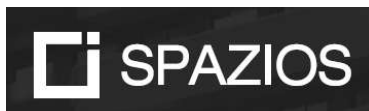


## PROSPECTO DE EMISION DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV GARANTIZADA



SPAZIOS INMUEBLES S.A.

EMISORA

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

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

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

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

El presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA (el “Prospecto”) corresponde a las (i) obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, serie I clase 1 denominadas, a ser suscriptas, integradas y pagaderas en pesos, a una tasa de interés nominal anual variable con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación (según este término se define más adelante) (las “Obligaciones Negociables Serie I Clase 1”); y (ii) obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, serie I clase 2 denominadas en Unidades de Valor Adquisitivo (“UVA”), a ser suscriptas e integradas en pesos al Valor UVA Inicial (conforme este término se define más adelante) y pagaderas en pesos al Valor UVA Aplicable (conforme este término se define más adelante), a una tasa de interés nominal anual fija con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación (según este término se define más adelante) (las “Obligaciones Negociables Serie I Clase 2”, y junto con las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1, las “Obligaciones Negociables Serie I” o las “Obligaciones Negociables”, indistintamente), que serán emitidas por Spazios Inmuebles S.A. (“Spazios Inmuebles” o la “Sociedad” o la “Emisora”, indistintamente) por un valor nominal en conjunto de hasta \$4.000.000.000 (Pesos cuatro mil millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) conforme a la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables y sus modificatorias y complementarias (la “Ley de Obligaciones Negociables”), la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y sus

modificatorias y complementarias (la “Ley de Mercado de Capitales”), los Decretos N° 1.087/93 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante, la “CNV”) (N.T. 2013 y mod.) (las “Normas de la CNV”).

OFERTA PÚBLICA AUTORIZADA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY N° 26.831, LOS DECRETOS N° 1.087/93 Y 1.023/13 Y LAS NORMAS (N.T. 2013 Y MOD.) DE LA CNV, REGISTRADA BAJO RESOLUCIÓN DE LA GERENCIA DE LA CNV N° DI-2025-140-APN-GE#CNV DEL 30 DE JULIO DEL 2025. ESTA AUTORIZACIÓN SÓLO SIGNIFICA QUE SE HAN CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN ESTABLECIDOS EN EL RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA. LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PROSPECTO. LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL 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 DEBEN TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE REALIZAR SU INVERSIÓN QUE EL SUJETO EMISOR, EN RELACIÓN CON LA PRESENTE, CONTARÁ CON UN RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO DEBIDO A QUE ESTA EMISIÓN SE EFECTÚA BAJO EL RÉGIMEN GARANTIZADO POR ENTIDADES DE GARANTÍA AUTORIZADAS POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, LO QUE IMPLICARÁ QUE SE LES APLICARÁ EL RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 24 DE LA SECCIÓN VI DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV.

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

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

La Emisora declara que sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que posean como mínimo el diez por ciento de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final ya sea directa o indirectamente sobre la Sociedad, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y no 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 al público inversor que la Emisora cumple con los requisitos previstos en el Decreto N°621/2021 (“Decreto N° 621”). 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 (“RG 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 Serie I Clase 1 a emitirse en el marco del presente.

Asimismo, se advierte al público inversor que las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, al estar denominadas en unidades de valor adquisitivo, no se encuentran alcanzadas por los beneficios impositivos previstos en el Decreto N°621 y en la RG N° 917 de la CNV referidos a obligaciones negociables denominadas en moneda nacional.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 19 inc. f del Anexo II del Decreto 471/2018, el control societario de aquellas sociedades registradas bajo el Régimen “PYME CNV Garantizada”, será ejercido por los organismos competentes correspondientes a cada jurisdicción, sin perjuicio de las facultades que la normativa vigente le otorga a la CNV.

Las Obligaciones Negociables se encuentran alineadas a los cuatro componentes principales de los principios de Bonos Sociales (SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) teniendo en cuenta la Guía de Bonos Verdes Sociales y Sustentables (“SVS”) de BYMA, los Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Temáticos de la CNV y con intención de ser listados en el Panel de BYMA. Dicha evaluación fue realizada por Universidad Nacional de Tres de Febrero, Agencia de Calificación de Riesgo Universidad Pública (“UNTREF ACR UP”), en su carácter de revisor externo (el “Revisor Externo”) en su informe de fecha 8 de julio de 2025 (la “Evaluación SVS”). La Evaluación SVS se encuentra disponible para el público inversor en la página web de la Sociedad y en la página web de la CNV.

La Emisora ha solicitado la incorporación de las Obligaciones Negociables al Panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de BYMA, así como su listado y negociación en BYMA, y podrá solicitar su negociación en A3 Mercados S.A. (“A3 Mercados”). La Emisora aunque no puede garantizar que estas solicitudes serán aprobadas. Asimismo, se podrá solicitar el listado y/o negociación en cualquier otro mercado autorizado en la Argentina.

La Emisora destinará los fondos provenientes de la emisión de las Obligaciones Negociables en cumplimiento del Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en consonancia con los principios previstos por la CNV en el marco de los Lineamientos para la emisión de valores negociables temáticos. Para más información véase la sección “Destino de los Fondos” del presente Prospecto.

## **LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PODRÁN SER ADQUIRIDAS POR EL PÚBLICO INVERSOR EN GENERAL.**

Copias de este Prospecto estarán disponible para ser entregadas a los interesados en la sede social de la Emisora sita en Andrés Breglia N° 2539, 3 “A”, Caseros, Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires, en la dirección [inversores@spazios.com.ar](mailto:inversores@spazios.com.ar) y en su página web (<https://spazios.com.ar/>), en la oficina o en el sitio web del Colocador detallados en la última página del presente, así como en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) (la “Página Web de la CNV”) a través de la Autopista de la Información Financiera (la “AIF”), en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “BCBA”), en virtud del ejercicio de las facultades delegadas por BYMA a la BCBA (el “Boletín Diario de la BCBA”) y en la página web de A3 Mercados S.A. (<https://a3mercados.com.ar/>) (la “Página Web de A3 Mercados”) y junto con la Página Web de la CNV y el Boletín Diario de la BCBA, los “Sistemas Informáticos”).

### **ORGANIZADOR Y COLOCADOR**



**ALLARIA S.A.**

Agente de Liquidación y Compensación y

Juan Manuel Tapiola Calaza  
Presidente  
CUIT: 20-27659283-2

DocuSigned by:

**Juan Manuel Tapiola Calaza**

8003512DB9F24CA...

Agente de Negociación Integral  
Matrícula N° 24 de la CNV

**ENTIDADES DE GARANTÍA**



**ARGENPYMES S.G.R.**  
Entidad de Garantía inscripta en CNV



**GARANTIZAR S.G.R.**  
Entidad de Garantía inscripta en CNV

**ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN**



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

La fecha del presente Prospecto es 4 de diciembre de 2025.

Juan Manuel Tapiola Calaza  
Presidente  
CUIT: 20-27659283-2

DocuSigned by:

**Juan Manuel Tapiola Calaza**

8003512DB9F24CA...

## I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

<b>Denominación y Tipo Societario:</b>	Spazios Inmuebles S.A.
<b>CUIT:</b>	30-71599914-1
<b>Sede inscripta:</b>	Andrés Ferreyra N° 2539, 3° A, Caseros, Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires
<b>Sede de la Administración y Comercial</b>	Andrés Ferreyra N° 2539, 3° A, Caseros, Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires
<b>Fecha de Constitución:</b>	25/07/2017
<b>Plazo:</b>	99 años. Es decir, hasta el 25/07/2116.
<b>Datos de Inscripción:</b>	Inscripta ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, N° 142714 el 12/12/2017
<b>Teléfono/Fax:</b>	0800-555-8289
<b>Correo electrónico:</b>	<a href="mailto:inversores@spazios.com.ar">inversores@spazios.com.ar</a>

### Actividad principal (breve descripción) incluyendo la clasificación de la actividad principal y las provincias en las que desarrolla su actividad

Spazios Inmuebles S.A. es una empresa dedicada a ofrecer servicios de asesoramiento, dirección y gestión empresarial en el sector de Real Estate. Es una desarrolladora de origen familiar con más de 15 años de trayectoria realizando proyectos edilicios.

Inició sus actividades en la zona de Caseros (Tres de Febrero – Pcia. De Buenos Aires) y progresivamente fue extendiendo su zona de cobertura hacia Sáenz Peña, Santos Lugares, Ituzaingó, Ramos Mejía, Villa Raffo, La Matanza, Vicente López (AMBA) y Villa Devoto, Caballito, Belgrano, Villa Urquiza y Núñez (CABA).

Cuenta en la actualidad con:

- 15 edificios entregados.
- 25 edificios en obra/proyecto.
- 3850 unidades totales.
- 227.000 m2 desarrollados.

La característica distintiva del modelo de negocios de la Sociedad es la venta financiada en hasta 30 años en pesos ajustables por el índice CAC (Cámara Argentina de la Construcción), con un plan de financiación totalmente flexible a definir de acuerdo con la capacidad de pago de los clientes. Se establecen valores mínimos de anticipo, y una cuota baja durante la fase de construcción de los edificios, que posteriormente a la entrega de la unidad crece en un valor equivalente a lo que las familias gastan en alquiler, logrando de esa manera una relación cuota/ingreso sostenible en el tiempo.

