

**PROSPECTO DE EMISIÓN DE
OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN
AUTOMÁTICA POR SU BAJO IMPACTO GARANTIZADAS POR UN FIDEICOMISO EN GARANTÍA**

**EBUCAR SERIE I
por un valor nominal de hasta V/N \$500.000.000
(VALOR NOMINAL PESOS ARGENTINOS QUINIENTOS MILLONES)**



EBUCAR S.A.

Emisor

**OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN
AUTOMÁTICA POR SU BAJO IMPACTO SERIE I DENOMINADAS, A SER SUSCRIPTAS, INTEGRADAS Y
PAGADERAS EN PESOS, A UNA TASA DE INTERÉS VARIABLE, CON VENCIMIENTO A LOS 24 MESES
CONTADOS DESDE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA
\$500.000.000 (PESOS QUINIENTOS MILLONES)**

El presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU BAJO IMPACTO (el “**Prospecto**”) corresponde a las obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) serie I, denominadas, a ser suscriptas, integradas y pagaderas en pesos argentinos (“**Pesos**”), a una tasa de interés variable nominal anual, con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación (según el término se define más adelante) garantizadas por un Fideicomiso en Garantía (según se define más adelante) (las “**Obligaciones Negociables Serie I**” o las “**Obligaciones Negociables**”, indistintamente), que serán emitidas por EBUCAR S.A. (la “**Emisora**” o la “**Sociedad**”, en forma indistinta) bajo el Régimen de Oferta Pública con Autorización Automática por su Bajo Impacto por un valor nominal de hasta \$500.000.000 (Pesos quinientos millones) (el “**Monto Máximo de Emisión**”) conforme a la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales (la “**Ley de Mercado de Capitales**”), los Decretos N° 1.087/93 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013 y modificatorias) (“**CNV**”) (las “**Normas de la CNV**”).

OFERTA PÚBLICA AUTORIZADA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY N° 26.831, LOS DECRETOS N° 1.087/93, 1.023/13 Y LAS NORMAS (T.O. 2013 Y MOD.) DE LA CNV. LA PRESENTE EMISIÓN CUENTA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA DE OFERTA PÚBLICA POR SU BAJO IMPACTO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA SECCIÓN IX DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV. 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. 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 CNV Y BYMA NO HAN EMITIDO JUICIO SOBRE LA EMISIÓN NI LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PROSPECTO Y/O LOS DOCUMENTOS DIFUNDIDOS, NI SOBRE LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTABLE, FINANCIERA, ECONÓMICA O CUALQUIER OTRA SUMINISTRADA EN LOS DOCUMENTOS DE LA OFERTA. LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PRESENTE 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 PRESENTE PROSPECTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE CONFORME A LO REQUERIDO POR LAS NORMAS VIGENTES.

LOS INVERSORES CALIFICADOS 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 DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU BAJO IMPACTO, LO QUE IMPLICARÁ QUE SE LE APLICARÁ EL RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO ESTABLECIDO EN LA SECCIÓN IX DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Sección IV del Título XI de las Normas de la CNV, la Emisora, sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que tienen como mínimo el 10% del capital o de los derechos a voto de la Emisora, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la Sociedad, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, teniendo en cuenta para ello la creación del Registro Público de Personas y Entidades vinculadas a actos de Terrorismo y su Financiamiento (RePET) dispuesta por el Decreto N°489/2019 (B.O. 17-7-19).

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 gozarían los potenciales Inversores Calificados en su carácter tenedor de las Obligaciones Negociables a emitirse en el marco del presente.

La Emisora ha solicitado el listado y negociación de las Obligaciones Negociables en BYMA, y podrá solicitar su negociación en A3 Mercados S.A. Asimismo, se podrá solicitar el listado y/o negociación en cualquier otro mercado autorizado en la Argentina.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SOLO PUEDEN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS, PARA SER ADQUIRIDAS – EN LOS MERCADOS PRIMARIOS Y SECUNDARIOS – POR LOS INVERSORES CALIFICADOS QUE INDICAN LAS NORMAS DE LA CNV EN EL ARTÍCULO 2, SECCIÓN II DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO I.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SÓLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y TRANSMITIDOS -EN LOS MERCADOS PRIMARIOS O SECUNDARIOS- POR INVERSORES CALIFICADOS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS SIGUIENTES CATEGORÍAS, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 2 DE LA SECCIÓN II DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO I DE LAS NORMAS DE LA CNV (LOS “INVERSORES CALIFICADOS”): (A) EL ESTADO NACIONAL, LAS PROVINCIAS Y MUNICIPALIDADES, ENTIDADES AUTÁRQUICAS, SOCIEDADES DEL ESTADO Y EMPRESAS DEL ESTADO; (B) ORGANISMOS INTERNACIONALES Y PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PÚBLICO; (C) FONDOS FIDUCIARIOS PÚBLICOS; (D) LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) – FONDO DE GARANTÍA DE SUSTENTABILIDAD (FGS); (E) CAJAS PREVISIONALES; (F) BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS; (G) FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN; (H) FIDEICOMISOS FINANCIEROS CON OFERTA PÚBLICA; (I) COMPAÑÍAS DE SEGUROS, DE REASEGUROS Y ASEGURADORAS DE RIESGOS DE TRABAJO; (J) SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA; (K) PERSONAS JURÍDICAS REGISTRADAS POR LA CNV COMO AGENTES, CUANDO ACTÚEN POR CUENTA PROPIA; (L) PERSONAS HUMANAS QUE SE ENCUENTREN INSCRIPTAS, CON CARÁCTER DEFINITIVO, EN EL REGISTRO DE IDÓNEOS A CARGO DE LA CNV; (M) PERSONAS HUMANAS O JURÍDICAS, DISTINTAS DE LAS ENUNCIADAS EN LOS INCISOS ANTERIORES, QUE AL MOMENTO DE EFECTUAR LA INVERSIÓN CUENTEN CON INVERSIONES EN VALORES NEGOCIABLES Y/O DEPÓSITOS EN ENTIDADES FINANCIERAS POR UN MONTO EQUIVALENTE A UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO TRESCIENTAS CINCUENTA MIL (UVA 350.000); Y (N) PERSONAS JURÍDICAS CONSTITUIDAS EN EL EXTRANJERO Y PERSONAS HUMANAS CON DOMICILIO REAL EN EL EXTRANJERO.

