

**PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL
RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU
BAJO IMPACTO SANATORIO CHACO SRL SERIE I**

OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE I CLASE A CON VENCIMIENTO A LOS 24 MESES
DENOMINADAS Y PAGADERAS EN PESOS, POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA V/N \$
100.000.000 (PESOS CIEN MILLONES).

OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE I CLASE B CON VENCIMIENTO A LOS 36 MESES
DENOMINADAS Y PAGADERAS EN PESOS POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA V/N \$
100.000.000 (PESOS CIEN MILLONES).

POR UN VALOR EN CONJUNTO DE HASTA V/N \$ 200.000.000 (PESOS DOSCIENTOS
MILLONES) (EL "MONTA MÁXIMO DE EMISIÓN").

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SON OFRECIDAS AL PÚBLICO EN GENERAL

EMISORA



ORGANIZADOR

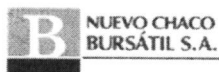


Fiduciaria del Norte S.A.

Tel: (+54) 3624 435105

info@fiduciariadelnorte.com.ar

COLOCADOR



Agente de Liquidación y Compensación y Agente de
Negociación Propio
Matrícula CNV N° 208
Tel: (+54) 11 5277-8550
info@nchacobursatil.com.ar

CO-COLOCADOR



SBS Trading S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula
N° 53 de la CNV
Tel: (+54) 11 4894-1800
sbscapital@grupposbs.com

P/SANATORIO CHACO S.R.L.
Dr. Carlos H. Rusconi
GERENTE

AVALISTA



Cel: 0362 1545211078

fogach@fiduciariadelnorte.com.ar

El presente prospecto (el "Prospecto") corresponde a la emisión de la Serie I de las Obligaciones Negociables bajo el RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU BAJO IMPACTO (las "Obligaciones Negociables" u "ON") que podrán ser emitidas por SANATORIO CHACO S.R.L (la "Emisora" o la "Sociedad", en forma indistinta) por un valor nominal de hasta \$200.000.000 (Pesos doscientos millones) conforme los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013 y modificatorias) ("CNV").

Oferta pública con autorización automática efectuada en los términos de la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1087/93 y N° 1023/13 y la Sección IX del Capítulo V del Título II de las Normas de la Comisión Nacional de Valores. La oferta y posterior negociación secundaria se encuentra dirigida exclusivamente a inversores calificados. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información para calificar como "Oferta Pública con Autorización Automática por su Bajo Impacto". La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre la oferta ni sobre los datos contenidos en este documento ni sobre cualquier otra información publicada por la Emisora, el colocador o cualquier otro interviniente en la emisión. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente documento es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la Emisora, y en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Emisora, auditores, y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. La Sociedad manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente documento contiene, información veraz y suficiente y actualizada, a la fecha de su publicación, sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento de los inversores calificados con relación a la presente emisión, conforme a las normas vigentes. Las obligaciones negociables emitidas bajo el "Régimen de Oferta Pública con Autorización Automática por su Bajo Impacto" sólo pueden negociarse públicamente en mercados autorizados del país, y ser adquiridas por los inversores que indican las Normas de la Comisión Nacional de Valores en su Sección XV del Capítulo V del Título II.

"De acuerdo con lo establecido en el artículo 12, Sección IV, Título XI de las Normas de la CNV, la Emisora manifiesta con carácter de declaración jurada que la Emisora y/o sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que tienen como mínimo el 10% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas".

Se advierte a los inversores calificados que la Emisora cumple con los requisitos previstos en el Decreto N°621/2021. Atento a ello, en caso de que el Agente de Depósito Colectivo y/o la Emisora incumplan con los deberes de información previstos por la Resolución General N° 917 de la CNV podría dejar de gozar de las exenciones impositivas respecto al impuesto a las ganancias y/o al impuesto a los bienes personales de los que gozaría el potencial inversor en su carácter tenedor de las Obligaciones Negociables a emitirse.

Podrán solicitar copia de los estados contables de la Sociedad en la sede social sita en Brown n° 315 de la ciudad de Resistencia, Chaco, los días hábiles en el horario comercial de 9 a 13 hs. Asimismo, los estados contables estarán disponibles en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>)

Una copia del presente Prospecto estará disponible para ser entregado a los interesados en el domicilio de la Emisora, con domicilio en Brown n° 315 de la ciudad de Resistencia, Chaco (teléfono 0362 441-3441 mail: onsimplesanatoriochaco@gmail.com y de los Colocadores: Nuevo Chaco Bursátil S.A. con domicilio en Esmeralda 303 Piso 1º, email info@nchacobursatil.com.ar y SBS Trading S.A. con domicilio en Av. Madero 909 Piso 19º, email: sbscapital@grupposbs.com; en el horario comercial de 10 a 15 horas, en la página de internet de la CNV www.argentina.gob.ar/cnv.

La Obligación Negociable será avalada por el Fondo de Garantías de Chaco.

La fecha del presente prospecto es 25 de febrero de 2026.