La visión de Spazios es crear y mantener departamentos accesibles y de excelencia, con una cultura de servicio extraordinario e innovación continua, que aseguren un estilo de vida superior, con las expensas en los rangos más bajos del mercado.

La misión de Spazios es ayudar a reducir el déficit de vivienda en Argentina, mediante la creación de hogares que llenen de orgullo y brinden un estilo de vida distintivo y superior a un número creciente de argentinos que hoy tienen dificultades para acceder a su casa propia.

Los edificios que la Emisora construye se caracterizan por tener altos estándares de diseño y calidad. Desarrollos con full-ammennities (gimnasio, pileta, solárium, quinchos y microcines), altos parámetros de seguridad (accesos con biometría, cámaras de videovigilancia) y materiales y terminaciones de alta prestación (ventanas DVH, pisos de porcelanato, griferías de líneas superiores) son estándares en los edificios de la Sociedad.

Combinando esta calidad constructiva con un modelo de pago financiado accesible, y expensas de valores bajos asegurados desde la fase de diseño por una correcta combinación de eficiencia arquitectónica, optimización energética, y materiales de bajo mantenimiento.

El modelo de venta promueve la inclusión financiera de personas que habitualmente no son atendidas por el sistema bancario. Los clientes de la Sociedad son calificados con parámetros propios que permiten medir adecuadamente su capacidad y compromiso de pago.

La Emisora posee procesos internos certificados por Normas ISO 9001 e ISO14001 para garantizar eficiencia en toda su cadena de valor. Esto significa que sus procesos cumplen con los estándares internacionales de calidad, eficiencia y cuidado del medio ambiente, logrando:

- Mejor satisfacción del cliente.
- Ahorro de tiempo y recursos.
- Mayor aceptación de sus productos en el mercado.
- Incremento de su participación y rentabilidad en el mercado.
- Eficiencia y eficacia internas, garantizando un mejor funcionamiento corporativo.

La Emisora es pionera en utilizar la metodología BIM (Building Information Modeling - Modelado de Información de Construcción) para todo el proceso constructivo.

Esta tecnología permite modelar los distintos elementos que conforman un edificio, con toda la información necesaria para cada ítem de obra. Por ejemplo, al modelar la mampostería de un edificio, se conoce de manera trazable los materiales que lo componen, quién fue el contratista que lo construyó, los datos físicos (superficie, volumen, pruebas realizadas), y económicos (costos, proveedores, financiamiento), etc. Básicamente se trata de construir el edificio de forma virtual antes de construirlo físicamente, lo que permite plantear soluciones de anticipadas a interferencias e inconvenientes y tener una mejor planificación de tiempos y costos, evitando retrasos al momento de realizar la obra.

La Emisora cuenta con un ambicioso plan de crecimiento, sustentado en un banco de terrenos para futuros desarrollos ubicados en puntos estratégicos de CABA y el AMBA, y por una demanda en expansión que se compone de los millones de familias que buscan una vivienda y no pueden acceder al financiamiento por los canales disponibles en el sistema financiero tradicional.

Su masa de clientes actuales que abonan cuotas periódicamente se caracteriza por un alto nivel de atomización del riesgo (+ de 4.000 clientes), bajísimos niveles de mora, y un hedge natural contra la suba de costos de la construcción ya que las cuotas ajustan por el índice CAC (Cámara Argentina de la Construcción).

### **Empleados:**

Spazios Inmuebles cuenta con un equipo de 180 empleados y profesionales contratados.

**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 (\*):**

Período Fiscal	Ventas de Exportación	Ventas Mercado Interno	Total Ventas
2022	---	---	---
2023	0.00	165.744.198,83	165.744.198,83
2024	0.00	288.648.636,69	288.648.636,69
<b>Promedio últimos 3 años:</b>			227.196.417,76
<b>Pasivo total según el último balance:</b>			126.392.994,24

(\*) Expresados en moneda histórica al cierre de cada balance

La Emisora no ha distribuido honorarios a los miembros del Directorio de la Sociedad conforme al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Modificaciones financieras/económicas de magnitud desde el cierre del balance al 31 de diciembre de 2024:**

Se informa al público inversor que no hubo modificaciones financieras ni económicas significativas posteriores al cierre de ejercicio.

**Capitalización y Endeudamiento**

La información financiera incluida en la presente es preliminar (excepto por aquella información al 31 de diciembre de 2024), 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.

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 octubre de 2025, ambos en valores históricos.

	Al 31/12/2024	Al 31/10/2025
Pagarés electrónicos	\$ 0,00	\$ 0,00
Cheques de pago diferido	\$ 0,00	\$ 0,00
Cheques electrónicos	\$ 0,00	\$ 0,00
Facturas de crédito	\$ 0,00	\$ 0,00
Cauciones	\$ 0,00	\$ 0,00
Deudas financieras bancarias	\$ 0,00	\$ 0,00
Otras deudas	\$126.392.994,24	\$104.248.536,45

Se detalla a continuación la individualización de cada uno de los instrumentos de deuda que conforman el total:

**1) Pagarés electrónicos**

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora no posee pagarés electrónicos.

**2) Cheques de pago diferido**

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora no posee cheques de pago diferido

### 3) Cheques electrónicos

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora no posee cheques electrónicos.

### 4) Facturas de Crédito

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora no posee facturas de Crédito.

### 5) Cauciones

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora no posee cauciones.

### 6) Deudas financieras bancarias

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora no posee deudas financieras bancarias.

### 7) Otras deudas

	Al 31/12/24	Al 31/10/2025
Impuesto al valor agregado a pagar	\$ 24.370.167,97	\$ 24.370.167,97
Impuesto sobre los IIBB a pagar	\$ 7.991.994,22	\$ 7.991.994,22
Retenciones a depositar	\$ 534.695,43	\$ -
Moratoria a pagar	\$ 82.005.286,92	\$ 70.186.544,71
Cargas sociales a pagar	\$ 2.157.518,69	\$ 1.699.829,55
Acuerdos Laborales a pagar	\$ 9.333.331,00	\$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 126.392.994,24</b>	<b>\$ 104.248.536,45</b>

El siguiente cuadro indica el vencimiento de capital de las obligaciones de la Emisora en los siguientes tramos desde el 31 de octubre de 2025.

Al 31/10/2025	Menos de 2 meses	Menos de 6 meses	Menos de 1 año	Mayor a 1 año
	\$ 38.158.711,35	\$ 6.550.139,11	\$ 7.467.381,75	\$ 52.072.304,24

La variación porcentual del endeudamiento total desde el último estado financiero publicado expresado en relación con: (i) el pasivo total fue de -17,52%, (ii) el activo total fue de -0,01%, (iii) el patrimonio neto fue de -0,01%, (iv) el resultado del último estado financiero anual fue de -2,30%.

**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.**

#### Factores de Riesgo:

La Emisora podría estar expuesta a riesgos vinculados a la eventual incobrabilidad de sus créditos. No obstante, las cuentas a cobrar de la Sociedad presentan un alto nivel de atomización, índices de morosidad muy bajos y niveles de rescisión mínimos, lo que refleja una adecuada gestión del riesgo crediticio y una cartera sólida de clientes.

Respecto a los riesgos derivados de la situación cambiaria, la actividad de la Emisora se encuentra parcialmente protegida, ya que los planes de pago de los clientes se ajustan conforme al índice publicado por la Cámara Argentina de la Construcción, cuya canasta de precios observados es altamente coincidente con la matriz de costos de la firma

emisora. Este mecanismo permite mitigar el riesgo de descalce por tipo de cambio o por variaciones significativas en los precios de mercado, limitando la exposición de la Emisora a pérdidas por inflación o devaluación cuando se comparan con estructuras contractuales en pesos sin ajuste o en moneda extranjera.

A pesar de estas condiciones favorables, no es posible asegurar que situaciones macroeconómicas futuras no afecten la capacidad de pago de terceros o alteren las condiciones del mercado inmobiliario y de la construcción, variables que podrían impactar en la operatoria y resultados financieros de la Emisora.