SE HACE SABER QUE CADA UNO DE LOS INVERSORES CALIFICADOS PODRÁ PRESENTAR, SIN LIMITACIÓN ALGUNA, MÁS DE UNA ORDEN DE COMPRA, CON DISTINTO MONTO SOLICITADO Y/O MARGEN SOLICITADO, CON LA LIMITACIÓN DE QUE NINGÚN INVERSOR CALIFICADO PODRÁ PRESENTAR ÓRDENES DE COMPRA CUYOS MONTOS SOLICITADOS SUPEREN EL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN, YA SEA QUE SE PRESENTEN EN UNA O MÁS ÓRDENES DE COMPRA DEL MISMO INVERSOR.

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, incluyendo toda información que cualquier inversor razonable debe conocer para adoptar decisiones fundadas respecto de la colocación y posterior negociación de la serie y/o clase a emitir.

La Emisora declara, bajo juramento, que los datos consignados en el Prospecto son correctos y completos, que no se ha omitido ni falseado dato alguno que deba contener, y que el contenido del mismo constituye fiel expresión de la verdad.

La Emisora manifiesta conocer las penalidades previstas por los artículos 172, 293 y 309 del Código Penal de la Nación Argentina, relativas al fraude y a la falsedad en documentos, respectivamente.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESTARÁN GARANTIZADAS CON LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO DE GARANTÍA.

LOS TENEDORES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ACEPTAN SU CALIDAD DE BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 1681 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN Y DESIGNAN AL FIDUCIARIO PARA QUE ACTÚE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 1.666, 1.680 Y CONCORDANTES DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, EN BENEFICIO DE TODOS Y CADA UNO DE LOS BENEFICIARIOS (CONFORME DICHO TÉRMINO SE DEFINE EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA).

Copias de este Prospecto y del Fideicomiso en Garantía estarán disponibles para ser entregadas a los interesados en el domicilio de la Emisora sito en 9 de julio 1455, 2do piso de la ciudad de Mendoza, provincia de Mendoza, República Argentina, en el domicilio de Inviu S.A.U. sito en Tte. Gral. Juan D. Perón 430, Piso 22°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, tel: 6329-1198, correo electrónico: backoffice@inviu.com.ar (“Inviu” o el “Colocador”, indistintamente), así como 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 (“BYMA”), a la BCBA (el “Boletín Diario de la BCBA”).



ORGANIZADOR Y COLOCADOR



INVIU S.A.U.

*Agente de Liquidación y Compensación Integral. Matrícula CNV N° 205
Agente de Colocación y Distribución Integral de FCI Matrícula CNV N° 121*

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN



TCA TANOIRA CASSAGNE
*Juana Manso 205, Piso 7° (C1107CBE),
Ciudad Autónoma de Buenos Aires*

La fecha de este Prospecto es 6 de abril de 2026

María Cristina Gallego
Presidente
CUIT: 27-04714691-2

I.- DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

Denominación y Tipo Societario:	EBUCAR S.A.
Sede inscripta:	9 de Julio N°1455, 2do piso de la ciudad de Mendoza, provincia de Mendoza.
Fecha de Constitución:	12/03/2004
Plazo:	99 años
Datos de Inscripción:	N° 8.218 del Registro de Sociedades Anónimas del Registro Público de Comercio de Mendoza.
Sede de la Administración y Comercial:	9 de Julio N°1455, 2do piso de la ciudad de Mendoza, provincia de Mendoza.
CUIT:	30-70903355-3
Teléfono/Fax:	0261-4255007
Correo electrónico:	asistente@maximall.com.ar
Página web:	https://www.maximall.com.ar/

Historia, desarrollo y actividad principal de la Emisora.

EBUCAR S.A. es una empresa cuya actividad principal consiste en la adquisición, locación, administración y operación de inmuebles, y actúa en el mercado mediante la locación y/o sublocación de inmuebles. A tal fin, como locataria de diversos inmuebles, subloca espacios previamente determinados destinados a comercializar productos. Actualmente alquila y subalquila, a la vez que administra y opera, un centro comercial denominado "Maxi Mall", el cual está compuesto por el primer "Mall Deportivo de Sudamérica" denominado "MAXI MALL DEPORTIVO" ubicado en el centro de la ciudad de Mendoza, de aproximadamente 5.000 mts², con entradas por Av. San Martín, Av. Las Heras, calle 9 de julio y calle Necochea. Cuenta a la fecha con 12 locales comerciales destinados a la venta de indumentaria, accesorios y artículos de uso deportivo. En cada uno de ellos, los locatarios realizan su negocio por cuenta propia en un local exclusivo dentro del mall. De acuerdo a su nivel de ventas se ubica como el shopping deportivo de mayor venta en la Argentina. Maxi Mall, tiene como visión ser el shopping temático de deportes y tiempo libre más grande de Latinoamérica. Su misión es hacer viable la actividad comercial de nuestros aliados estratégicos, realizando operaciones comerciales en forma ética y con responsabilidad social empresaria. Los valores de Maxi Mall son la armonía, el aprendizaje, profesionalismo, solidaridad, integridad, responsabilidad, honestidad, respeto, excelencia, compromiso de mejora. La promoción y difusión de Maxi Mall se realiza a través de su website www.maximall.com.ar, de las redes sociales de Facebook y Twitter, como así también mediante publicidad en la vía pública y en medios gráficos y radiales de la ciudad de Mendoza.