P/SANATORIO CHACO S.R.L.
Dr. Carlos H. Rusconi
GERENTE

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

- a) Denominación o razón sociales: SANATORIO CHACO SRL C.U.I.T.: 30-54590579-1
- b) Sede inscripta: Brown N° 315 de la Ciudad de Resistencia, Chaco. Argentina.
- c) Fecha de constitución, plazo de duración y datos de inscripción en el Registro Público u Organismo correspondiente: contrato social de fecha 05 de abril de 1976 Inscripto bajo el N°23 folio 114/132 del libro 10 de Sociedad de Responsabilidad Limitada del Año 1976 del Registro Público de Comercio. Ultima prórroga al contrato social de fecha 25 de abril de 2012, inscripta bajo N°29 folio 476/552 del libro 46 de SRL. El plazo de duración de la sociedad es de 30 (treinta) años contados a partir del día de la inscripción en el Registro Público de Comercio, pudiendo prorrogarse dicho plazo mediante resolución tomada por los socios reunidos en junta o asamblea de socios.
- d) Actividad principal:
Sanatorio Chaco SRL es una sociedad con más de 73 años de trayectoria en la provincia del Chaco, fundada por destacados profesionales de la salud local. Su actividad principal es la prestación de servicios médicos, siendo la institución privada más completa de la provincia en cuanto a variedad y cantidad de prestaciones vinculadas a la salud. Opera exclusivamente dentro del territorio chaqueño. Su principal diferencial radica en la capacidad instalada, tanto en internación general como en terapia intensiva, lo que le permite recibir un alto volumen de pacientes diariamente. Además, cumple un rol estratégico como apoyo al sistema público de salud, siendo su principal cliente la obra social de los empleados públicos provinciales (InSSSeP), seguido por diversas mutuales y aseguradoras de riesgos del trabajo (ARTs) con las que mantiene convenios vigentes. Actualmente, cuenta con 179 empleados al mes de diciembre de 2025.
- e) Monto promedio de los ingresos totales anuales de acuerdo con la definición PYME CNV según Normas de la Comisión Nacional de Valores y pasivo total de la emisora según último balance:

	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Promedio
Ventas/Ingresos	\$ 1.424.119.680,14	\$ 3.987.952.009,94	\$ 9.590.153.448,97	\$ 5.000.741.713,02

Total Pasivo al 31 de diciembre de 2024: \$ 1.202.240.746.20

La Emisora no ha evidenciado cambios significativos en su patrimonio durante el corriente ejercicio.

En el balance de cierre de 30 de diciembre de 2024, no se han asignado honorarios a los socios administradores.

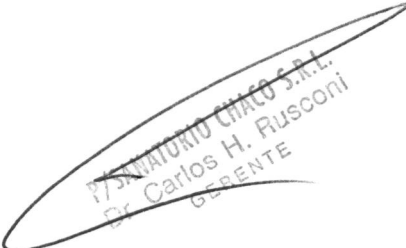
Composición del Endeudamiento al 31/12/2025:

- a) Desglose del pasivo total, clasificando las deudas según su tipo:

- Pagarés electrónicos: \$-
- Cheques de pago diferido: \$-
- Cheques electrónicos: \$3.597.912,91 (cheques de pago diferido)
- Facturas de crédito: \$-
- Cauciones: \$-
- Deudas financieras bancarias: \$167.823.260,89
- Otras deudas: \$126.972.164,10

- b) Indicación del vencimiento de las obligaciones en los siguientes tramos temporales:

- Menos de 2 meses: \$140.983.914
- Menos de 6 meses: \$40.277.582, 45
- Menos de 1 año: \$80.555.164,89
- Mayor a 1 año: \$46.990.512,85


SANATORIO CHACO S.R.L.
Dr. Carlos H. Rusconi
GERENTE

c) Variación porcentual del endeudamiento total desde el último estado financiero publicado, expresado en relación con:

- Pasivo total: 7.1791 %
- Activo total: 15.79 %
- Patrimonio neto: 22%
- Resultado del último estado financiero anual: 167.75%

d) Detalle de los Cheques electrónicos emitidos (monto, fecha de vencimiento, moneda), agrupados por mes de vencimiento:

- Julio/25: \$7.392.707,34
- Agosto/25: \$19.531.022,48
- Septiembre/25 \$232.156
- Octubre/25 : \$2.835.202,82
- Noviembre/25: \$1.379.962,92
- Diciembre/25: \$11.817.666,07

De conformidad con lo dispuesto por el Criterio Interpretativo N° 94 de la CNV, la Sociedad asume la responsabilidad por las declaraciones realizadas en el Prospecto y sobre la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación de la Emisora, aclarando que los mismos se basan en información disponible y las estimaciones razonables de la administración.

II. TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA SERIE I

- Denominación de la ON: Obligaciones Negociables de SANATORIO CHACO SRL Serie I
- Monto: hasta V/N \$200.000.000 (valor nominal pesos doscientos millones).
El monto definitivo de la emisión será determinado con anterioridad a la Fecha de Integración e informado en el aviso de resultado de colocación el que se publicará con anterioridad a la Fecha de Integración (el "Aviso de Resultado de Colocación")..
- Moneda de emisión, integración y pago: pesos argentinos.
- Valor nominal unitario: el valor nominal unitario es de V/N \$1 (Pesos uno)
- Unidad mínima de negociación: la unidad mínima de negociación es de V/N \$1 (Pesos uno) y múltiplos de V/N \$1 (Pesos uno) por encima de dicho monto.
- Forma de los títulos: Las presentes Obligaciones Negociables serán emitidas y representadas en Certificados Globales Permanentes para su depósito en la Caja de Valores S.A. en los términos de las leyes 20.643 y 13.576 y normas modificatorias y complementarias. El mismo será transferible dentro del sistema de depósito colectivo. Caja de Valores S.A. se encuentra habilitada a cobrar aranceles a los depositantes que éstos podrán trasladar a los tenedores de las Obligaciones Negociables. Los tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.
- Forma de colocación y plazo: La colocación se realizará por "subasta o licitación pública", a través del sistema informático de operaciones electrónicas de ("Sistema SIOPEL") de propiedad de, y operado por, A3 Mercados S.A. ("A3 Mercados"), bajo la modalidad abierta, conforme a lo dispuesto por las Normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y se listarán en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("ByMA") y negociarán en A3 Mercados, conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables.
Nuevo Chaco Bursátil SA será el encargado de generar en el Sistema SIOPEL el pliego de licitación de la colocación primaria de las Obligaciones Negociables. Todos los Agentes Habilitados podrán ser habilitados para participar en la Subasta Pública. Todos aquellos Agentes Habilitados que cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores, serán a pedido de ellos dados de alta en la rueda, sin más. Aquellos Agentes Habilitados que no cuenten con línea de crédito otorgada por el Emisor, también deberán solicitar su habilitación para participar en la

rueda, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y entregar una declaración jurada en la que manifiesten que cumplen acabadamente con la normativa aplicable en materia de prevención sobre lavado de activos y financiamiento del terrorismo regulada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683, las normas de la UIF y las Normas de la CNV (conjuntamente, la “Normativa de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo”). En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse con antelación al inicio del Período de Licitación Pública. Los Agentes Habilitados que ingresen Órdenes de Compra a la Subasta Pública y que no hubiesen sido designados como Colocadores por la Emisora y/o los Organizadores no percibirán remuneración alguna.

En la oportunidad que determinen la Emisora y los Co-Colocadores en forma conjunta, se publicará un aviso de suscripción en la Autopista de Información Financiera, como asimismo, en el sistema de información del Mercado autorizado donde se listen y/o negocien las ON, en el que se indicará entre otros datos: (1) la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión, conforme dicho término es definido más adelante, (2) la fecha de inicio y de finalización del Período de Licitación, conforme dicho término es definido más adelante, (3) los datos de contacto de los Co-Colocadores, y (4) demás datos que pudieran ser necesarios (el “Aviso de Suscripción”). Durante el Período de Difusión, el cual tendrá una duración no inferior a tres (3) días hábiles y comenzará en la fecha que se indique en el Aviso de Suscripción. En el período de licitación pública se recibirán las ofertas de suscripción y será de, por lo menos, un (1) día hábil y comenzará el día hábil siguiente al de finalización del Período de Difusión (el “Período de Licitación Pública”). En todos los casos, el Período de Licitación Pública deberá ser posterior al Período de Difusión.

La Emisora, sin necesidad de invocar motivo alguno, podrá suspender y/o prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación en cualquier momento del mismo, con al menos 2 (dos) horas de anticipación a su finalización, luego de lo cual se indicará, en su caso, la nueva fecha de vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación o la fecha en que se reanudará el curso del mismo o la forma en que se hará pública la reanudación del curso del mismo.

La terminación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o para los Co-Colocadores ni otorgará a los inversores calificados que hayan presentado ofertas de suscripción, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación, todas las ofertas de suscripción que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación, las ofertas de suscripción presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación, sin penalidad alguna.

- h) Fecha y lugar de integración: Será dentro del segundo día hábil posterior al cierre del Período de Licitación Pública. La Fecha de Integración será la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables.
- i) Periodo de difusión: se informará en el aviso de suscripción, y como mínimo será un plazo de 3 días hábiles.
- j) Periodo de licitación: se informará en el aviso de suscripción, y como mínimo será un plazo de 1 día hábil.
- k) Fecha de emisión y Liquidación: La Fecha de Emisión y Liquidación será el día hábil siguiente de concluido el Período de Licitación Pública. Asimismo, en esta fecha se realizará la integración de las Obligaciones Negociables.
- l) Monto mínimo de suscripción: V/N \$10.000 (Pesos diez mil) y montos superiores que sean múltiplos de V/N\$1 (Pesos uno).
- m) Tasa de Interés: Las Obligaciones Negociables devengarán intereses, sobre su capital pendiente de pago a una tasa de interés nominal anual variable equivalente a la Tasa de Referencia más un Margen de Corte (según dichos términos se definen más adelante). Los intereses se pagarán en

5
P/SARABIA CHACO S.R.L.
Dr. Carlos H. Rusconi
GERENTE

cada Fecha de Pago de Servicios correspondiente. Los intereses se calcularán sobre la base de la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad de días transcurridos/365).