## II. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EMISIÓN

<b>Emisora</b>	Spazios Inmuebles S.A.
<b>Denominación de la emisión</b>	Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Spazios Inmuebles S.A. Serie I
<b>Valor Nominal Ofrecido en conjunto</b>	Hasta V/N \$4.000.000.000 (Pesos cuatro mil millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) en conjunto entre las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 (el “ <u>Monto Máximo de Emisión</u> ”). El monto definitivo de cada una de las clases será determinado de conformidad con las secciones “ <i>Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</i> ” y “ <i>Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés y/o Precio de Emisión de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2</i> ” de este prospecto y será informado en el aviso de resultados de colocación que se publicará al finalizar el Período de Licitación Pública y con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación (en adelante, el “ <u>Aviso de Resultados</u> ”).
<b>Organizador Colocador</b>	y Allaria S.A.
<b>Entidades de Garantía</b>	Argenpymes S.G.R. y Garantizar S.G.R.
<b>Garantía</b>	<p>La totalidad de la emisión de las Obligaciones Negociables estará garantizada en un 100% por: (i) Argepymes S.G.R. por hasta el 52,5%; y (ii) Garantizar S.G.R. por hasta el 47,5% restante, en concepto de capital, intereses y gastos, ello hasta garantizar la totalidad de la emisión, como Entidades de Garantía autorizadas por la CNV quienes asumirán (hasta dicho porcentaje) el carácter de liso, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables, con renuncia al beneficio de excusión y división, en este último caso solo respecto de la Emisora; todo ello de acuerdo con los Certificados de Garantía (avales) a ser otorgados por cada uno de ellos.</p> <p>Para mayor información, véase la Sección “<i>Garantía</i>” de este Prospecto.</p>
<b>Forma de colocación y plazo</b>	<p>La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará por subasta o licitación pública, de acuerdo con lo establecido por el art. 2 del Reglamento de Bonos SVS de BYMA, a través del sistema de colocaciones primarias denominado BYMA PRIMARIAS de propiedad de y operado por BYMA bajo la modalidad “abierta” conforme lo dispuesto en las Normas de la CNV y de los mercados autorizados en los cuales las mismas se listen y/o negocien (incluyendo, sin limitación, BYMA).</p> <p>Autorizada la oferta pública y en la oportunidad que determinen la Emisora y el Colocador en forma conjunta, según las condiciones de mercado, se publicará un aviso de suscripción en la AIF de la CNV, como, asimismo, en los Sistemas Informáticos de los mercados</p>

autorizados 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 difusión pública de las Obligaciones Negociables tendrá una duración no inferior a 3 (tres) Días Hábiles y comenzará en la fecha que se indique en el Aviso de Suscripción (el “Período de Difusión”). La licitación pública de las Obligaciones Negociables tendrá una duración de, por lo menos, 1 (un) Día Hábil y comenzará el Día Hábil siguiente al de finalización del Período de Difusión (el “Periodo de Licitación Pública”). Durante el Período de Licitación Pública se recibirán las órdenes de compra. 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, modificar, prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento de estos, pero siempre con una antelación mínima de 2 hs de anticipación a la finalización del Período que se trate, luego de lo cual se indicará, en su caso, la nueva fecha de vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, según corresponda, o la fecha en que se reanudará el curso de los mismos o la forma en que se hará pública la reanudación del curso de los mismos. La terminación, modificación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o para el Colocador, ni otorgará a los inversores interesados que hayan presentado órdenes de compra, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, todas las órdenes de compra que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión, modificación y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, las órdenes de compra presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

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

Todos los agentes autorizados (distintos del Colocador) podrán ser habilitados para participar en la rueda de licitación pública de BYMA PRIMARIAS. Todos aquellos agentes que cuenten con línea de crédito otorgada por el Colocador serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado, como mínimo, dentro del plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles anteriores al Período de Licitación Pública. Aquellos agentes que no cuenten con línea de crédito deberán solicitar al Colocador la habilitación a la rueda con antelación suficiente, para lo cual deberán acreditar entre otra información, el

cumplimiento de las normas en materia de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para el Colocador, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre los inversores. En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse hasta las 15hs del último día del Período de Difusión.

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

## Suscripción Integración

- e La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables se realizará a través del sistema BYMA Listadas, administrado por BYMA o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro. Cada orden de compra presentada por cualquier oferente a través de un Colocador habilitado a operar en la rueda y/o por cualquier Agente de BYMA, deberá indicar las cuentas de los custodios participantes en el sistema administrado por BYMA a ser utilizadas para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables adjudicadas; estableciéndose que cada Agente de BYMA sólo podrá indicar una única e idéntica cuenta custodio de su titularidad en el sistema administrado por BYMA en todas las órdenes de compra presentadas por dicho Agente de BYMA para la liquidación e integración de Obligaciones Negociables a través del sistema BYMA Listadas. Cada oferente (en el caso de órdenes de compra presentadas a través de un Colocador habilitado a operar en la rueda) y cada Agente del BYMA (en el caso órdenes ingresadas por éstos a través del BYMA PRIMARIAS) se compromete a tomar todos los recaudos necesarios a tal efecto en relación con el pago del precio de suscripción de las Obligaciones Negociables que le fueren adjudicadas. En tal sentido, en la Fecha de Emisión y Liquidación, cada uno de dichos inversores y Agentes de BYMA, deberá causar que los Pesos suficientes para cubrir el valor nominal de las Obligaciones Negociables que le fuera adjudicado (el “Monto a Integrar”) se encuentre disponible: (i) en las cuentas de los custodios participantes en el sistema BYMA Listadas indicadas por el oferente adjudicado en sus respectivas órdenes de compra (en el caso de aquellas entregadas a un Colocador), o (ii) en la cuenta custodio del Agente de BYMA abierta en el sistema BYMA Listadas e indicada por dicho Agente de BYMA adjudicado en su correspondiente orden de compra (en el caso de ofertas ingresadas por éste a través del BYMA PRIMARIAS). En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, las mismas serán acreditadas en las cuentas de los custodios participantes en el sistema BYMA Listadas que hubiese indicado el oferente en su respectiva orden de compra y/o el Agente de BYMA, según fuera aplicable. Asimismo, cada Agente de BYMA deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada inversor adjudicado en las respectivas órdenes de compra presentadas a través suyo. Lo dispuesto precedentemente no resulta aplicable en aquellos casos en los cuales, por cuestiones regulatorias, sea

necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores adjudicados con anterioridad al pago del precio de suscripción, en cuyo caso lo descripto en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración.

<b>Fecha de integración</b>	Será en la Fecha de Emisión y Liquidación (según este término se define a continuación).
<b>Fecha de Emisión y Liquidación</b>	Será dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes de concluido el Período de Licitación Pública o aquella otra fecha posterior conforme se informe en el Aviso de Suscripción y/o en el Aviso de Resultados.
<b>Día Hábil</b>	Se entenderá por “ <b>Día Hábil</b> ” 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 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 (“ <u>BCRA</u> ”).
<b>Base de cálculo de los Intereses</b>	Para el cálculo de los intereses de las Obligaciones Negociables se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).
<b>Factor de Prorratio</b>	<p>Tanto en el Tramo Competitivo como en el Tramo No Competitivo (conforme se definen más adelante), si como resultado de los prorrateos, 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 prorrateos, 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.</p> <p>Si como resultado de los prorrateos el monto a asignar a una orden de compra del Tramo No Competitivo fuera un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción, a esa orden de compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, y el monto no asignado a tal orden de compra será asignado entre las demás órdenes de compra del Tramo No Competitivo.</p> <p>Si como resultado de los prorrateos el monto a asignar a una orden de compra del Tramo Competitivo fuera un monto inferior al monto mínimo de suscripción, a esa orden de compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, según corresponda, y el monto de dichas Obligaciones Negociables, no asignado a tal orden de compra será distribuido a prorrata entre las demás órdenes de compra del Tramo Competitivo con margen, tasa o precio solicitado, según corresponda, igual al Margen Aplicable, Tasa Aplicable, o Precio de Emisión de la clase correspondiente.</p>

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

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

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

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

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

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

**Agente de Depósito Colectivo** Caja de Valores S.A.

**Agente de Liquidación** Allaria S.A.

**Agente de Cálculo** Spazios Inmuebles S.A.

**Forma** Las Obligaciones Negociables serán documentadas por sendos certificados globales permanentes depositados en la Caja de Valores S.A. Los obligacionistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, encontrándose habilitada la Caja de Valores S.A. para cobrar aranceles a los depositantes, que estos podrán trasladar a los beneficiarios

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

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

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

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 inmediato 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 **anterior**, se devengarán intereses durante el período comprendido entre la fecha de pago inmediatamente anterior y su efectivo pago

<b>Evaluación del Bono Social</b>	<p>El Revisor Externo ha calificado a las Obligaciones Negociables como Sociales. En su evaluación, el Revisor Externo ha llegado a la conclusión de que las Obligaciones Negociables a ser emitidas por la Sociedad se encuentra alineada a los cuatro componentes principales de los principios de Bonos Sociales (SBP por sus siglas en inglés) del ICMA, generando un impacto social positivo para la Sociedad. Para mayor información, véase la sección “<i>Destino de los Fondos</i>” del presente Prospecto.</p>
<b>Destino de los fondos</b>	<p>El producido neto de la colocación de Obligaciones Negociables será destinado por la Emisora a los destinos previstos en el artículo 36 de la Ley 23.576. En particular y en virtud de los Lineamientos establecidos en el Anexo III, Capítulo I, Título VI de las Normas de la CNV y de lo dispuesto en la Guía BYMA, será destinado a la integración de capital de trabajo en el país, en particular, al financiamiento de un proyecto que califique como social, que consiste en el apalancamiento del plan de obras 2025/2026 de la Sociedad, el cual permite facilitar el acceso a la vivienda y promover la inclusión financiera de los clientes no disponen de líneas de préstamo en el sistema bancario para poder adquirir su vivienda (el “<u>Proyecto Social</u>”), conforme se detalla en la sección “<i>Destino de los Fondos</i>” de este Prospecto.</p> <p>Serán de aplicación asimismo los criterios internacionales mencionados en los Lineamientos y en la Guía de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables en el Panel de ByMA (la “<u>Guía BYMA</u>”), tales como los SBP, creados en 2014 por la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (“<u>International Capital Market Association</u>” o “<u>ICMA</u>”). Para más información sobre este punto ver la sección “<i>Destino de los Fondos</i>” del Prospecto.</p> <p>Mientras se encuentre pendiente de aplicación, la Emisora podrá invertir los fondos transitoriamente en instrumentos financieros líquidos de alta calidad y en otras inversiones de corto plazo.</p>
<b>Descripción del Proyecto Social</b>	<p>Las Obligaciones Negociables se encuentran alineadas a los cuatro componentes principales de los SBP del ICMA (International Capital Market Association) y serán emitidas siguiendo los Lineamientos SVS y lo dispuesto en la Guía BYMA y en los Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Temáticos.</p> <p>La Emisora aplicará el 100% de los fondos obtenidos con la emisión de las Obligaciones Negociables en la financiación del Proyecto Social.</p> <p>Para más información, véase la sección “<i>Destino de los Fondos</i>” y, en particular, el apartado “<i>Reportes</i>” en dicha sección.</p>
<b>Listado y Negociación</b>	<p>Se ha solicitado el listado y negociación de las Obligaciones Negociables en BYMA, incluyendo en el Panel de Bonos SVS de BYMA y la Emisora podrá solicitar su negociación en A3 Mercados.</p>

