

AVISO DE COLOCACIÓN
FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL CAJA MUTUAL I”
EN EL MARCO DEL

PROGRAMA GLOBAL DE EMISIÓN DE VALORES FIDUCIARIOS “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS”



Global reach
Local knowledge

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Fiduciario Financiero registrado bajo el N° 40 de la CNV
actuando exclusivamente como fiduciario financiero y no a
título personal y Emisor



San Cristóbal
Caja Mutual

**San Cristóbal Servicios Financieros S.A. (anteriormente
denominada San Cristóbal Bienes Raíces S.A.)**
Fiduciante y Fideicomisario



Banco Macro S.A.
Agente de Liquidación y Compensación - Integral N° 59
Organizador



FIRST Corporate Finance Advisors S.A.
Asesor Financiero



Macro Securities S.A.U.
ALyC y AN Integral N° 59 de la CNV
Colocador



San Cristóbal Servicios Financieros S.A.
(anteriormente denominada San Cristóbal Bienes Raíces S.A.)
Colocador
AN N°2197

Monto de la emisión V/N \$ 3.545.479.639

Valores Representativos de Deuda Clase A
Monto de emisión V/N \$3.545.479.639

Se comunica a los Inversores Calificados que se ofrecen en colocación valores representativos de deuda clase A (en adelante, indistintamente, los “Valores Representativos de Deuda Clase A”, “VRDA”, los “Valores Representativos de Deuda”, “Valores Fiduciarios” o “VRD”) a ser emitidos por TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”), con relación al Fideicomiso Financiero “San Cristóbal Caja Mutual I” (en adelante, el “Fideicomiso”), constituido conforme el Capítulo 30, Título IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación y las Normas de la CNV, bajo el Programa Global de Emisión de Valores Fiduciarios “San Cristóbal Servicios Financieros” (en adelante, el “Programa”). La oferta pública del Programa ha sido autorizada por resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (en adelante, la “CNV”) N°RESFC-2019-20190-APN-DIR#CNV de fecha 12 de abril de 2019, y la prórroga y modificación de los términos y condiciones del Programa fue autorizada por N° RESFC--2024-22737-APN-DIR#CNV de fecha 18 de junio de 2024 y levantamiento de condicionamientos efectuado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros en fecha 10 de julio de 2024. La oferta pública de los Valores Fiduciarios ha sido autorizada en fecha 14 de enero de 2026. Se ha solicitado autorización de listado de los Valores Fiduciarios ante Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (en adelante, el “BYMA”) y autorización de negociación de los Valores Fiduciarios ante el A3 Mercados S.A. (en adelante, el “A3 Mercados”).

Los términos y condiciones de emisión, suscripción y adjudicación de los Valores Fiduciarios se encuentran descriptos en el Suplemento de Prospecto del Fideicomiso (en adelante, el “Suplemento de Prospecto”), publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (en adelante, la “BCBA”) de fecha 30 de enero de 2026, siendo que el mismo puede consultarse en el sitio web del A3 Mercados y en la Autopista de Información Financiera del sitio web de la CNV (www.cnv.gob.ar). Se hace saber que el Suplemento de Prospecto debe ser leído conjuntamente con el Prospecto del Programa (en adelante, el “Prospecto”) publicado en el Boletín Diario de la BCBA de fecha 10 de julio de 2024 (versión resumida) siendo que el mismo puede consultarse en el sitio web de A3 Mercados y en la Autopista de Información Financiera del sitio web de la CNV (www.cnv.gob.ar). Ni la CNV, ni BYMA ni el A3 Mercados han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto y/o el Prospecto. Los términos en mayúscula no definidos en el presente tendrán el significado asignado en el Suplemento de Prospecto o, en defecto, en el Prospecto.

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS

VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA CLASE "A": **Monto:** V/N \$3.545.479.639. **Intereses:** Tasa variable nominal anual equivalente a la Tasa TAMAR más una tasa nominal anual fija equivalente al 1% (uno por ciento) (los "Intereses de los VRDA"). Dicha tasa variable de interés nominal anual, durante todo el tiempo de vigencia de los VRDA nunca será inferior al 25% (veinticinco por ciento) nominal anual ni superior al 50% (cincuenta por ciento) nominal anual. **Amortización:** Mensual, última Fecha de Pago estimada para el 17 de mayo de 2027 (calculado a la tasa de interés mínima). Se licita precio. **Moneda de emisión y de pago:** Pesos. **Plazo:** Sin perjuicio de los cuadros de pago estimados, el vencimiento final de los Valores Fiduciarios se producirá en la fecha de pago total de los Valores Fiduciarios conforme sus términos y condiciones pero no más allá del 15 de septiembre de 2028. **Prelación y subordinación:** Conforme se establece en el Suplemento de Prospecto. **Calificación:** "AAA.ar (sf)" asignada por Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A. **Forma:** Certificados globales permanentes depositados en Caja de Valores S.A. **Duration:** 6,87 meses.