Personal de la Emisora:

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora cuenta con un total de 35 empleados.

Remuneración del Directorio:

En la última asamblea se han aprobado honorarios al Directorio por \$16.375.653.

Monto promedio de los ingresos totales anuales de acuerdo con la definición PyME CNV según Normas de la CNV y pasivo total de la Emisora según último balance:

Pasivo total según el balance finalizado el 31 de diciembre de 2024: \$396.729.886.

Cuadro de ventas a valor histórico:

Período Fiscal	Ventas de Exportación	Ventas Mercado Interno	Total Ventas
2022		289.953.870	289.953.870
2023		708.998.121	708.998.121
2024		1.816.306.674	1.816.306.674
Promedio últimos 3 años:			938.419.555
Pasivo total según el último balance:			396.729.886

(*) Expresado en moneda histórica al cierre de cada balance.

Cuadro de ventas ajustado por inflación:

Período Fiscal	Ventas de Exportación	Ventas Mercado Interno	Total Ventas(*)
2022		393.367.377	393.367.377
2023		1.281.689.156	1.281.689.156
2024		2.190.195.878	2.190.195.878

Modificaciones financieras/económicas de magnitud desde el cierre del último Balance (31/12/2024) a la fecha:

Se informa a los potenciales Inversores Calificados que no hubo modificaciones significativas posteriores al cierre de ejercicio.

Estado de Endeudamiento:

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registra deudas por \$396.729.886 y se encontraba en situación 1 ante el Banco Central de la República Argentina ("BCRA"), de acuerdo con la información de la Central de Deudores del BCRA.

Estructura de endeudamiento:

El siguiente cuadro desglosa el pasivo total de la Emisora, clasificando las deudas según su tipo al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de marzo de 2026, ambos en valores históricos.

	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de marzo de 2026
Pagarés electrónicos	30.000.000	0
Cheques de pago diferido	0	0
Cheques electrónicos	29.000.000	30.000.000
Facturas de crédito	0	0
Cauciones	0	22.000.000
Deudas financieras bancarias	50.500.000	160.400.000
Otras deudas	0	0
Total	109.500.000	212.400.000

1) Pagarés electrónicos

Se hace saber que a la fecha del presente Prospecto, la Emisora no cuenta con pagarés electrónicos.

2) Cheques de pago diferido

Se hace saber que a la fecha del presente Prospecto, la Emisora no cuenta con cheques de pago diferido.

3) Cheques electrónicos

Inviu S.A.U.	30.000.000
--------------	------------

4) Facturas de crédito

Se hace saber que a la fecha del presente Prospecto, la Emisora no cuenta con facturas de crédito.

5) Caucciones

Inviu S.A.U.	22.000.000
--------------	------------

6) Deudas financieras bancarias

Banco BBVA Argentina S.A.	107.000.000
Banco Macro S.A.	37.000.000
Banco Santander Argentina S.A.	16.000.000
Banco Patagonia S.A.	400.000

El siguiente cuadro indica el vencimiento de capital de las obligaciones de la Emisora en los siguientes tramos desde el 31 de marzo de 2026:



	Menos de 2 meses	Menos de 6 meses	Menos de 1 año	Mayor a 1 año
Obligaciones Negociables	0	5.000.000	0	0
Otras deudas bancarias y financieras	400.000	16.000.000	15.000.000	129.000.000

La variación porcentual del endeudamiento total desde el último estado financiero publicado anual (finalizado el 31 de diciembre de 2024) expresado en relación con: (i) el pasivo total fue de 13%, (ii) el activo total fue de 2%, (iii) el patrimonio neto fue de 13%, (iv) el resultado del último estado financiero anual fue de 4%.

La información financiera incluida en la presente sección es preliminar, no ha sido auditada por auditores independientes y ha sido incorporada únicamente a efectos de dar cumplimiento al Criterio Interpretativo N° 94 de la CNV.

Obligaciones negociables emitidas con anterioridad / en circulación:

La Emisora emitió en fecha 26 de diciembre de 2023, las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I por un valor nominal de \$20.000.000, cuyo vencimiento operó el 26 de diciembre de 2025.

Certificado MiPyME: Se deja constancia de que el CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE LA CONDICIÓN DE MICRO, PEQUEÑA O MEDIANA EMPRESA (CERTIFICADO MIPYME) de la Emisora se encuentra vigente hasta el 30 de abril de 2026.

Riesgos relacionados a la Garantía:

La garantía otorgada bajo el Fideicomiso en Garantía podría no ser suficiente para cubrir el total de las sumas adeudadas bajo las Obligaciones Negociables y su ejecución podría implicar demoras, costos y contingencias que afecten el recupero.