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

El ingreso de la Emisora al régimen de oferta pública y la emisión de las Obligaciones Negociables fue autorizada por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 04 de febrero de 2025. La emisión fue autorizada por el Directorio de la Sociedad en su reunión celebrada el 04 de febrero de 2025. Los términos y condiciones de la emisión fueron autorizados mediante Acta de Subdelegado de fecha 22 de julio de 2025.

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

La Emisora ha designado a Allaria S.A. como organizador y colocador. En concepto de dichos servicios, la Emisora pagará una comisión de 0,50% (cero coma cincuenta por ciento) por el servicio de organización y una comisión de 0,50% (cero coma cincuenta por ciento) por el servicio de colocación calculadas sobre el valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas y adjudicadas. Estas comisiones serán pagadas en la Fecha de Emisión y Liquidación.

A su vez, la Emisora designó a Argenpymes S.G.R. y Garantizar S.G.R. como Entidades de Garantía, cuya retribución por el otorgamiento del aval será del 2,5% (dos coma cinco por ciento) nominal anual calculada sobre el saldo del aval.

El gasto relativo al asesoramiento legal para la emisión de las Obligaciones Negociables, llevado a cabo por el estudio jurídico TCA Tanoira Cassagne no superará el 1% (uno por ciento) del monto máximo de la emisión.

**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.

<b>Notificaciones</b>	<p>Todas las notificaciones a los tenedores de Obligaciones Negociables se considerarán debidamente efectuadas si se publican por un día en el Boletín Diario de la BCBA y si se ingresan en la Página Web de la CNV y en la Página Web de A3 Mercados. Las notificaciones se considerarán efectuadas el día en que se realizó dicha publicación. El costo de cualquier publicación y/o notificación estará a cargo de la Emisora. Sin perjuicio de ello, la Emisora deberá efectuar todas las publicaciones que requieran las Normas de la CNV y las demás normas vigentes, y, en su caso, todas las publicaciones que requieran las normas vigentes de las bolsas y/o mercados autorizados del país y/o del exterior donde coticen y/o negocien las Obligaciones Negociables.</p> <p>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.</p>
<b>Ley Aplicable</b>	Las Obligaciones Negociables se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.
<b>Jurisdicción</b>	<p>Toda controversia que se suscite entre la Compañía, los tenedores de las Obligaciones Negociables, cualquier persona que intervenga en cualquier carácter en la colocación y suscripción de las Obligaciones Negociables y cualquier tercero con relación a lo previsto en este Prospecto, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución se podrá someter a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA (o el que en el futuro lo reemplace). Sin perjuicio de ello, de conformidad con el Artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, los tenedores podrán someter sus controversias en relación con las Obligaciones Negociables a la jurisdicción no exclusiva del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA o el que se cree en el futuro de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Mercado de Capitales o bien a la de los juzgados de primera instancia en lo comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial competente.</p>

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

<b>Denominación</b>	Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Spazios Inmuebles S.A. Serie I Clase 1.
---------------------	--

<b>Fecha de vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	Será a los 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación y será informada en el Aviso de Suscripción y/o en el Aviso de Resultados (la “ <u>Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</u> ”).
<b>Moneda de denominación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 estarán denominadas en Pesos.
<b>Moneda de suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 deberá realizarse en Pesos.
<b>Moneda de pago de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán realizados en Pesos.
<b>Monto mínimo de suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	El monto mínimo de suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 será de \$10.000 (Pesos diez mil) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) superiores a dicho monto.
<b>Unidad mínima de negociación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	La unidad mínima de negociación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 será de \$1 (Pesos uno) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) por encima de dicho monto.
<b>Denominación mínima de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	V/N \$ 1 (Pesos uno).
<b>Tasa de interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 devengarán intereses a una tasa de interés nominal anual variable determinada sobre la base de la Tasa de Referencia (según este término se define a continuación) más el Margen Aplicable a ser licitado conforme se indica en la sección “ <i>Margen Aplicable</i> ” de este Prospecto y que será informada en el Aviso de Resultados (la “ <u>Tasa de Interés</u> ”).
<b>Tasa de Referencia</b>	La Emisora determinará la “Tasa de Referencia” con anterioridad al inicio del Período de Difusión pudiendo optar entre: (1) la Tasa “BADLAR” equivalente al promedio aritmético de las tasas de intereses que publica el BCRA para depósitos a plazo fijo de 30 (treinta) a 35 (treinta y cinco) días de plazo y de más de \$ 1.000.000 (Pesos un millón) para los bancos privados de la República Argentina correspondiente al plazo que transcurre a partir del séptimo Día Hábil anterior al inicio de 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 día; o (2) la Tasa Mayorista de Argentina

“TAMAR” que publicará el BCRA a partir del 2 de diciembre de 2024 calculada en base a los depósitos concertados a plazo fijo de 1.000 millones de pesos o más, con vencimiento de 30 a 35 días.

De no ser posible el cálculo de la Tasa de Interés por encontrarse suspendida la publicación por el BCRA de cualquiera de las tasas de interés que se promedian para el cálculo de la Tasa BADLAR o la TAMAR, según corresponda,, se considerará como Tasa de Referencia a la tasa sustituta de aquella que informe el BCRA, o en caso de no existir dicha tasa sustituta, la tasa que resulte de considerar el promedio aritmético de tasas pagadas para depósitos en pesos por un monto mayor a un millón de pesos para idéntico plazo por los 5 (cinco) primeros bancos privados, en cantidad de depósitos, según el último informe de depósitos disponible publicado por el BCRA; en todos los casos, correspondiente al mes calendario anterior a cada Fecha de Pago.

La Tasa de Referencia será informada en el Aviso de Suscripción.

**Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1**

Es la cantidad de puntos básicos (expresado como un porcentaje anual truncado a dos decimales) a ser adicionado a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El mismo será determinado por la Emisora con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación sobre la base del resultado del procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 detallado en la Sección “*Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1*” de este Prospecto e informado mediante el Aviso de Resultados (“Margen Aplicable”). El Margen Aplicable podrá ser positivo, igual al 0,00% o negativo. En caso de que el Margen Aplicable fuera negativo, los puntos básicos en cuestión serán detraídos de la Tasa de Referencia en la Fecha de Pago de Intereses según pudiera aplicar. En el caso que la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 diera resultado negativo, se entenderá que la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 es 0,00%.

**Precio de Emisión**

100% del valor nominal.

**Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1**

Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, las órdenes de compra recibidas de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán ordenadas en forma ascendente en BYMA PRIMARIAS, sobre la base del Margen Aplicable, volcando en primer lugar las órdenes de compra el Tramo No Competitivo y en segundo lugar las órdenes de compra que formen parte del Tramo Competitivo. En caso de que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1, determinará el monto efectivo a emitir de Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y el Margen Aplicable, expresado como porcentaje positivo anual truncado a dos decimales. La determinación del monto de Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y del Margen Aplicable, será realizada

mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” a través de BYMA PRIMARIAS.

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

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

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

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

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

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

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

<b>Fechas de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	Los intereses serán pagaderos trimestralmente por período vencido, comenzando su pago en la fecha en que se cumplan tres (3) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Las fechas en las cuales se abonarán los intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán informadas en el Aviso de Resultados (cada una, una “ <u>Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</u> ”). La última Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 será el mismo día de la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1.
<b>Período de Devengamiento de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y la Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y la primera Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El último Período de Devengamiento de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 será el comprendido entre la anteúltima Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 y la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.
<b>Amortización y fechas de pago de capital de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</b>	<p>Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán amortizadas en 3 pagos consecutivos, conforme surge a continuación: (i) 33% a los 12 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) 33% a los 18 meses a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y (iii) el 34% restante en la Fecha de Vencimiento las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 (cada una, una “<u>Fecha de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</u>” y en conjunto las “<u>Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1</u>”).</p> <p>Las Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 serán informadas en el Aviso de Resultados.</p>
<b>Calificación de Bono Social</b>	<p>Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 1 cuentan con una calificación de Bono Social BS2+, otorgada por UNTREF ACR UP, quien las ha calificado como alineadas con los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales emitidos por ICMA</p> <p><b>Categoría BS2+:</b> corresponde a bonos que ofrecen una solución social buena, con proyectos que generan buenos resultados sociales</p>

positivos, sobre la población objetivo. Presentan un buen cumplimiento de los factores centrales de los PBS, y una buena capacidad organizativa y administrativa por parte de los emisores.