Los Valores Fiduciarios tendrán un valor nominal unitario de \$1 (Pesos uno). Unidad Mínima de Negociación: de \$10.000 (Pesos Diez mil) y, en exceso de dicho monto, en múltiplos de \$1 (Pesos uno).

COLOCACIÓN

El período de difusión de la colocación de los Valores Fiduciarios comenzará el 3 de febrero de 2026 y finalizará el 4 de febrero de 2026 (en adelante, el "Período de Difusión"). El período de subasta pública, bajo la modalidad "abierta", en el cual se recibirán las ofertas de suscripción de los Valores Fiduciarios (en adelante, las "**Ofertas de Suscripción**"), las que revestirán el carácter de vinculantes, tendrá lugar el día 5 de febrero de 2026 en el horario de 10:00 a 16:30 horas (en adelante, el "**Período de Subasta**"). Una vez vencido el Período de Subasta no se recibirán más Ofertas de Suscripción. La fecha de emisión y liquidación de los Valores Fiduciarios será el día 9 de febrero de 2026. La liquidación de los Valores Fiduciarios será efectuada a través de A3 Mercados Clear por Macro Securities S.A.U., en su calidad de agente de liquidación.

Se ha requerido autorización para el listado de los Valores Fiduciarios a BYMA y autorización para su negociación secundaria a A3 Mercados S.A., pudiendo listarse y/o negociarse en otros mercados en los que se encuentre autorizado su listado y/o negociación.

Los inversores interesados en la adquisición de los Valores Fiduciarios deberán enviar Ofertas de Suscripción al Colocador en forma escrita o por correo electrónico, de conformidad con el modelo que oportunamente el Colocador y el Fiduciario dispongan. Excepcionalmente, y a su solo criterio, el Colocador podrá aceptar Ofertas de Suscripción por teléfono, debiendo las mismas luego presentadas en forma escrita. Las Ofertas de Suscripción recibidas por el Colocador serán ingresadas al SIOPEL.

El Período de Difusión y el Período de Subasta podrán ser ampliados, prorrogados o suspendidos por el Fiduciario, conforme las instrucciones que reciba del Organizador y Colocador, debiendo dicha circunstancia darse a conocer en la AIF y en el sistema de información de BYMA y A3 Mercados con antelación a la finalización del período respectivo. La ampliación, prórroga o suspensión del Período de Subasta no afectará los derechos de los inversores que hubieran presentado Ofertas de Suscripción, pudiendo los mismos retirar dichas Ofertas de Suscripción sin penalización alguna.

Los agentes de negociación y/o agentes de liquidación y compensación que deseen ser habilitados para ingresar Ofertas de Suscripción, deberán enviar un correo electrónico al Colocador, como máximo hasta las 16 horas del día anterior al inicio del Período de Subasta, a través de los siguientes datos de contacto Leandro Lintura, teléfono 5222-6720, email leandrolintura@macro.com.ar y (ii) Mariano Rosales, teléfono 5222-0631, email: marianorosales@macro.com.ar, indicando su intención de participar en la colocación de los Valores Fiduciarios con anterioridad al inicio del Período de Subasta, a fin de que el Colocador proceda a darlos de alta en la rueda licitatoria del SIOPEL. Asimismo, los interesados podrán contactarse con el Colocador a través del teléfono o en el domicilio y horario de atención indicados con anterioridad.

El monto mínimo de suscripción de los Valores Fiduciarios es de \$ 10.000 (Pesos Diez mil) y, por encima de dicho valor, por múltiplos de \$1 (Peso uno). Toda Oferta de Suscripción de VRD por un valor nominal superior a \$ 50.000 (Pesos cincuenta mil) deberá indicar precio ofrecido con hasta dos decimales (en adelante, el "**Precio Ofrecido**"). Ninguna Oferta de Suscripción podrá contener un V/N superior al V/N total de la Clase.

Las Ofertas de Suscripción se clasificarán en el tramo competitivo, compuesto por las Ofertas de Suscripción por un valor nominal superior a \$ 50.000 (Pesos cincuenta mil) (en adelante, el "**Tramo Competitivo**"), y tramo no competitivo, compuesto por Ofertas de Suscripción por un valor nominal de hasta \$ 50.000 (Pesos cincuenta mil) (en adelante, el "**Tramo No Competitivo**"). No habiendo Ofertas de Suscripción del Tramo Competitivo, la colocación se declarará desierta.

Tanto en el Tramo Competitivo como en el Tramo No Competitivos la adjudicación de los Valores Fiduciarios se realizará a un precio único (en adelante, el "**Precio de Corte**"). El Precio de Corte de los VRD será calculado por el SIOPEL. El SIOPEL calculará el Precio de Corte aceptando las Ofertas de Suscripción del Tramo No Competitivo hasta el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de los VRD y luego aceptando las Ofertas de Suscripción del Tramo Competitivo, comenzando por aquellas con mayor Precio Ofrecido y continuando en forma descendente hasta el nivel de Ofertas de Suscripción que agote la totalidad de los VRD o, en su defecto, hasta la Oferta de Suscripción de menor Precio Ofrecido. El Precio de Corte será equivalente al menor Precio Ofrecido aceptado por el SIOPEL para los VRD conforme el procedimiento descripto.