Las Obligaciones Negociables se encuentran garantizadas mediante la cesión fiduciaria de flujos derivados de cánones de alquiler al Fideicomiso en Garantía. Para mayor información, véase la Sección “Garantía” de este Prospecto. En consecuencia, el efectivo recupero por parte de los tenedores ante un eventual incumplimiento dependerá, entre otros factores, de (i) la efectiva generación de dichos flujos, (ii) la solvencia y composición del patrimonio fideicomitado al momento de la ejecución, (iii) la existencia, validez y oponibilidad de la cesión de los créditos fideicomitados frente a terceros, y (iv) las condiciones económicas generales.

En particular, los flujos cedidos podrían verse afectados por riesgos asociados a los contratos de locación subyacentes, incluyendo, sin limitación, la mora o incumplimiento de los locatarios, la rescisión anticipada de los contratos, la renegociación de sus términos, la desocupación de los inmuebles, así como la eventual imposibilidad de celebrar nuevos contratos en condiciones similares.

Asimismo, la ejecución de la garantía podría verse sujeta a demoras derivadas de procedimientos judiciales o extrajudiciales, y a costos asociados a la administración y realización de los activos fideicomitados, lo que podría reducir los montos efectivamente percibidos por los tenedores.

Adicionalmente, no puede asegurarse que el Fiduciario pueda liquidar los activos fideicomitados en tiempo oportuno ni en condiciones favorables, ni que el producido de dicha liquidación resulte suficiente para cancelar la totalidad de las sumas adeudadas bajo las Obligaciones Negociables.



II.- TÉRMINOS Y CONDICIONES DE EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Emisora	EBUCAR S.A.
Denominación	Obligaciones Negociables bajo el Régimen de Oferta Pública con Autorización Automática por su Bajo Impacto Serie I garantizadas por un Fideicomiso en Garantía de Ebucar S.A.
Valor Nominal Ofrecido	Hasta V/N \$500.000.000 (Pesos quinientos millones) (o su equivalente en otras monedas y/o unidades de valor). El monto definitivo de la emisión será determinado con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación e informado mediante un aviso de resultados a ser publicado en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables (el “ Aviso de Resultados ”).
Fecha de Integración	Será en la Fecha de Emisión y Liquidación (según este término se define más adelante).
Moneda de Denominación, Suscripción, Integración y Pago	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas, serán suscriptas, integradas y pagaderas en Pesos.
Denominación Mínima	V/N \$1 (Pesos uno)
Monto Mínimo de Suscripción	de El monto mínimo de suscripción de las Obligaciones Negociables será de \$10.000 (Pesos diez mil) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) superiores a dicho monto.
Unidad Mínima de Negociación	de La unidad mínima de negociación de las Obligaciones Negociables será de \$1 (Pesos uno) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) por encima de dicho monto.
Organizador y Colocador	INVIU S.A.U.
Agente de Cálculo	La Emisora.
Garantía	Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas con los flujos cedidos al Fideicomiso en Garantía. Para más información, véase la Sección “ <i>Garantía</i> ” de este Prospecto.
Fiduciario del Fideicomiso en Garantía	Inversiones Inmobiliarias S.A.
Mecanismo de Colocación y Plazo	La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará por “subasta o licitación pública”, a través del sistema de colocaciones primarias denominado BYMA PRIMARIAS de propiedad de y operado por BYMA bajo la modalidad “abierto” 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).

En la oportunidad que determinen en forma conjunta la Emisora y el Colocador según las condiciones de mercado, se publicará un aviso de suscripción en Boletín Diario de la BCBA donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, en el que se indicará: (1) la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión (conforme dicho término es definido a continuación); (2) la fecha de inicio y de finalización del Período de Licitación Pública (conforme dicho término es definido a continuación); (3) los datos de contacto del Colocador; y (4) demás datos que se consideren necesarios (el “**Aviso de Suscripción**”).

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 los mismos, pero siempre con una antelación mínima de dos (2) horas 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 Calificados 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, modificación 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 desierto el proceso de colocación de las Obligaciones Negociables. Dicha circunstancia no otorgará responsabilidad alguna para la Emisora y/o el Colocador.

Todos los agentes autorizados (distintos de los Colocadores) (los “**Agentes de BYMA**”) podrán ser habilitados para participar en la rueda de licitación pública de BYMA PRIMARIAS. Todos aquellos Agentes de BYMA que cuenten con línea de crédito otorgada por el Colocador serán, a pedido de dichos Agentes de BYMA, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado, como mínimo, dentro del plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles anteriores a 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, quien observará y respetará en todo momento el trato igualitario entre los Inversores Calificados. En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse hasta las 15hs del último día del Período de Difusión.

Ningún Inversor Calificado interesado podrá presentar órdenes de compra cuyo Monto Solicitado supere el Monto Máximo de Emisión, ya sea que se presenten en una o más órdenes de compra del mismo Inversor Calificado interesado y fueran presentadas ante uno o más Agentes Colocadores.