- n) Tasa de Referencia: se define como el promedio aritmético simple, truncado a dos decimales,, de la tasa mayorista Argentina para depósito a plazo fijo de mas de 1.000.000.000 (Pesos mil millones) por períodos de entre 30 a 35 días de plazo de banco privados publicada por el BCRA (la "TAMAR en pesos de banco privado"), desde el octavo Día Hábil inmediatamente anterior al inicio de cada Período de Devengamiento de Interés, hasta el octavo Día Hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Pago de Servicios correspondiente, y que calculará la Emisora.

En caso de que la tasa TAMAR en pesos de banco privado dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la tasa TAMAR Privada que informe el BCRA; o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, se calculará la Tasa de Referencia considerando el promedio aritmético de tasas informadas para depósitos a plazos fijo en pesos por un monto mayor a \$1.000.000.000 (Pesos mil millones) por períodos de entre 30 y 35 días de plazo de los cinco (5) primeros bancos privados de Argentina. A fin de seleccionar los cinco (5) primeros bancos privados se considerará el último informe de depósitos disponibles publicado por el BCRA.

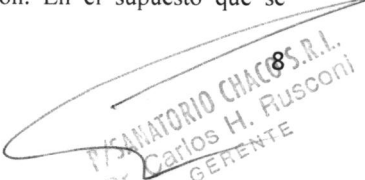
- o) Margen de Corte: es la cantidad de puntos básicos a ser adicionada a la Tasa de Referencia, en cada Período de Devengamiento de Intereses, expresado como un porcentaje nominal anual truncado a dos decimales, y que será determinado de común acuerdo entre los Colocadores y la Emisora al finalizar el Período de Colocación, en base a las Ofertas de Suscripción recibidas, conforme a lo establecido en el punto g) Forma de Colocación y Plazo del presente Prospecto. El Margen de corte podrá ser mayor, igual a 0,00% o negativo. En caso de que el Margen de Corte 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 de que la Tasa de Interés diera un resultado negativo, se entenderá que la Tasa de Interés es de 0,00%.
- p) Período de devengamiento de intereses: Significa el periodo comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente posterior, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de devengamiento de intereses al comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses incluyendo el primer día y excluyendo el último. Respecto a la Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de devengamiento de intereses al comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento correspondiente y dicha Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último.
- q) Fechas de pago de interés: Los pagos de intereses de las Obligaciones Negociables serán realizados trimestralmente, en forma vencida a partir del mes 3 (tres) posterior a la Fecha de Emisión y Liquidación e Integración comenzando en el mes y año que se informará oportunamente en el Aviso de Resultados de Colocación y la fecha será el día 15 (quince) de cada mes o día hábil siguiente en caso de no ser un día hábil, a excepción del pago a ser realizado en la Fecha de Vencimiento. Cada Fecha de Pago de Servicios se detallará en el cuadro de pagos incluido en el Aviso de Resultados de Colocación que será publicado en los medios informáticos de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables.
- r) Rescate anticipado a opción de la emisora: la emisora podrá reembolsar anticipadamente la totalidad o una parte de las Obligaciones Negociables, al valor residual con más los intereses devengados hasta la fecha de pago. La decisión será publicada en los sistemas de información de los mercados donde las Obligaciones Negociables se listen y en la Autopista de Información Financiera de la CNV. Tal publicación constituirá notificación suficiente para los obligacionistas. El monto a pagar se llevará a cabo en un plazo no mayor a treinta (30) días desde la publicación del aviso correspondiente.
- En el marco del ejercicio de la facultad de rescate, la emisora asegurará un trato igualitario para todos los tenedores de las Obligaciones Negociables.
- s) Agente de Depósito Colectivo: será Caja de Valores S.A.