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

#### IV. TÉRMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE I CLASE 2

<b>Denominación</b>	Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Spazios Inmuebles S.A. Serie I Clase 2
<b>Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2</b>	Será a los 24 (veinticuatro) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación y será informada en el Aviso de Suscripción y/o en el Aviso de Resultados (la “ <u>Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2</u> ”).
<b>Moneda de denominación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2</b>	Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 estarán denominadas en unidades de valor adquisitivo actualizables por el Coeficiente de Estabilización (“ <u>CER</u> ”) – Ley N° 25.827 (“ <u>UVA</u> ”), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (el “ <u>Decreto 146/17</u> ”) y la Resolución General de la CNV N° 718/2018.
<b>Moneda de suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2</b>	La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 deberá realizarse en pesos al valor UVA Inicial (conforme este término se define más adelante).
<b>Moneda de pago de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2</b>	Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 serán realizados en Pesos al Valor UVA Aplicable (según este término se define más adelante).
<b>Valor UVA Inicial</b>	Será informado mediante un aviso complementario al presente de acuerdo con la cotización de la UVA publicada por el BCRA en su sitio web ( <a href="http://www.bcr.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables.asp">http://www.bcr.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables.asp</a> ) correspondiente al último Día Hábil del Período de Difusión (el “ <u>Valor UVA Inicial</u> ”).
<b>Valor UVA Aplicable</b>	Será la cotización de la UVA publicada por el BCRA en su sitio web ( <a href="http://www.bcr.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables.asp">http://www.bcr.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables.asp</a> ) correspondiente al quinto Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y/o Fecha de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 o Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 (la “ <u>Fecha de Cálculo</u> ”), según corresponda, que será informada por el Agente de Cálculo en cada Fecha de Pago (el “ <u>Valor UVA Aplicable</u> ”) (o, en caso de que el BCRA suspenda la publicación de dicha variable, dicha equivalencia será calculada mediante la aplicación del Índice Sustituto, según este término se define más adelante).
<b>Índice sustituto</b>	En caso de que el BCRA dejare de publicar el valor de las UVA y/o por cualquier motivo las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 no pudieran actualizarse sobre la base de la UVA conforme con lo previsto en este Prospecto, a fin de calcular la actualización del capital pendiente de pago y en la medida que sea permitido por la normativa vigente, el Agente de Cálculo convertirá el monto total de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 en circulación, a pesos, a la última cotización de las UVA publicada por el BCRA, y aplicará sobre dicho saldo desde la fecha de dicha conversión (i) el índice que

la autoridad competente designe en su reemplazo, o (ii) en su defecto, la variación del CER informada por el BCRA, conforme se describe en el siguiente párrafo.

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

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

**Denominación Mínima de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2**

1 (un) UVA.

**Monto Mínimo de Suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2**

50 (cincuenta) UVA y múltiplos de 1 (un) UVA por encima de esa suma.

**Unidad Mínima de Negociación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2**

1 (un) UVA y múltiplos de 1 (un) UVA por encima de esa suma.

**Precio de Emisión de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2**

100% del valor nominal.

**Amortización y fechas de pago de capital de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2**

La amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 será realizada en 3 pagos consecutivos, conforme surge a continuación: (i) 33% a los 12 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) 33% a los 18 meses a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y (iii) 34% restante en la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 (cada una, una “Fecha de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2” y en conjunto las “Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2”).

Las Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 serán informadas en el Aviso de Resultados.

**Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2**

Las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 devengarán intereses sobre su capital pendiente de pago a una tasa de interés fija expresada como porcentaje nominal anual truncada a dos decimales. La misma será determinada por la Emisora con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación sobre la base del resultado del procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 detallado en la Sección “*Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2*” de este Prospecto e informado a través del Aviso de Resultados (la “Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2”).

Se aclara al público inversor que la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 podrá ser igual a 0,00%. De esta forma, las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 podrían no devengarse intereses.

**Fechas de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2**

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

**Período de Devengamiento de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2**

Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y la Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y la primera Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El último Período de Devengamiento de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 será el comprendido entre la anteúltima Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

**Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2.**

Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, órdenes de compra recibidas de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 serán ordenadas en forma ascendente en BYMA PRIMARIAS, sobre la base de la Tasa de Interés. En caso de que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, determinará el monto efectivo a emitir de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, expresada como porcentaje anual truncado a dos decimales para el caso de la Tasa de Interés. La determinación del monto de Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2, será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” a través de BYMA PRIMARIAS.

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

#### Competitivo:

Todas las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo serán adjudicadas, no pudiendo superar el 50% del monto de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 a emitirse, salvo que el total de las órdenes de compra adjudicadas en el Tramo Competitivo, más la suma de las órdenes de compra adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al monto a ser adjudicado, en cuyo caso la cantidad de órdenes de compra a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el monto total a ser emitido. En caso que dichas órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo superen el 50% del monto total a ser emitido y las órdenes de compra que conformen el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo serán prorrateadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas órdenes de compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido. En todo momento las adjudicaciones se realizarán de conformidad con los límites establecidos en las Normas de la CNV y las demás normas aplicables.

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

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

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

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

#### Calificación de Bono Social

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

**Categoría BS2+:** corresponde a bonos que ofrecen una solución social buena, con proyectos que generan buenos resultados sociales positivos, sobre la población

objetivo. Presentan un buen cumplimiento de los factores centrales de los PBS, y una buena capacidad organizativa y administrativa por parte de los emisores.

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

## V. DESTINO DE LOS FONDOS

El 100% de los fondos netos obtenidos de la emisión de las Obligaciones Negociables, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en virtud de los Lineamientos establecidos en el Anexo III, Capítulo I, Título VI de las Normas de la CNV y de lo dispuesto en la Guía BYMA, será destinado a la integración de capital de trabajo en el país, en particular al financiamiento de un proyecto califique como proyecto social, que consiste en el apalancamiento del plan de obras 2025/2026 de la Sociedad, el cual permite facilitar el acceso a la vivienda y promover la inclusión financiera de los clientes no disponen de líneas de préstamo en el sistema bancario para poder adquirir su vivienda (el “Proyecto Social”).

Se prevé que los fondos estén asignados en su totalidad a los 12 (doce) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables.

### **Evaluación de Bono Social**

Las Obligaciones Negociables cuentan con una calificación Bono Social otorgada por UNTREF ACR UP quien las ha calificado con fecha 8 de julio de 2025 como alineadas con los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales emitidos por ICMA.

### **Descripción del Proyecto Social**

El Proyecto Social tendrá beneficios para por lo menos el 70% de las poblaciones elegibles que, al momento de comenzar a pagar el anticipo, estén incluidas en una de las dos condiciones siguientes:

1. Personas que NO poseen una vivienda propia, o que poseyendo una la misma no cumple las condiciones cualitativas adaptadas a las necesidades familiares, (regularización dominial, acceso a servicios básicos adecuados, cantidad de ambientes para evitar hacinamiento, techo, pisos, paredes y estructura hechas de materiales no permanentes. y/o
2. Personas que NO califican para obtener un crédito hipotecario en el sistema bancario y financiero formal.

Spazios ha desarrollado indicadores para medir el impacto del Proyecto Social. Estos indicadores se han construidos en base a una profunda entrevista realizada a cada comprador de una unidad.

Al 30/06/2025 esta entrevista profunda se ha realizado sobre una muestra aleatoria de 100 compradores de una unidad arrojando los siguientes resultados globales,

- 89% No posee vivienda propia o tiene déficit cualitativo y
- 96% No tiene acceso a un crédito hipotecario.

En las siguientes tablas se observan la apertura de las condiciones de la Población Objetivo, en base a la misma muestra.

Déficit Cualitativo de la vivienda	
Sí	32%
No	68%

Derecho de propiedad	
Alquila (con o sin contrato)	54%
Vive en casa de familiares o amigos	34%
Propietario	12%

Calificación para crédito hipotecario				
	Anticipo Suficiente	Relación Cuota/Ingreso	Antigüedad en el empleo	Antecedentes BCRA
Si	6%	47%	95%	4%
No	94%	53%	5%	96%

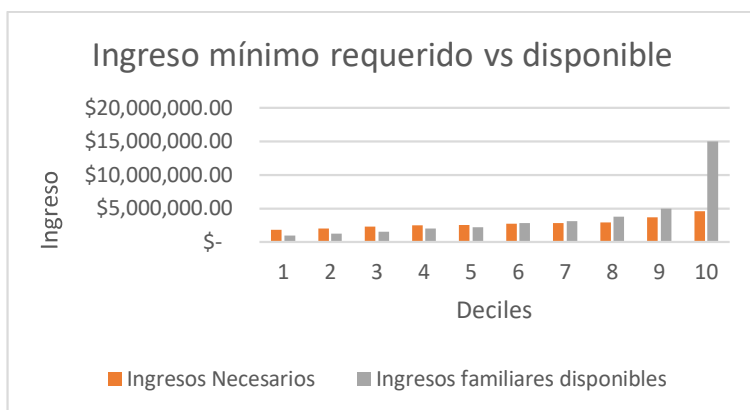
#### Análisis del perfil de recursos de los clientes

Los clientes de Spazios tienen un perfil de recursos que dificulta su acceso a cumplir dos requisitos de acceso al crédito hipotecario bancario: ingresos mensuales y ahorro disponible.