Período de Difusión	La difusión pública de las Obligaciones Negociables tendrá una duración de al menos (1) Día Hábil y comenzará en la fecha que se indique en el Aviso de Suscripción.
Período de Licitación Pública	La licitación pública de las Obligaciones Negociables tendrá una duración de, por lo menos, un (1) Día Hábil y comenzará el Día Hábil siguiente al de finalización del Período de Difusión.
Fecha de Emisión y Liquidación	Será dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes al Período de Licitación Pública o aquella otra fecha posterior conforme se informe en el Aviso de Suscripción.
Fecha de Vencimiento	Será en la fecha en que se cumplan 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación (la “ Fecha de Vencimiento ”). La Fecha de Vencimiento será informada en el Aviso de Resultados
Día Hábil	Se entenderá por Día Hábil 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 en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables 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.
Base de Cálculo de Intereses	Para el cálculo de los intereses se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).
Amortización y Fechas de Pago	La amortización de las Obligaciones Negociables será realizada semestralmente, en 4 (cuatro) pagos, conforme surge a continuación: (i) 25% en la fecha en que se cumplan 6 (seis) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) 25% en la fecha en que se cumplan 12 (doce) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; (iii) el 25% en la fecha que se cumplan 18 (dieciocho) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y (iv) el 25% restante en la Fecha de Vencimiento (las “ Fechas de Pago de Amortización ”). Las Fechas de Pago de Amortización serán informadas en el Aviso de Resultados.
Periodo de Devengamiento de Intereses	Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses 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, 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.

Fecha de Pago de Intereses	Los intereses serán pagaderos semestralmente por período vencido, comenzando su pago en la fecha en que se cumplan 6 (seis) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Las fechas en las cuales se abonarán los intereses de las Obligaciones Negociables serán informadas en el Aviso de Resultados (cada una, una “ Fecha de Pago de Intereses ” y junto con las Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables, las “ Fechas de Pago ”). La última Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables será en la Fecha de Vencimiento.
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables devengarán intereses, sobre su capital pendiente de pago a una tasa de interés variable nominal anual determinada sobre la base de la Tasa de Referencia (según este término se define a continuación) más el Margen Aplicable (según este término se define a continuación) y que será informada en el Aviso de Resultados o en el Aviso de Suscripción, según corresponda (la “ Tasa de Interés ”).
Tasa de Referencia	<p>Significa la Tasa Mayorista de Argentina “TAMAR” que significa la tasa equivalente al promedio aritmético simple de la tasa mayorista Argentina para depósitos a plazo fijo de más de \$1.000.000.000 (Pesos mil millones) por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días de plazo de bancos privados de Argentina publicada por el BCRA, durante el período que se inicia el séptimo Día Hábil anterior a cada Período de Devengamiento de Intereses y finaliza el séptimo Día Hábil anterior al último día de cada Período de Devengamiento de Intereses siguiente, incluyendo el primer día pero excluyendo el último.</p> <p>De no ser posible el cálculo de la Tasa de Referencia 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 simple de tasas pagadas para depósitos en Pesos por un monto mayor a \$1.000.000.000 (Pesos mil millones) para idéntico plazo por los 5 (cinco) primeros bancos privados de Argentina, 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.</p>
Margen Aplicable	<p>Es la cantidad de puntos básicos (expresado como un porcentaje nominal 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 detallado en la Sección “<i>Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable</i>” de este Prospecto e informado a través del Aviso de Resultados (el “Margen Aplicable”).</p> <p>Se aclara a los Inversores Calificados que 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 deducidos 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 resultado negativo, se entenderá que la Tasa de Interés es 0,00%.</p>
Agente de Depósito Colectivo	Caja de Valores S.A. (“CVSA”)
Forma	Las Obligaciones Negociables serán documentadas por un certificado global permanente depositado en la CVSA de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados (la “ <u>Ley de Nominatividad</u> ”). Los obligacionistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada la CVSA para cobrar aranceles a los depositantes, que estos podrán trasladar a los beneficiarios.
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, a efectos de obtener tratamiento fiscal beneficioso aplicable a dichos valores.



La Emisora aplicará el 100% del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables a capital de trabajo, más en particular al pago de proveedores y para aumentar la magnitud y volumen de los servicios ofrecidos por la Emisora.

Pendiente la aplicación de fondos, los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en inversiones de alta calidad y liquidez, incluyendo, pero no limitando a, títulos públicos – incluyendo Letras y Notas emitidas por el BCRA -, títulos privados, depósitos a plazo fijo e instrumentos *money market*.

Eventos de Incumplimiento

Se considerarán Eventos de Incumplimiento aplicables a la emisión de las Obligaciones Negociables cualquiera de los siguientes hechos: (a) falta de pago de los servicios cuando el mismo resulte vencido y exigible, sea total o parcial; (b) si la Emisora no cumpliera ni observara debidamente las obligaciones impuestas en el Contrato de Fideicomiso en Garantía; incluyendo sin limitación a la obligación de acreditar fehacientemente mediante informe de un auditor externo independiente el cumplimiento del Margen de Garantía (conforme dicho término se define el Contrato de Fideicomiso); (c) si no se cumpliera con el requisito de Margen de Garantía, conforme a lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso en Garantía; (d) si la Emisora no cumpliera ni observara debidamente cualquier otro término o compromiso establecido en las condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables Serie I – siempre que tal incumplimiento afecte significativamente la capacidad de pagar los servicios de las Obligaciones Negociables Serie I - y dicha falta de cumplimiento u observancia continuara sin ser reparada diez (10) días después de que cualquier Inversor Calificado haya cursado aviso por escrito al respecto a la Emisora con copia al Fiduciario; (e) si un tribunal de jurisdicción competente hubiera dictado una sentencia definitiva, mandamiento u orden contra la Emisora para el pago de dinero por un monto superior al monto original de emisión (o su equivalente en otras monedas) y hubieran transcurrido veinte (20) días desde la notificación de dicha sentencia definitiva, mandamiento u orden sin que se los haya cumplido, apelado o suspendido; (f) conforme a laudo definitivo de tribunal competente, si cualquier declaración, garantía o certificación realizada por la Emisora (o cualquiera de sus funcionarios debidamente autorizados) en las condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables Serie I o en cualquier documento entregado por la Emisora conforme a las condiciones de emisión resultara haber sido incorrecta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización. Ello siempre que sea probable que la misma tenga un efecto adverso sustancial sobre la capacidad de la Emisora para cumplir con sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables Serie I o sobre la legalidad, validez o ejecutabilidad de las Obligaciones Negociables Serie I; (g) fuera solicitada la quiebra de la Emisora y la misma no fuera desistida, rechazada o levantada en el término de cuarenta (40) Días Hábiles de ser notificada; (h) se solicitara la formación de concurso preventivo de la Emisora, o la declaración de su propia quiebra; (i) si la Emisora iniciara procedimientos para un acuerdo preventivo extrajudicial en los términos de la legislación concursal; (j) si la Emisora figurará en la Central de Riesgo del Banco Central de la República Argentina en clasificación 5; (k) ocurriera cualquier incumplimiento previsto en el Contrato de Fideicomiso; y (l) si la Comisión Nacional de Valores o los mercados en donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables Serie I retiraran la autorización de oferta pública o listado, respectivamente.