- t) Pagos de los Servicios: La amortización y pagos de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables, serán efectuados por el emisor mediante la transferencia de los importes correspondientes al Agente de Depósito Colectivo para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro, en las fechas que oportunamente se indique en el Aviso de Resultados de la Colocación. En caso de que dichas fechas correspondan a un día que no sea un Día Hábil, la fecha de pago a considerarse será el Día Hábil inmediatamente siguiente. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado el Día Hábil inmediatamente siguiente a la fecha de pago tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, devengándose los intereses durante el periodo comprendido entre dicha fecha y el día inmediato anterior al del efectivo pago.
- u) Destino de los fondos: En cumplimiento de lo establecido por el artículo 36 de la Ley 23.576 de Obligaciones Negociables, los fondos netos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables serán destinados por la Emisora en un 100% para inversiones en activos físicos situados en la Argentina. Específicamente, para un plan de refacción y modernización de consultorios, tecnología y habitaciones del Sanatorio Chaco centro (Brown 315). Así como también, realizar ciertas refacciones y mejoras edilicias del Sanatorio Chaco Oeste (Av. Marconi 1486). Generando una mejor experiencia y cobertura médica a los pacientes atendido en ambas instituciones.
- v) Mercados autorizados: Se solicitará autorización para que las Obligaciones Negociables sean listadas en ByMA y negociadas en A3 Mercados, respectivamente a los fines de que los mencionados organismos otorguen la debida autorización.
- w) Modo de representación de las obligaciones negociables; La emisión de Obligaciones Negociables será documentada en un CERTIFICADO GLOBAL PERMANENTE a ser depositado en la Caja de Valores S.A. Las obligaciones no tendrán derecho a exigir la entrega de láminas individuales y las transferencias se realizarán a través del sistema de depósitos colectivos. Caja de Valores S.A. se encuentra autorizada a percibir de los depositantes aranceles por la administración del depósito colectivo y por los pagos de los servicios, estos aranceles estarán a cargo de los depositantes que podrán trasladarlos a los beneficiarios.
- x) Órganos y fechas en las que se dispuso el ingreso a la oferta pública (en su caso), la emisión y las condiciones de la misma, así como el destino de los fondos: La emisión fue autorizada por la Reunión de Socios unánime del emisor celebrada el 19 de agosto de 2025. La Gerencia de la Emisora autorizó la emisión en su reunión del 26 de agosto de 2025. Las condiciones de emisión fueron aprobadas por nota de Subdelegado de fecha 24 de febrero de 2026.
- y) Agentes y todo otro interviniente en el proceso de emisión y colocación y gastos correspondientes.
- I. Fiduciaria del Norte S.A. quien se encuentra inscripta por ante el Registro Público de Comercio con fecha 23 de diciembre de 2003, bajo el N° 59, folios 843/929 del Libro XL de Sociedades Anónimas y con matrícula N° 1690/04 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas. Asimismo, se encuentra inscripta y habilitada por ante la Comisión Nacional de Valores como fiduciario financiero, bajo el Registro de Fiduciario Financieros, Nro. 48, y le ha sido otorgada la reválida de su inscripción en el mencionado registro el día 18 de noviembre de 2014. El Emisor pagará a Fiduciaria del Norte S.A. una retribución de 1% del monto de emisión más IVA por su actuación como Organizador.
 - II. Nuevo Chaco Bursátil S.A., Matrícula ALyC Propio N° 208, se desempeñará como Colocador de la operación. La Sociedad se encuentra inscripta en la IGJ bajo el N° 1808826. Libro de depósito de acciones y registro de asistencia a asambleas n°1 rubricado el 30/01/2015 bajo el número 6156-15 de la IGJ. Su fecha de constitución fue el 15 de agosto del 2008 y su Sede Social se encuentra ubicada en Esmeralda 303, Piso 1° de la Ciudad de Buenos Aires. CUIT 30-71087435-9, teléfono 5277-8550. El Emisor pagará a NCHB S.A. una retribución del 1% sobre el valor nominal colocado y emitido por su actuación como Colocador.


P/SANATORIO CHACO S.A.
Dr. Carlos H. Fusconi
GERENTE

- III. SBS Trading S.A. Matrícula ALyC Integral N° 53 se desempeñará como Co-Colocador de la operación. La sociedad se encuentra inscrita en la Inspección General de Justicia bajo el Nro. 1.536.217, Registro de Acciones Libro Nro. B 16.250, Libro Depósito de Acciones y Registro de Asistencia asambleas Gral. B 16.254. Su fecha de constitución fue el 10 de mayo de 1991 y su sede social se encuentra situada en Av. Eduardo Madero 900 Piso 19° de la Ciudad de Buenos Aires. CUIT 30-64383972-1, teléfono/fax 4894-1800, y correo electrónico: sbscapital@gruposbs.com. El Emisor pagará a SBS Trading S.A. una retribución del 1% sobre el valor nominal efectivamente colocado y emitido a terceros por su actuación como Co-Colocador.
- IV. Fondo de Garantías del Chaco se desempeñará como Entidad de Garantía de la operación. FoGaCh es un Fideicomiso establecido como fondo de garantías de carácter público constituido en el año 2013 que inició sus actividades en el año 2016. Se encuentra situada en Frondizi 174 4° piso de la ciudad de Resistencia Chaco. La Emisora pagará al Fondo de Garantías del Chaco una retribución del 2% anual sobre el saldo del aval por su actuación como Entidad de Garantía. El Fondo de Garantías del Chaco garantiza el 100% de la Obligación Negociable de SANATORIO CHACO SRL Serie I Clase A y el 100% de la Obligación Negociable de SANATORIO CHACO SRL Serie I Clase B.
- z) Jurisdicción y ley aplicable: La ley aplicable será la correspondiente a la República Argentina, y tendrá jurisdicción arbitral en el tribunal de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, y los tribunales judiciales competentes en los términos de la ley 26.831.
- aa) Procedimiento para la Determinación del Margen de Corte: Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo. Se considerarán Ofertas del Tramo Competitivo aquellas que sean por un valor nominal igual o superior a \$10.000 (Pesos Diez Mil). Todas las Ofertas del Tramo Competitivo deberán indicar, el Margen Solicitado, expresado como porcentaje nominal anual truncado a dos decimales. Se considerarán Ofertas del Tramo No Competitivo aquellas que sean por un valor nominal igual o superior a \$10.000 (Pesos Diez Mil). Todas las Ofertas del Tramo No Competitivo no deberán indicar el Margen Solicitado. Para determinar el Margen de Corte, las ofertas ingresadas al SIOPEL serán ordenadas de forma ascendente comenzando con las Ofertas del Tramo No Competitivo y luego con las del Tramo Competitivo que soliciten el menor margen ofrecido y continuando hasta agotar las Obligaciones Negociables. El Margen de Corte para todas las ofertas adjudicadas se corresponderá con el mayor Margen Solicitado y aceptado por la Emisora (el "Margen de Corte") la cual podrá reducir la cantidad de las Obligaciones Negociables a emitir a efectos de obtener un Margen de Corte inferior. Ningún Inversor Interesado podrá presentar Órdenes de Compra cuyos Montos Solicitados superen los V/N \$ 200.000.000 (Pesos doscientos millones), ya sea que se presenten en una o más Órdenes de Compra del mismo Inversor Interesado y fueran presentadas ante uno o más Colocadores.