En la dimensión de ingresos, se dispone de información sobre los valores mensuales de todo el grupo familiar, y se compara con los niveles necesarios para cumplir con el requisito cuota/ingreso de una hipoteca bancaria.

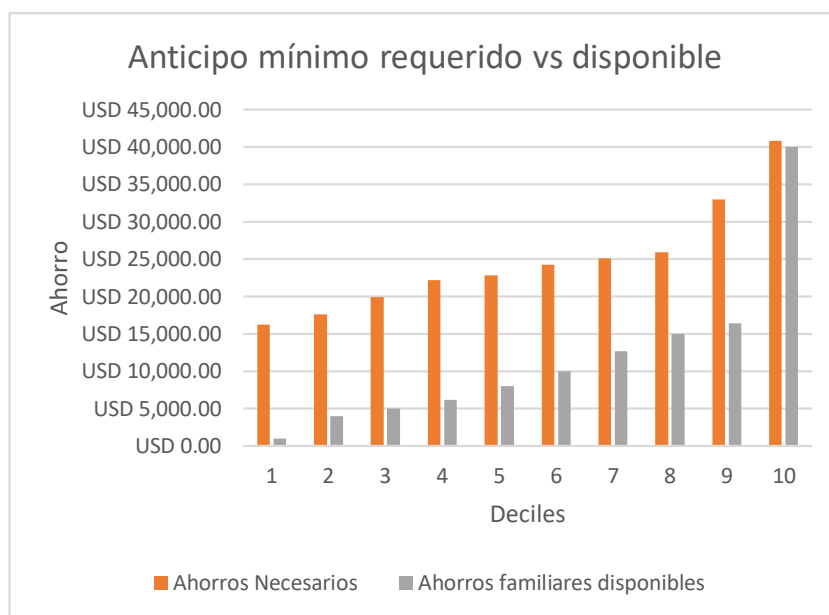
Sobre una muestra de 100 casos de compradores de los edificios incluidos en el presente, la información organizada en deciles muestra que los primeros 5 de ellos no logran cubrir la relación requerida.

Decil	Ingresos Necesarios	Ingresos familiares disponibles
1	\$ 1.821.183,69	\$ 1.000.000,00
2	\$ 1.973.094,68	\$ 1.250.000,00
3	\$ 2.227.474,74	\$ 1.500.000,00
4	\$ 2.480.020,77	\$ 2.000.000,00
5	\$ 2.559.993,94	\$ 2.150.000,00
6	\$ 2.712.855,67	\$ 2.800.000,00
7	\$ 2.804.403,42	\$ 3.060.000,00
8	\$ 2.898.993,56	\$ 3.800.000,00
9	\$ 3.699.541,03	\$ 5.000.000,00
10	\$ 4.577.233,96	\$ 15.000.000,00



La dimensión de ahorro disponible es mucho más restrictiva para el acceso a un crédito bancario de los clientes de Spazios. Recién en el último decil se equilibran los recursos ahorrados con los valores del anticipo mínimo que las hipotecas bancarias requieren para calificar.

Decil	Ahorros Necesarios	Ahorros familiares disponibles
1	USD 16.252,69	USD 1.000,00
2	USD 17.608,38	USD 4.000,00
3	USD 19.878,53	USD 5.000,00
4	USD 22.132,31	USD 6.162,00
5	USD 22.846,01	USD 8.000,00
6	USD 24.210,19	USD 10.000,00
7	USD 25.027,18	USD 12.650,00
8	USD 25.871,33	USD 15.000,00
9	USD 33.015,61	USD 16.400,00
10	USD 40.848,36	USD 40.000,00



La solución ofrecida consiste en la aplicación de los fondos obtenidos en la colocación de las Obligaciones Negociables a la aceleración del plan de obras 2025/2026 de la Emisora, de manera de facilitar condiciones y acortar temporalmente la entrega de los edificios que forman parte del proyecto “Obras Spazios 2025/2026”.

Las obras que componen el pipeline de proyectos son:

#	Nombre	Dirección	Localidad	Inicio obra	Fin obra	Pisos	Unidades	M2 Construcción	% Avance al 30/06
1	CHALET S	Panama 7030	Martín Coronado	jun-24	nov-26	5	69	3.638	29%
2	CUBIK	Bonifacini 4444	Caseros	mar-25	feb-28	8	64	3.371	5%
3	SENECA	Seneca 2250	Santos Lugares	nov-24	dic-27	8	91	5.091	20%
4	SODERIA	La Plata 3980	Santos Lugares	jul-25	dic-27	7	86	4.531	0%
5	PARQUE	B. Mitre 865	Ramos Mejía	ene-26	dic-28	2	90	6.559	0%
6	VIVAIO	Rivadavia 21550	Ituzaingó	ago-25	jul-28	10	170	11.360	0%
7	MIRAGE A	Alberdi 4541/45	Caseros	jul-25	jun-28	8	168	7.963	0%
8	MIRAGE S	Sabattini 4550	Santos Lugares	jul-25	jun-28	8	24		
							<b>762</b>	<b>42.512</b>	

Al cierre de junio de 2025 la Sociedad registra, para unidades asimilables a las que forman parte del Proyecto Social Elegible, aproximadamente un costo de U\$S 1.300.- por m2 y U\$S 1.915 por m2 de precio de venta.

La característica distintiva del modelo de negocios de la Emisora es la venta financiada en hasta 30 años en pesos ajustables por el índice CAC (Cámara Argentina de la Construcción), con un plan de financiación totalmente flexible a definir de acuerdo con la capacidad de pago de los clientes.

Se establecen valores mínimos de anticipo, y una cuota baja durante la fase de construcción de los edificios, que posteriormente a la entrega de la unidad crece en un valor equivalente a lo que las familias gastan en alquiler, logrando de esa manera una relación cuota/ingreso sostenible en el tiempo.

El plan de financiación a convenir con el cliente surge de un proceso de simulación de condiciones, que se adaptan a sus necesidades, mediante un “Simulador financiero” desarrollado por la Sociedad. Cada cliente construye su propio plan de pagos, en una entrevista con un asesor de venta. En la práctica existen tantos planes como clientes.

Cuando se lanza un nuevo edificio, se lo carga en las bases de unidades disponibles del simulador, junto con sus metros cuadrados, ambientes, comodidades. También se establecen las reglas de pricing: el valor contado, anticipo mínimo requerido, y cuota base. Estas reglas van siendo redefinidas a medida que transcurre el tiempo, para reflejar grados de avance en la venta y la construcción, así como el acercamiento del plazo de entrega.

Sobre esas bases de pricing, el sistema simulador permite:

- Desdoblar el anticipo en hasta 3 (tres) pagos anuales.
- Modificar la cantidad de cuotas mensuales (máximo 360).
- Establecer diferentes escalones de cuotas. Se permite hasta tres escalones:
  - Cuota inicial: una cuota baja por los primeros 12 (doce) meses, con la finalidad que el cliente pueda disponer de un plazo para reorganizar sus finanzas.
  - Cuota de obra: una cuota de un valor bajo-intermedio por el plazo restante hasta la entrega de la unidad.
  - Cuota posesión: desde el momento de entrega de la unidad y hasta completar el plazo máximo de financiación elegido. El valor de esta cuota usualmente es equivalente al valor de la cuota de obra + el valor estimado del alquiler que el cliente abonaba antes de recibir la posesión de su unidad.
  - Refuerzos: se pueden establecer, a solicitud del cliente, en momentos predeterminados para reducir el valor de las cuotas (por ej. Refuerzo aguinaldo)

El simulador trabaja con una tasa de interés definida por la Sociedad para el pricing de cada unidad, que usualmente oscila entre el 9% y el 15% anual.

Con esa tasa, se establece que el valor y temporalidad de las cuotas definidas en todas las simulaciones aseguren a la empresa el mismo valor actual neto en la operación.

Otra variable que es controlada vía simulador es la denominada “integración de obra”. Se busca asegurar, en base a parámetros de costo de construcción por metro cuadrado e incidencia de terreno, que el valor aportado por cada cliente durante el plazo de construcción y hasta la entrega, financie íntegramente la obra y el pago del terreno.

La emisión de las Obligaciones Negociables se encuadra dentro de la categoría de Proyectos Sociales elegibles de ICMA. Por lo tanto, los fondos serán aplicados a facilitar el acceso a la vivienda y promover la inclusión financiera de los clientes que no disponen de líneas de préstamo en el sistema bancario y financiero formal para poder adquirir su vivienda.

Estos objetivos son consistentes con lo establecido en los lineamientos de los Principios de Bonos Sociales (PBS) de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (siglas en inglés ICMA), acceso a servicios esenciales y vivienda asequible. Además, están alineados a los Objetivos de Desarrollo Social de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y sus metas.