En cada uno de los casos enumerados precedentemente, los tenedores de las Obligaciones Negociables Serie I que representen como mínimo el 25% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Serie I en circulación podrán declarar inmediatamente vencido y exigible el capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables Serie I, mediante envío de aviso por escrito a la Emisora con copia al Fiduciario, es decir, Inversiones Inmobiliarias S.A.

Si se produce un Evento de Incumplimiento del tipo descrito en el inciso (a), (g), (h) y/o (i) precedentes, la caducidad de los plazos para el pago del capital, servicios y/o cualquier otro monto bajo las Obligaciones Negociables Serie I se producirá en forma automática sin necesidad de notificación a la Emisora, deviniendo la totalidad de tales montos exigibles y pagaderos en forma inmediata. Dichos montos deberán ser abonados mensualmente por el Fiduciario mediante el flujo de fondos que ingrese a la Cuenta Fiduciaria bajo el Fideicomiso en Garantía.

En cualquier caso en el que se hubiera producido la caducidad de los plazos para el pago del principal, servicios y/o cualquier otro monto bajo las Obligaciones Negociables Serie I, los tenedores de las Obligaciones Negociables Serie I en circulación que representen como mínimo el 51% del monto total de capital en circulación podrán, mediante notificación escrita a la Emisora, dejar sin efecto la

caducidad de los plazos para el pago del principal, servicios, montos adicionales y/o cualquier otro monto bajo las Obligaciones Negociables Serie I en circulación, siempre y cuando la totalidad de los Eventos de Incumplimiento hubieran sido subsanados y/o dispensados.

Listado y Negociación

Se ha solicitado el listado y negociación de las Obligaciones Negociables en BYMA, y la Emisora podrá solicitar su negociación en A3 Mercados S.A..

Órganos y fechas en las que se dispuso el ingreso a la oferta pública y las condiciones de la emisión

La autorización de la emisión fue decidida por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 20 de mayo de 2025. La emisión fue autorizada por el Directorio de la Sociedad, en su reunión del 21 de mayo de 2025 (el "Directorio"). Los términos y condiciones particulares de la emisión fueron autorizados mediante Acta de Subdelegados de fecha 6 de abril de 2026.

Agentes y todo otro interviniente en el proceso de emisión, colocación y gastos correspondientes

La Emisora designó a INVIU S.A.U. como organizador y colocador. La Emisora pagará una comisión por los servicios de organización y colocación del 1% (uno por ciento) sobre el valor nominal total de la emisión la cual se pagará en la Fecha de Emisión y Liquidación.

El gasto pertinente al asesoramiento legal para la emisión de las Obligaciones Negociables, llevado a cabo por el estudio jurídico TCA Tanoira Cassagne, no podrá superar el 2% del monto máximo de la emisión.

Montos Adicionales

Todos los pagos que efectúe la Emisora bajo las Obligaciones Negociables serán realizados sin deducciones y/o retenciones por, o a cuenta de, cualquier impuesto, tasa, contribución, retención y/u otra carga gubernamental argentina presente o futura de cualquier naturaleza (incluyendo, sin limitación, intereses, multas y/o cualquier otro cargo), salvo en los casos en que la Emisora estuviera obligada por las normas vigentes a efectuar deducciones y/o retenciones por, o a cuenta de, cualquier impuesto, tasa, contribución y/u otra carga gubernamental argentina presente o futura de cualquier naturaleza (incluyendo, sin limitación, intereses, multas y/o cualquier otro cargo).

En tales casos, la Emisora efectuará las deducciones y/o retenciones en cuestión y pagará a los tenedores de dichas Obligaciones Negociables, en el mismo momento en el cual efectúe los pagos respecto de los cuales se efectuó dicha deducción y/o retención, los montos adicionales que sean necesarios para permitir que los montos recibidos por tales tenedores, luego de efectuadas las deducciones y/o retenciones en cuestión, sean iguales a los montos que los mismos hubieran recibido bajo tales Obligaciones Negociables en ausencia de las deducciones y/o retenciones en cuestión.