Todas las Ofertas de compra del Tramo No Competitivo serán adjudicadas al Margen de Corte, no pudiendo superar el 50% del monto de las Obligaciones Negociables a emitirse; 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 ofertas 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 de que dichas ofertas de compra que conformen el Tramo No Competitivo superen el 50% del monto total a ser emitido y las ofertas de compra que conforma el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las ofertas de compra que conformen el Tramo No Competitivo serán prorrateadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas ofertas de compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido. En el caso de que las Ofertas 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 ofertas de compra hasta alcanzar el 50% del monto total a ser emitido, desestimándose aquellas ofertas de compra que por efecto de la prorrata resulten por debajo del Monto Mínimo de Suscripción. En el supuesto que se


SANATORIO CHACO S.R.L.
Dr. Carlos H. Rusconi
GERENTE

adjudiquen Ofertas 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 Ofertas de compra que conforman el Tramo Competitivo.

- bb) Procedimiento de Adjudicación y Prorratio: Todas las ofertas de compra con Margen Solicitado menor al Margen de Corte serán adjudicadas en su totalidad al Margen de Corte. Todas las ofertas de compra con Margen Solicitado igual al Margen de Corte serán adjudicadas en su totalidad al Margen de Corte, pero en caso de sobresuscripción a prorrata sobre la base del monto Solicitado desestimándose cualquiera de las Ofertas de compras que por efecto de la prorrata su monto fuera inferior al Monto Mínimo de Suscripción y el monto de las Obligaciones negociables no asignado a tales Ofertas de compra serán distribuido a prorrata entre las demás Ofertas de compra con Margen Solicitado igual al Margen de Corte. Todas las ofertas de compra con Margen Solicitado superior al Margen de Corte no serán adjudicadas. Si como resultado del prorratio bajo el procedimiento antes descripto el valor nominal a adjudicar a una oferta contuviera decimales por debajo de los V/N \$ 0,50, los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal a adjudicar. Contrariamente, si contuviera decimales iguales o por encima de \$ 0,50, los mismos serán redondeados hacia arriba, \$1 al valor nominal de las Obligaciones Negociables a adjudicar. Si por efecto del prorratio el monto a asignar a una oferta fuera un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción, a esa oferta no se le asignarán V/N y los mismos serán asignados al resto de las ofertas en el caso del Tramo No Competitivo y para el Tramo Competitivo entre las ofertas cuyo Margen Solicitado sea igual al Margen de Corte Luego de adjudicar las ofertas del Tramo No Competitivo, se procederá, cómo se indicó anteriormente, a adjudicar el Tramo Competitivo.
- cc) Precio de suscripción: 100% del valor nominal.

La oferta cuenta con Autorización Automática de Oferta Pública por su Bajo Impacto, aclarando que la emisión no está sujeta al régimen informativo general y periódico que establecen las Normas de la CNV y el Reglamento de Listado de BYMA para otro tipo de valores negociables, y que ni la CNV ni BYMA han emitido juicio sobre la emisión ni respecto a los datos contenidos en los documentos difundidos, ni sobre la veracidad de la información contable, financiera, económica o cualquier otra suministrada en los documentos de la oferta, siendo ésta responsabilidad exclusiva del Emisor, y en lo que les atañe, del órgano de fiscalización, del auditor y de los demás sujetos intervinientes en la oferta”

III. TERMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA SERIE I CLASE A

- a) Denominación de la ON: Obligaciones Negociables de SANATORIO CHACO SRL Serie I Clase A.
- b) Monto: hasta V/N\$100.000.000 (Pesos cien millones).
- c) 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.
- d) Amortización y fechas de pago de capital según el siguiente detalle: la amortización se efectuará en 6 (seis) cuotas, las cuotas uno y dos equivalentes al 10%, las cuotas tres y cuatro al 15% y las cuotas cinco y seis al 25% calculadas sobre el valor nominal y pagaderas en los meses 9, 12, 15, 18, 21 y 24, contados desde la fecha de integración, y la fecha de pago será el día 15 (quince) de cada mes o día hábil siguiente en caso de no ser un día hábil, a excepción del pago a ser realizado en la Fecha de Vencimiento. Esto conforme a los Cuadros Teóricos de Pago de Servicios que se detallan en el aviso de suscripción.
- e) Los pagos de Intereses de la ON SERIE I CLASE A: serán realizados trimestralmente en forma vencida;


SANATORIO CHACO S.R.L.
CARLOS H. RUSCONI
GERENTE

- f) Entidad de Garantía y porcentaje que garantiza: las Obligaciones Negociables de SANATORIO CHACO S.R.L. Serie I Clase A estará totalmente garantizada, tanto capital como el interés, por el Fondo de Garantías del Chaco como entidad de Garantía autorizada por CNV, quien asumirá el carácter de garante liso, llano y principal pagador. La naturaleza de la garantía será como “garantía común”. El Fondo de Garantías del Chaco garantiza el 100% de la Clase A.

