Competitivo superen dicho 50%, las mismas serán adjudicadas a prorrata sobre la base del Monto Solicitado reduciéndose en forma proporcional con los montos de dichas órdenes de compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido.

En el supuesto que se adjudiquen órdenes de compra para el Tramo No Competitivo por un monto inferior al 50% del monto a ser emitido, el monto restante será adjudicado a las órdenes de compra que conforman el Tramo Competitivo.

El monto restante será adjudicado a las órdenes de compra que conforman el Tramo Competitivo de la siguiente forma:

(i) las órdenes de compra que conformen el Tramo Competitivo serán ordenadas en forma ascendente sobre la Tasa Solicitada, (ii) todas las órdenes de compra con Tasa Solicitada, inferior al Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 serán adjudicadas a la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2; (iii) todas las órdenes de compra con Tasa Solicitada, igual a la Tasa de Interés, serán adjudicadas a la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y, en caso de sobresuscripción, a prorrata entre sí sobre la base de su valor nominal y sin excluir ninguna orden de compra, desestimándose cualquier orden de compra que como resultado de dicho prorrato su monto sea inferior al Monto Mínimo de Suscripción; y (iv) todas las órdenes de compra con Tasa Solicitada, superior a la Tasa de Interés, no serán adjudicadas.

- 15) **Fechas de Pago de Intereses:** Los intereses serán pagaderos trimestralmente, por período vencido, comenzando su pago en la fecha en que se cumplan tres (3) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Las fechas en las cuales se abonarán los intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 serán informadas en el Aviso de Resultados (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2"). La última Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 será el mismo día de la Fecha de Vencimiento.

- 16) **Periodo de Devengamiento de Intereses:** Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I y la Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I inmediatamente siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y la primera Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El último Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la anteúltima Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

- 17) **Calificación de Bono Social:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 cuentan con una calificación Bono Social BS2+, otorgada por UNTREF ACR UP, quien las ha calificado como alineadas con los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales emitidos por ICMA

**Categoría BS2+:** corresponde a bonos que ofrecen una solución social buena, con proyectos que generan buenos resultados sociales positivos, sobre la población objetivo. Presentan un buen cumplimiento de los factores centrales de los PBS, y una buena capacidad organizativa y administrativa por parte de los emisores.

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

OFERTA PÚBLICA AUTORIZADA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY N° 26.831, LOS DECRETOS N° 1.087/93 1.023/13 Y LAS NORMAS (N.T. 2013 Y MOD.) DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, REGISTRADA BAJO RESOLUCIÓN DE LA GERENCIA DE LA CNV DI-2025-140-APN-DIR#CNV DEL 30 DE JULIO DEL 2025. ESTA AUTORIZACIÓN SÓLO SIGNIFICA QUE SE HAN CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN ESTABLECIDOS EN EL RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA. LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PROSPECTO. LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PROSPECTO ES EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISORA Y DEMÁS RESPONSABLES SEGÚN LOS ARTÍCULOS 119 Y 120 DE LA LEY N° 26.831. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN MANIFIESTA, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PROSPECTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFFICIENTE CONFORME A LO REQUERIDO POR LAS NORMAS VIGENTES. LOS INVERSORES DEBEN TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE REALIZAR SU INVERSIÓN QUE EL SUJETO EMISOR, EN RELACIÓN CON LA PRESENTE, CONTARÁ CON UN RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO DEBIDO A QUE ESTA EMISIÓN SE EFECTÚA BAJO EL RÉGIMEN GARANTIZADO POR UNA ENTIDAD DE GARANTÍA AUTORIZADA POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, LO QUE IMPLICARÁ QUE SE LES APLICARÁ EL RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 24 DE LA SECCIÓN VI DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV.

LA CNV NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE EL CARÁCTER SOCIAL, VERDE Y/O SUSTENTABLE QUE PUEDA TENER LA PRESENTE EMISIÓN. A TAL FIN, EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISORA MANIFIESTA HABERSE ORIENTADO POR LOS LINEAMIENTOS, CONTENIDOS EN EL ANEXO III, CAPÍTULO I, TÍTULO VI DE LAS NORMAS DE LA CNV.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIALES AUTORIZADAS A OFERTA PÚBLICA SÓLO PUEDEN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS, PARA SER ADQUIRIDAS POR EL PÚBLICO INVERSOR EN GENERAL.

El presente Aviso de Suscripción debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto, cualesquiera avisos complementarios, y los estados financieros de la Emisora incorporados por referencia a dichos documentos. El contenido del presente no deberá ser interpretado como asesoramiento de inversión, impositivo, cambiario o legal. Se recomienda consultar a sus propios asesores legales, contables, financieros y de negocios respecto de asuntos legales, impositivos, cambiarios, comerciales y sobre cualquier otro aspecto relacionado con una potencial compra de las Obligaciones Negociables.



**SPAZIOS INMUEBLES S.A.**

Andrés Ferreyra N° 2539, 3° A, Caseros,  
Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires  
Teléfono: 0800-555-8289  
Correo electrónico: inversores@spazios.com.ar

**ORGANIZADOR Y COLOCADOR**



**ALLARIA S.A.**

Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral  
Matrícula N° 24 de la CNV

**ENTIDADES DE GARANTÍA**



**ARGENPYMES S.G.R.**

Entidad de Garantía inscripta en CNV

**GARANTIZAR S.G.R.**

Entidad de Garantía inscripta en CNV

**ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN**



**TCA TANORIA CASSAGNE**

Juana Manso 205, Piso 7 (C1107CBE),  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La fecha de este Aviso de Suscripción es 4 de diciembre de 2025

**Jaime Uranga**

**Autorizado**

**SPAZIOS INMUEBLES S.A.**