Sin embargo, la Emisora no abonará tales montos adicionales al tenedor de las Obligaciones Negociables en cuestión cuando (i) en el caso de pagos para los cuales se requiere la presentación de las Obligaciones Negociables para su cancelación, cualquiera de dichas Obligaciones Negociables no fuera presentada por dicho tenedor dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que dicho pago se tornó pagadero; (ii) tales deducciones y/o retenciones resulten aplicables en virtud de una conexión entre dicho tenedor y la Argentina, cualquier subdivisión política de la misma, y/o cualquier autoridad gubernamental de la misma con facultades fiscales, que no sea la mera tenencia de las Obligaciones Negociables y la percepción de pagos de capital, intereses y/u otros montos adeudados bajo las mismas; (iii) tales deducciones y/o retenciones fueran impuestas como resultado de la falta de cumplimiento por parte de dicho tenedor (dentro de los 30 días de así serle requerido por escrito por la Emisora) de cualquier requisito de información (incluyendo, sin limitación, la entrega de cualquier documento y/u otra prueba relativa a la nacionalidad, residencia, identidad, conexión con Argentina, etc.) requerido por las normas vigentes (incluyendo, sin limitación, leyes, decretos, resoluciones, instrucciones escritas de ARCA y/o tratados internacionales de los cuales la Argentina sea parte), y en la forma prevista en las mismas, como condición previa para eliminar y/o reducir tales deducciones y/o retenciones (estableciéndose que en caso que el tenedor en cuestión no cumpla con dichos requisitos de información, la Emisora actuará según su razonable criterio); (iv) tales deducciones y/o retenciones sean, en su caso, efectuadas por la Emisora por haber actuado la misma como "obligado sustituto" del impuesto a los bienes personales argentino con respecto a las Obligaciones Negociables en cuestión, o a cuenta de cualquier obligado sustituto de dicho impuesto; (v) la Emisora cuente con información que permita sostener que el beneficiario del exterior que perciba los pagos reside en una jurisdicción distinta de una jurisdicción cooperante o sus fondos provengan de una jurisdicción distinta de una jurisdicción cooperante, según fuera determinado bajo las leyes o regulaciones argentinas aplicables; y/o (vi) cualquier combinación de (i) a (v) anteriores.

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 presente 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.

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 del 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 de BYMA Listadas.

Cada oferente (en el caso de órdenes de compra presentadas a través del Colocador habilitado a operar en la rueda) y cada Agente de BYMA (en el caso órdenes de compra ingresadas por éstos a través del BYMA Listadas) 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 al 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 órdenes de compra ingresadas por éste a través de 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 Calificado 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 Calificados adjudicados con anterioridad al pago del precio de suscripción, en cuyo caso lo descrito en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración.

Factor de Prorrato Si como resultado de los prorratos, 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 prorratos, 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.



Los montos parcial o totalmente excluidos de las órdenes de compra en función de la aplicación de los prorrates y redondeos dispuestos por el BYMA PRIMARIAS y de la metodología de determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables, antes descriptos quedarán automáticamente sin efecto sin que tal circunstancia genere responsabilidad de ningún tipo para la Emisora ni para el Organizador y Colocador ni otorgue a los respectivos oferentes derecho a reclamo de indemnización y/o a compensación alguna.

Precio de Emisión

100% del valor nominal.

**Adjudicación.
Determinación del Margen
Aplicable**

Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, las órdenes de compra recibidas de las Obligaciones Negociables serán ordenadas en forma ascendente en BYMA PRIMARIAS, sobre la base del Margen Aplicable. En caso de que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables, determinará el monto efectivo a emitir de Obligaciones Negociables y el Margen Aplicable, expresado como porcentaje truncado a dos decimales. La determinación del monto de Obligaciones Negociables y del Margen Aplicable, será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” a través de BYMA PRIMARIAS.

Todas las Ofertas con Margen Solicitado inferior al Margen Aplicable, serán adjudicadas en su totalidad al Margen Aplicable; todas las Ofertas con Margen Solicitado igual al Margen Aplicable serán adjudicadas en su totalidad al Margen Aplicable, pero en caso de sobresuscripción, a prorrata sobre la base del Monto Solicitado y sin excluir ninguna Oferta, salvo aquellas cuyo Monto luego del prorrateo sea menor al Monto Mínimo de suscripción, esa Oferta no será adjudicada y el valor nominal no asignado a tal Oferta será distribuido entre las demás ofertas con Margen Solicitado igual al Margen Aplicable. Todas las órdenes de compra con un Margen Solicitado superior al Margen Aplicable no serán adjudicadas. La Emisora no puede asegurar a los Inversores Calificados 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 solicitado adjudicado a los Inversores Calificados que hayan presentado órdenes de compra idénticas sea el mismo.

Los Inversores Calificados que presenten órdenes de compra podrán limitar el Monto Solicitado en sus órdenes de compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de las Obligaciones Negociables a emitirse (el “**Porcentaje Máximo**”). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada Inversor Calificado interesado en su respectiva orden de compra correspondiente. 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.

Lugar de Integración

Las Obligaciones Negociables efectivamente adjudicadas deberán integrarse en Pesos, mediante: (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las órdenes de compra; y/o (ii) el débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del Inversor Calificado que se indique en la correspondiente orden de compra.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, las mismas serán acreditadas en las cuentas depositante y comitente en CVSA de titularidad de los Inversores Calificados adjudicados indicadas en sus respectivas órdenes de compra.

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. 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.