IV. TERMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA SERIE I CLASE B

- a) Denominación de la ON: Obligaciones Negociables de SANATORIO CHACO SRL Serie I Clase B.
- b) Monto: hasta V/N\$100.000.000 (Pesos cien millones).
- c) Fecha de vencimiento: será a los 36 (treinta y seis) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación y será informada en el Aviso de Resultados.
- d) Amortización y fechas de pago de capital según el siguiente detalle: la amortización se efectuará en 8 (ocho) cuotas, las cuotas uno, dos, tres y cuatro equivalentes al 10% y las cuotas cinco, seis, siete y ocho al 15% calculadas sobre el valor nominal y pagaderas en los meses 15, 18, 21, 24, 27, 30, 33 y 36, contados desde la fecha de integración, y la fecha de pago será el día 15 (quince) de cada mes o día hábil siguiente en caso de no ser un día hábil, a excepción del pago a ser realizado en la Fecha de Vencimiento. Esto conforme a los Cuadros Teóricos de Pago de Servicios que se detallan en el aviso de suscripción.
- e) Los pagos de Intereses de la ON SERIE I CLASE B: serán realizados trimestralmente en forma vencida;
- f) Entidad de Garantía y porcentaje que garantiza: las Obligaciones Negociables de SANATORIO CHACO S.R.L. Serie I Clase B estará totalmente garantizada, tanto capital como el interés, por el Fondo de Garantías del Chaco como entidad de Garantía autorizada por CNV, quien asumirá el carácter de garante liso, llano y principal pagador. La naturaleza de la garantía será como “garantía común”. El Fondo de Garantías del Chaco garantiza el 100% de la Clase B.

V. GARANTÍA



Denominación Social de la Entidad de Garantía: Fondo de Garantías del Chaco. La misma es otorgada en carácter de garante “liso, llano y principal pagador” de las Obligaciones Negociables con renuncia del beneficio de excusión y división, sólo respecto de la Emisora. Las garantías comprenden los intereses compensatorios pactados, así como todo otro accesorio de las Obligaciones Negociables y los gastos que razonablemente demande su cobro, incluidas las costas judiciales cuyos montos se adicionarán al Monto Máximo. El emisor pagará al Fondo de Garantías del Chaco por dicho otorgamiento, una retribución del 2% anual sobre el saldo del aval.

Porcentaje que Garantiza de la ON- Clase A: 100%.

Porcentaje que Garantiza de la ON- Clase B: 100%. Naturaleza de la Garantía: “Garantía Común”.

Información mensual indicadores SGR Mes de Diciembre 2025 y Enero 2026


P/SANATORIO CHACO S.R.L.
Dr. Carlos H. Rusconi
GERENTE

	ene-26	dic-25
ID AIF #	3480989	3466045
-Porcentaje de apalancamiento:	210%	189,07%
-Porcentaje de mora mensual:	2,22%	3,08%
-Títulos públicos nacionales:	\$ 3.683.873.990,00	\$ 3.405.871.713,00
Instrumentos de regulación monetaria del BCRA (deuda emitida por M	\$ 912.365.962,00	\$ 909.782.270,00
-Títulos públicos provinciales y de CABA	\$ -	\$ -
-Obligaciones negociables, debentures y otros títulos VRD autorizados por CNV	\$ 142.890.320,00	\$ 131.279.131,00
-Depósitos en cuentas a la vista:	\$ 23.343.115,00	\$ 37.249.737,00
-Cuotapartes de FCI:	\$ 517.660.159,00	\$ 547.829.097,00
-Depósitos a plazo fijo autorizados por el BCRA	\$ 330.439.686,00	\$ 642.563.628,00
-Depósitos en cuenta comitente	\$ -	\$ -
-Cauciones bursátiles	\$ -	\$ -
-Monto Total	\$ 5.610.573.232,00	\$ 5.674.575.576,00
-Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 1 BCRA	100%	100%
-Porcentaje Total	100%	100%
-Entidades Financieras	35,93%	34,57%
-Mercado de Capitales	64,07%	65,43%
-Garantías comerciales:	0,00%	0,00%
-Porcentaje Total	100,00%	100,00%
-CPD	78,15%	77,41%
-ON	21,85%	22,59%
-Porcentaje Total	100,00%	100,00%

Calificación de riesgo con fecha de informe 15/01/2026 que tiene información contable anual al 30/9/2025 (ID AIF #3473941 e ID AIF #3469744)

- Calificación: BBB+.ar/EST.

- Agente de Calificación de Riesgo: Moody's

Definición de la calificación: BBB.ar: Emisores o emisiones calificados en BBB.ar con una calidad crediticia promedio en comparación con otros emisores locales

Moody's Local Argentina agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC, El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica

Informe de calificación de riesgo vigente:

Moody's Local AR ("Moody's Local Argentina") afirma y retira la calificación de fortaleza financiera de Fondo de Garantías del Chaco ("FOGACH") en BBB+.ar con perspectiva estable.