El Fiduciante se reservan el derecho de rechazar total o parcialmente aquellas Ofertas de Suscripción que contengan un Precio Ofrecido menor al 100% (cien por ciento), en consecuencia, el Precio de Corte podría variar según sea o no ejercida dicha facultad del Fiduciante.

Determinado el Precio de Corte, los Valores Fiduciarios serán adjudicados de conformidad con las siguientes pautas:

a) Si el Tramo No Competitivo no supera el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de los VRD, la totalidad de las Ofertas de Suscripción de dicho tramo serán adjudicadas íntegramente. Si el Tramo No Competitivo supera el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de los VRD, las Ofertas de Suscripción de dicho tramo serán prorrateadas, adjudicándose las mismas en forma proporcional hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de los VRD.

b) Una vez adjudicado el Tramo No Competitivo, el remanente de los VRD será adjudicado al Tramo Competitivo. En el caso de los VRD se comenzará adjudicando las Ofertas de Suscripción con mayor Precio Ofrecido y continuando en orden descendente hasta agotar los VRD o, en su defecto, hasta la última Oferta de Suscripción. En el caso que las Ofertas de Suscripción de menor Precio Ofrecido aceptado superen el valor nominal disponible de los VRD, las adjudicaciones de dichas Ofertas de Suscripción se harán a prorrata en forma proporcional a los VRD disponibles.

En ningún caso el Tramo No Competitivo superará el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal adjudicado de los VRD, salvo que el total de las ofertas adjudicadas en el Tramo Competitivo, más la suma de las ofertas 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.

Si como resultado de cualquier prorrateo el valor nominal de los Valores Fiduciarios a adjudicar contuviera decimales por debajo de los V/N \$0,50, los mismos serán redondeados hacia abajo. Contrariamente, si contuviera decimales iguales o por encima de V/N \$0,50, los mismos serán redondeados hacia arriba.

Al finalizar el Período de Colocación los Valores Fiduciarios no colocados entre terceros serán adjudicados al Fiduciante como contraprestación por la cesión fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos.

El resultado de la colocación se comunicará, al finalizar el Período de Colocación, mediante la publicación de un aviso de resultados en el sistema de información de BYMA y de A3 Mercados y en la AIF, indicando: (i) el valor nominal de los Valores Fiduciarios colocados; (ii) el porcentaje adjudicado a terceros diferentes del Fiduciante; (iii) el Precio de Corte; (iv) el precio de suscripción, en porcentaje; (v) el monto no colocado y, en consecuencia, adjudicado al Fiduciante; y (vi) la Fecha de Emisión y liquidación de los Valores Fiduciarios.

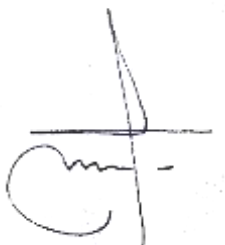
La comisión que el Colocador percibirá del Fiduciario por su tarea es de hasta el 0,19% (cero coma diecinueve por ciento) del valor nominal de los Valores Fiduciarios colocados entre terceros diferentes del Fiduciante. El Colocador no percibirá comisión por parte de los inversores. Sin perjuicio de ello, los agentes de negociación y agentes de liquidación y compensación que hubieran recibido Ofertas de Suscripción podrían imponer comisiones a los inversores que les hubieran cursado dichas Ofertas de Suscripción, de las cuales ni el Fiduciario ni el Colocador ni el Fiduciante serán responsables.

Podrá obtenerse copia del Contrato Suplementario de Fideicomiso y del Suplemento en las oficinas del Fiduciario sitas en Av. Madero 900, Piso 20°, C.A.B.A. y en las oficinas del Colocador sitas en Av. Eduardo Madero 1182, Piso 25°, C.A.B.A., de lunes a viernes de 10 a 15 hs., o en la AIF del sitio www.cnv.gob.ar perteneciente a la CNV.

Los Valores Fiduciarios, así como los derechos y obligaciones de los Tenedores de los mismos, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina incluyendo, sin limitación, el Capítulo 30, Título IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación y las Normas de la CNV.

Cualquier controversia que se suscite entre el Fiduciario, el Fiduciante y/o los Tenedores relativa a la interpretación y/o ejecución del presente Contrato, su interpretación y cumplimiento, incluyendo cuestiones de los Valores Fiduciarios y de todos los demás actos e instrumentos asociados al presente, estarán sometidas en forma irrevocable a la jurisdicción del tribunal arbitral de BCBA, con sujeción al procedimiento establecido por el reglamento de dicho tribunal arbitral para arbitrajes de derecho, que las Partes aceptan en forma irrevocable. En concordancia con lo previsto en el artículo 46 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales, los Tenedores podrán optar por acudir a los tribunales judiciales competentes. Será de aplicación el artículo 760 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación respecto de los recursos de aclaratoria y nulidad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de febrero de 2026



Matías Damián Otero
Autorizado