Agente de Liquidación	INVIU S.A.U.
Pago de Servicios de Interés y Amortización	<p>Los pagos a ser realizados en las Fechas de Pago de Amortización y Fechas de Pago de Intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a CVSA para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.</p> <p>Si una fecha de pago no fuera un Día Hábil, el pago deberá hacerse el Día Hábil inmediatamente posterior, salvo que ese día caiga después de la Fecha de Vencimiento, caso en el cual el pago deberá hacerse el Día Hábil inmediatamente anterior.</p> <p>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 Hábil de ese mes calendario.</p> <p>Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil 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 Hábil inmediatamente posterior. En caso de que la última Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento no fuera un Día Hábil, dado que el pago será el Día Hábil inmediatamente anterior, se devengarán intereses durante el período comprendido entre la fecha de pago inmediatamente anterior y su efectivo pago.</p>
Acción Ejecutiva	<p>Las Obligaciones Negociables serán emitidas de conformidad con la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Emisora en el pago de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Emisora.</p> <p>En virtud del régimen de depósito colectivo establecido de conformidad con los términos de la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados, CVSA podrá expedir certificados de tenencia a favor de los tenedores en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas.</p>
Ley Aplicable	Las Obligaciones Negociables se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.
Jurisdicción	<p>Toda controversia que se suscite entre la Emisora, 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 este Prospecto, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución se podrá someter a la jurisdicción del Tribunal Arbitral del ByMA. 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 Arbitral de ByMA 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.</p>

III.- GARANTÍA

Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas mediante un fideicomiso en garantía constituido en virtud del contrato de cesión fiduciaria y fideicomiso con fines de garantía (el “**Contrato de Fideicomiso en Garantía**”), celebrado con fecha 12 de septiembre de 2025 entre Ebucar S.A., en su carácter de fiduciante (el “**Fiduciante**” o la “**Emisora**”), e Inversiones Inmobiliarias S.A., en su carácter de fiduciario (el “**Fiduciario**”), por un monto de hasta \$500.000.000 (Pesos quinientos millones).

El Fideicomiso en Garantía ha sido constituido de conformidad con lo previsto en los Capítulos 30 y 31 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación y en el artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables, con el objeto de garantizar el cumplimiento en tiempo y forma de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la Emisora bajo las Obligaciones Negociables.

En virtud del Contrato de Fideicomiso en Garantía, la Sociedad cedió fiduciariamente a favor del Fiduciario, en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables, los derechos de cobro de cánones de alquiler a cobrar por el Fiduciante, emanados de los siguientes contratos de alquileres: (a) el contrato celebrado entre la Emisora y Fila Argentina S.A. (actualmente denominada “**Dass El Dorado S.R.L.**”) de fecha 1 de septiembre de 2023 y todas sus renovaciones o prórrogas; (b) el contrato celebrado entre la Emisora y Alpaline S.A. (actualmente denominada “**Topper Argentina S.A.**”) de fecha 1 de agosto de 2023 y todas sus renovaciones o prórrogas; y (c) el contrato celebrado entre la Emisora y Antonio Luquin S.A. de fecha 1 de enero de 2025 y todas sus renovaciones o prórrogas. Se deja establecido que la presente cesión fiduciaria se ha constituido con carácter pasivo. En consecuencia, hasta tanto los deudores cedidos no reciban una notificación fehaciente por parte del Fiduciario informando la ocurrencia de un incumplimiento, los fondos serán percibidos por el Fiduciante en el curso ordinario de sus operaciones. A partir de dicha notificación, los deudores cedidos deberán efectuar los pagos exclusivamente en la forma y a la cuenta que indique el Fiduciario.

El pago en tiempo y forma del capital, intereses y montos adicionales, si hubieran, bajo las Obligaciones Negociables en el plazo y en las condiciones estipuladas, ya sea en una Fecha de Pago de Intereses, a su vencimiento, o como resultado de una aceleración y caducidad de los plazos, así como la cancelación de intereses devengados como resultado de la mora en el pago del capital y los intereses resultantes de las Obligaciones Negociables y cualquier monto adicional, si hubieran, estarán garantizados por el Fideicomiso en Garantía.

En caso de que la Emisora no cumpla con las obligaciones de pago conforme lo indicado en el presente Prospecto, el Fiduciario, con los bienes del Fideicomiso, responderá por cada incumplimiento dentro del plazo máximo de 5 (cinco) Días Hábiles del vencimiento del plazo correspondiente.

El Fideicomiso en Garantía permanecerá vigente hasta la cancelación total de las Obligaciones Negociables. A los efectos de acreditar la cancelación total de las Obligaciones Negociables, el Fiduciante deberá presentarle al Fiduciario un informe contable con la firma certificada por el consejo profesional correspondiente que dé cuenta de la cancelación de las Obligaciones Negociables.

Asimismo, en caso de ocurrir un Evento de Incumplimiento, los tenedores de las Obligaciones Negociables que representen como mínimo el 25% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables en circulación podrán declarar inmediatamente vencido y exigible el capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables I, mediante envío de aviso por escrito a la Emisora con copia al Fiduciario, es decir, Inversiones Inmobiliarias S.A. Para más información véase “*Términos y Condiciones de la emisión de Obligaciones Negociables – Eventos de Incumplimiento*”.



EMISORA



EBUCAR S.A.

*9 de julio 1455- 2do piso
Ciudad de Mendoza- Pcia de Mendoza*

ORGANIZADOR Y COLOCADOR



INVIU S.A.U.

*Tte. Gral. Juan D. Perón 430, Piso 22º,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina*

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN



TCA TANOIRA CASSAGNE

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

María Cristina Gallego
Presidente
CUIT: 27-04714691-2