La calificación de FOGACH refleja principalmente los bajos niveles de morosidad de la entidad, con una mora que en promedio supera levemente el 1% de su fondo de riesgo para los últimos años. Asimismo, la calificación considera el bajo grado de apalancamiento actual y proyectado, y su integración con la Provincia del Chaco (que es a su vez dueña de la entidad bancaria Nuevo Banco del Chaco).

La capitalización de FOGACH es una de sus fortalezas crediticias, así como muestra su indicador de apalancamiento técnico bruto (garantías vigentes con relación al fondo de riesgo disponible) de 1,7x al 30 de septiembre de 2025 menor al de sus pares comparables, aunque superior a su promedio histórico.

La cartera de garantías de FOGACH a septiembre de 2025 concentraba su riesgo vivo (RV) en tres sectores principales: comercio (43,0%), agropecuario (27,2%) e industria (13,4%). Por otra parte, las MiPyMes que conformaban la cartera de garantías de FOGACH mostraban un score crediticio promedio ponderado de 543 a septiembre 2025, y las asistencias a MiPyMes que a esa fecha mostraban algún tipo de irregularidad en el sistema financiero representaban el 11,5% del RV. Asimismo, consideramos que el apalancamiento máximo regulatorio (4 veces según límite básico) y la limitación a la concentración por MiPyME (5% del fondo de riesgo) mitigan parcialmente el riesgo de incumplimiento de las MiPyMEs asistidas.

Dr. Carlos H. Rusconi
GERENTE

La entidad presentaba a septiembre 2025 una limitada diversificación de sus MiPyMEs avaladas ya que las primeras 10 representaban el 21,5% del RV, lo cual se encuentra parcialmente mitigado por el bajo nivel de apalancamiento.

FOGACH tiene una baja escala de operaciones actual y proyectada, con un volumen de garantías vigentes menor a la mayoría de las entidades garantizadoras que operan en el país, con una participación de mercado de 0,3% al 30 de septiembre de 2025. Adicionalmente, la calificación refleja la concentración geográfica de las garantías de FOGACH, en una provincia con débiles fundamentos económicos.

FOGACH es una entidad garantizadora que inició sus operaciones en el mercado local a fines del año 2015 y fue creada por la provincia con la finalidad de brindar un mejor acceso al crédito a MiPyMEs domiciliadas en la Provincia del Chaco para que logren obtener financiamiento para capital de trabajo e inversiones, con el objetivo de fortalecer su actividad económica.

Plazo de pago en caso de incumplimiento:

En caso de incumplimiento, FO.GA.CH tendrá hasta 5 días para realizar el pago.

La garantía comprende los intereses compensatorios pactados, así como todo otro accesorio de las Obligaciones Garantizadas y los gastos que razonablemente demande su cobro, incluidas las costas judiciales cuyos montos se adicionarán al Monto Máximo.

Información sobre la Entidad de garantía:

El Fondo de Garantías del Chaco (FOGACH) es un Fideicomiso establecido como fondo de garantías de carácter público constituido en el año 2013 que inició sus actividades en el año 2016. Brinda garantías a las MiPyMEs domiciliadas en la Provincia del Chaco por operaciones vinculadas con su proceso productivo y/o capital de trabajo, facilitando el acceso a fuentes de financiamiento. Se encuentra situada en Frondizi 174, 4° piso de la ciudad de Resistencia Chaco. CUIT: 30-71416035-0, teléfono 3624-4554015, correo electrónico: fogach@fiduciariadelnorte.com.ar

Es uno de los 8 fondos de garantías del país e integra la red federal de fondos de garantías públicos (FONRED) como así también la Red Iberoamericana de Garantías (REGAR).

Su Fondo de Riesgo está constituido por los aportes que fueron realizando los diferentes ministerios (fiduciantes) como también la rentabilidad obtenida de los mismo a través de su diversificación en el mercado de capitales argentino constituyéndose mayormente en bonos nacionales en un 34%, letras provinciales un 24%, plazo fijo 25%, fondos comunes de inversión en un 12%, etc.

Por último, señalar la importancia de FOGACH en la provincia asistiendo a las MiPyMEs a través de sus diferentes garantías en lo que es el descuento de chpd, créditos bancarios y comerciales, O.N, etc.

P/SANATORIO CHACO S.R.L.
Dr. Carlos H. Rusconi
GERENTE

EMISORA



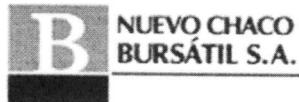
TEL 0362 441-3441
onsimplecrenor@gmail.com
Brown N° 315
Resistencia- Chaco

ORGANIZADOR



Tel: (+54) 3624 435105
info@fiduciariadelnorte.com.ar
Frondizi 174, 9° Piso
Resistencia- Chaco

COLOCADOR



Tel: (+54) 11 5277-8550 info@nchacobursatil.com.ar
Esmeralda 3030, 1° Piso
Ciudad de Buenos Aires

CO-COLOCADOR



Tel: (+54) 11 4894-1800
sbscapital@grupposbs.com
Av. E. Madero 900, Piso 19
Ciudad de Buenos Aires

AVALISTA



Cel: 0362 1545211078
fogach@fiduciariadelnorte.com.ar
Frondizi 174- 4° Piso
Resistencia- Chaco