**ODS 1 – Fin de la pobreza**

Juan Manuel Tapiola Calaza  
Presidente  
CUIT: 20-27659283-2

DocuSigned by:  
**Juan Manuel Tapiola Calaza**  
8003512DB9F24CA...

Meta: 1.4. Igualdad de derechos a la propiedad, a los derechos básicos a la tecnología y a los recursos económicos

#### **ODS 8 – Trabajo decente y crecimiento económico**

Meta: 8.A. Acceso universal a servicios bancarios, financieros y seguros.

#### **ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles**

Meta: 11.1. Vivienda segura y asequible.

Para la medición del impacto social del proyecto se elaboraron dos indicadores:

- Tasa de “acceso a la vivienda”, que mide la relación porcentual entre los compradores que provienen de una situación habitacional deficitaria, respecto del total de adquirentes de los proyectos objeto de la ON, y
- Tasa de “inclusión financiera”, que releva la proporción de compradores que no estaban en condiciones de acceder a un crédito hipotecario con el sistema financiero bajos las condiciones representativas, respecto del total de adquirentes de los proyectos objeto de la ON bajo modalidad financiada.

Los edificios que la Emisora construye se caracterizan por tener altos estándares de diseño y calidad. Desarrollos con full-amenities (gimnasio, pileta, solárium, quinchos y microcines), altos parámetros de seguridad (accesos con biometría, cámaras de videovigilancia), materiales y terminaciones de alta prestación (ventanas DVH, pisos de porcelanato, griferías de líneas superiores) son estándares en los edificios de la Sociedad que no vulneran el concepto de vivienda asequible.

En el contexto del ICMA, la vivienda asequible se refiere a aquellas viviendas que son accesibles para personas o familias con ingresos bajos o moderados, considerando que deberían gastar entre el 30% al 40% de sus ingresos en gastos de vivienda, incluyendo alquiler o hipoteca, impuestos y seguros.

Los pocos m<sup>2</sup> por unidad se compensan con la existencia de comodidades de uso común que permitan resolverlo sin que se internalice por unidad. Así es como, por ejemplo la falta de espacio para lavarropas dentro de las unidades se compensa con un lavadero compartido por bloque de edificios, (laundry).

Desde el punto de vista de la demanda de actividades de expansión se concretan también, infraestructuras de uso común.

En este proyecto, favorecido por largos años de experiencia de los emprendedores y constructores, la oferta de terraza con parrillas, salas de gimnasio y de usos múltiples, y pileta al aire libre, más allá de la pomposidad de la denominación logra responder a esa demanda con bajo costo de inversión y mantenimiento. Le agrega valor al proyecto sin afectar su naturaleza social que viene dada por sus condiciones de accesibilidad a sectores no bancarizables que acceden por primera vez a una vivienda propia.

#### **Los cuatro componentes SBP**

Para la correcta aplicación de los recursos, según lo recomendado por la Guía ByMA y por los Lineamientos SVS, Spazios Inmuebles alineará sus inversiones en el Proyecto Social con los cuatro componentes establecidos por los SBP, a saber:

1. Uso de los Fondos.
2. Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos.

3. Administración de los Fondos.

4. Presentación de Informes.

### **1. Uso de los Fondos.**

El 100% de los fondos netos obtenidos de la emisión de las Obligaciones Negociables, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en virtud de los Lineamientos establecidos en el Anexo III, Capítulo I, Título VI de las Normas de la CNV y de lo dispuesto en la Guía BYMA, será destinado al financiamiento del Proyecto Social “Obras Spazios 2025/2026”.

El total de los fondos obtenidos en la colocación de las Obligaciones Negociables se aplicarán en acelerar la culminación de los edificios elegidos contenidos en el Proyecto Social “Obras Spazios 2025/2026”. Por lo tanto, los fondos serán aplicados a facilitar el acceso a la vivienda y promover la inclusión financiera de los clientes que no disponen de líneas de préstamo en el sistema bancario para poder adquirir su vivienda. Estos objetivos son consistentes con lo establecido en los lineamientos de los Principios de Bonos Sociales (PBS).

Se prevé que los fondos estén asignados en su totalidad a los 12 (doce) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables.

Igualmente, mientras se encuentre pendiente de aplicación, la Emisora podrá invertir los fondos transitoriamente en instrumentos financieros líquidos de alta calidad y en otras inversiones de corto plazo. La Emisora cuenta con la facultad de declarar desierta la emisión a su exclusivo criterio con independencia del monto ofrecido.

### **2. Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos.**

Spazios Inmuebles cuenta con una experiencia de más de 20 años posibilitando el acceso a viviendas de calidad a personas humanas no calificables a un crédito hipotecario formal. En este tiempo ha construido 15 edificios que permitieron a alrededor de 5.000.- grupos familiares a ejercer en forma plena su derecho a la propiedad.

La Emisora cuenta con manuales y procedimientos para gestionar, desde la elección del terrero hasta la construcción del edificio, y desde la selección de los individuos de la población objetivo hasta la entrega de las unidades construidas.

Spazios Inmuebles, además de su experiencia, cuenta con una organización muy desarrollada y adecuada que permite la gestión del Proyecto Social. Los integrantes de esta organización poseen la formación profesional necesaria para gestionar con éxito el Proyecto Social.

### **3. Administración de los Fondos.**

La Emisora cuenta con manuales y procedimientos para todos los procesos administrativos. Todos los procesos administrativos de la Sociedad cuentan con certificación ISO 9001 y 14001, lo que permite garantizar la trazabilidad y transparencia en el uso de los fondos desembolsados en la emisión.

Cada edificio está constituido como un fideicomiso lo que permite la trazabilidad de los fondos aplicados a cada obra.

### **4. Presentación de Informes.**

Se publicará un “Reporte de Uso de Fondos” una vez aplicados los fondos netos.

La Emisora publicará en el Sitio Web de la Emisora, en la AIF y enviará a BYMA para su difusión dentro de los 70 días corridos del cierre del ejercicio anual de la Sociedad o simultáneamente con la presentación de su Memoria, lo que ocurra primero, conforme lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Bonos SVS de BYMA.

El Reporte de Uso de Fondos consignará información actualizada sobre el uso de los fondos provenientes de la emisión, en la que se indique la obra elegible del Proyecto Social al cual se ha asignado los fondos, los montos asignados durante el período que abarque dicho informe y, en su caso, las inversiones temporales de los recursos no asignados a dicha fecha.

Asimismo, la Emisora se compromete a realizar con posterioridad “Reportes de Impacto” por medio de los cuales informará sobre la evolución del impacto del Proyecto Social. Los Reportes de Impacto podrán ser validados por un revisor externo independiente, a requerimiento de la Emisora, y se encontrarán publicados a disposición de los inversores. Los Reportes de Impacto se encontrarán a disposición en la Página Web de la Emisora y se enviarán a BYMA para su difusión, y tendrán una periodicidad mínima anual y se mantendrán durante toda la vigencia de las Obligaciones Negociables. El primer Reporte de Impacto será presentado en forma conjunta con el primer Reporte de Uso de Fondos, conforme lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Bonos SVS de BYMA. Se estima que el primer Reporte de Impacto sea presentado en marzo de 2026.

Ante la eventualidad de que la Emisora no de cumplimiento a la aplicación de los fondos o no de cumplimiento a la remisión de los Reportes, BYMA podrá excluir a las Obligaciones Negociables del Panel SVS conforme lo dispone el Título V del Reglamento para el Listado de Obligaciones Negociables y/o Títulos Públicos dictado por BYMA.

Asimismo, en caso que existiera algún incumplimiento al régimen informativo periódico que establece el indicado Reglamento, la Emisora podría ser pasible de las medidas reglamentarias que correspondan aplicar conforme el Reglamento de Listado de BYMA, como así también es pasible de la llamada especial a los efectos de mantener advertido al público inversor respecto de este incumplimiento, la cual se podrá mantener mientras persista el incumplimiento y se difundirá en los medios informativos de BYMA.

#### *Revisor Externo*

Universidad Nacional de Tres de Febrero, Agencia de Calificación de Riesgo Universidad Pública, en su carácter de revisor externo realizó la Evaluación SVS.

UNTREF ACR UP es la primera universidad pública argentina en constituir una calificadora de riesgo, tras haber cumplimentado los requisitos que impone la Ley de Mercado de Capitales. Entre sus objetivos, se propone un fuerte impulso al crecimiento y desarrollo del mercado nacional de capitales, para favorecer el desarrollo productivo del país.

Se encuentra inscripta en CNV bajo el Registro N°1 como AGENCIA CALIFICADORA DE RIESGOS.

#### *Evaluación de Bono Social*

UNTREF ACR UP en su informe destaca que las Obligaciones Negociables Pyme CNV Garantizada Spazios Inmuebles S.A. Serie I Clase 1 y Clase 2, con destino a financiar la construcción de viviendas de calidad a ser adquiridas por la población objetivo y su impacto social positivo, se alinean con lo requerido por los Principios de Bonos Sociales, en lo relacionado con el cumplimiento de sus cuatro componentes centrales. En tal carácter, UNTREF ACR UP evalúa que la emisión se encuadra en la categoría de Bono Social, asignando la calificación de “BS2”

## VI. GARANTÍA

Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas en un 100% por hasta la suma total de \$4.000.000.000 (Pesos cuatro mil millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) con más los intereses compensatorios pactados, accesorios y los gastos que razonablemente demande en conjunto el cobro de cualesquiera de los montos impagos bajo las Obligaciones Negociables, incluidas las costas judiciales, por: (i) Argenpymes S.G.R. por hasta el 52,5%; y (ii) Garantizar S.G.R. por hasta el 47,5% restante, ello como entidades de garantía autorizadas por CNV.

La garantía otorgada por cada una de las Entidades de Garantía, en la proporción que se indica precedentemente, es otorgada en carácter de "liso, llano y principal pagador" de las Obligaciones Negociables con renuncia al beneficio de excusión y división, en este último caso, solo respecto de la Emisora, siendo sus obligaciones simplemente mancomunadas.

Naturaleza de la Garantía: garantía común.

En caso de que la Emisora no cumpla con las obligaciones de pago conforme lo indicado en el presente Prospecto, las Entidades de Garantía responderán por cada incumplimiento dentro del plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles del vencimiento del plazo correspondiente.

### (i) Información sobre Argenpymes S.G.R.

Argenpymes S.G.R. es una Sociedad de Garantía Recíproca (SGR), inscripta en el registro de sociedades de garantía recíproca del BCRA, tiene su domicilio legal en 25 de Mayo 277, piso 10º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1002ABE), CUIT: 33-71492413-9, correo electrónico: [info@argenpymes.com.ar](mailto:info@argenpymes.com.ar) y sitio web <https://www.argenpymes.com.ar/>

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de ARGENPYMES publicada en la CNV siguiendo el link que se indica a continuación: <https://www.argentina.gob.ar/cnv/empresas>

Argenpymes fue autorizada para funcionar como S.G.R. el 26 de agosto de 2015. Asimismo, fue autorizada por la CNV para funcionar como Entidad de Garantía bajo el Régimen PyME en fecha 03 de agosto de 2017.

Información mensual indicadores SGR, a septiembre 2025 publicado en la AIF bajo ID #3433871 y a octubre 2025 publicado en AFI bajo ID #3442523

	Septiembre	Octubre
<b>Indicadores SGR</b>		
Porcentaje de apalancamiento:	323%	298.11%
Porcentaje de mora mensual:	0,76%	1,04%
<b>Composición del Fondo de Riesgo a su valor de Mercado</b>		
Acciones de Sociedades Anónima constituidas en el país	6.323.220.360	9.968.188.565
Cuotapartes de FCI	18.512.401.217	17.562.070.031

Depósitos en cuenta comitente:	2.866.915.922	50.526
Depósitos en cuentas a la vista:	5.404.334	72.734.444
Cuotapartes de FCIs PyME CPDs avalados, pagarés avalados y/u ONs PyMEs:	2.185.833.317	2.264.232.741
Obligaciones negociables, debentures y otros títulos VRD autorizados por CNV:	-	22.699.444.242
ONs, debentures y otros títulos VRDs emitidos por Ent. Finan. que sean socios protectores	26.661.671.462	-
Títulos valores y acciones emitidas por Sociedades, Estados Extranjeros u organismos int.	3.833.285.430	2.426.362.130
Títulos públicos nacionales	104.4000.096.504	131.598.404.138
Depósitos a plazo fijo en Títulos Públicos emitidos por el Estado Nacional	-	1.981.243.836
Depósitos a plazo fijo autorizados por el BCRA	1.947.441.096	-
Monto Total:	1166.736.269.643	188.572.730.652

#### **Garantías vigentes (riesgo vivo) según situación de la PYMA en BCRA**

Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 1 BCRA:	92,68%	91,57%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 2 BCRA:	3,15%	3,37%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 3 BCRA:	1,90%	2,09%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 4 BCRA:	0,59%	1,10%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 5 BCRA:	0,11%	0,12%
Porcentaje Total:	98,43%	98,25%

#### **Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de acreedor**

Entidades Financieras:	60,57%	61,39%
------------------------	--------	--------

Mercado de Capitales:	37,22%	37,15%
Garantías Comerciales:	2,18%	1,43%
Garantías Técnicas	0,03%	0,03%
Porcentaje Total:	100%	100%

**Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de instrumento de Mercado de Capitales**

ON:	1%	2,73%
CPD:	21%	57,72%
Pagaré:	15%	39,55%
Porcentaje Total:	37%	100%

**Calificación de riesgo**

Calificación:	AA+.ar/EST	AA+.ar/EST
Agente de Calificación de Riesgo:	Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A.	Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A.

La calificación de riesgo vigente de fecha 06 de noviembre de 2025 (otorgada por Moody's Agente de Calificación de Riesgo S.A.) es Calificación AA+.ar con perspectiva estable. El informe de calificación de riesgo de encuentra cargado en la AIF de Argenpymes S.G.R. bajo ID #3438877 y en la AIF de la Calificadora bajo ID #3438618.

AA.ar: significa emisores o emisiones con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otros emisores locales.

El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica.

**(ii) Información sobre Garantizar S.G.R.**

Garantizar S.G.R, constituida en 1997 como la primera SGR del país con el Banco de la Nación Argentina como Socio Fundador y primer aportante al Fondo de Riesgo.

Es la Sociedad de Garantía Recíproca líder del país, en su rica historia ha asistido a más de 25.000 pymes optimizando el acceso al financiamiento de las pequeñas y medianas empresas, en condiciones más ventajosas en plazos, tasas y destino de fondos.

El respaldo de las garantías son los aportes de los casi 700 Socios Protectores, lo que oficia de prenda común a los certificados que emite Garantizar para que los Socios Partícipes (PyMEs) accedan al financiamiento.

Por último, cuentan con una óptima diversificación del Riesgo Vivo (garantías vigentes), con un perfecto equilibrio entre los distintos sectores de la industria a los que avalan y amplitud territorial.

Garantizar ha sido calificada en fecha 24 de octubre de 2025 por Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A. con Calificación AAA.ar con perspectiva estable.

AAA.ar: significa emisores o emisiones calificados en AAA.ar con una calidad crediticia más fuerte en comparación con otros emisores locales

El dictamen de calificación del cual se extrajo la información precedente y demás información contable e institucional de Garantizar SGR puede ser consultado en la web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)) en la sección "Información Financiera- Entidad de Garantía- Garantizar SGR".

	Septiembre	Octubre
<b>Indicadores SGR</b>		
Porcentaje de apalancamiento:	369%	371%
Porcentaje de mora mensual:	0,38%	0,61%
<b>Composición del Fondo de Riesgo a su valor de Mercado</b>		
Títulos públicos nacionales	151.095.552. 700	159.414.156. 648
Obligaciones negociables, debentures y otros títulos VRD autorizados por CNV	76.267.779.5 15	92.219.640.6 17
Depósitos en cuentas a la vista	266.186.889	313.561.233
Depósito a plazo fijo autorizados por el BCRA	2.923.596.19 8	3.069.182.86 7
Cuotapartes de FCI	51.007.571.4 85	56.596.973.6 35
Depósitos en cuenta comitente	- 3.419.956.14 2	-309.287.661
Cuotapartes de FCIs PyME CPDs avalados, pagarés avalados y/u ONs PyMEs	3.038.062.84 1	3.166.632.97 1
Títulos valores fideicomisos financieros	928.355.922	780.400.777
Monto Total:	282.107.149. 408	315.251.261. 087

**Garantías vigentes (riesgo vivo) según situación de la PYMA en BCRA**

Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 1 BCRA:	98,3%	97,8%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 2 BCRA:	0,9%	1,1%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 3 BCRA:	0,5%	0,7%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 4 BCRA:	0,2%	0,3%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 5 BCRA:	0,1%	0,1%
Porcentaje Total:	100%	99,99%

**Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de acreedor**

Entidades Financieras:	91%	92,2%
Mercado de Capitales:	7,7%	6,4%
Garantías Comerciales:	1,3%	1,4%
Porcentaje Total:	100%	100%

**Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de instrumento de Mercado de Capitales**

ON:	8%	9,7%
CPD:	83,5%	80%
Pagaré:	8,5%	10,3%
Porcentaje Total:	100%	100%

**Calificación de riesgo**

Calificación:	AA	AAA.ar/ES T
	FIX SCR S.A.	Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A.
Agente de Calificación de Riesgo:		

La información de los indicadores a septiembre 2025 se encuentra subida en la AIF bajo el ID 3426747 y los de octubre 2025 bajo el ID 3439663.

La calificación de riesgo se encuentra cargada en la AIF de Garantizar S.G.R. bajo el número de ID 3439677 y en la AIF de la calificadora bajo ID 3432728.

Juan Manuel Tapiola Calaza  
Presidente  
CUIT: 20-27659283-2

DocuSigned by:  
**Juan Manuel Tapiola Calaza**  
8003512DB9F24CA...

#### EMISORA



#### SPAZIOS INMUEBLES S.A.

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

#### ORGANIZADOR Y COLOCADOR



#### ALLARIA S.A.

25 de Mayo 359, Piso 12°, CABA, Argentina  
Teléfono: (011) 5555-6000  
Correo electrónico: [emisionesprimarias@allaria.com.ar](mailto:emisionesprimarias@allaria.com.ar)

#### ENTIDADES DE GARANTÍA



#### ARGENPYMES S.G.R.

25 de mayo 277,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Tel.: (011) 6091-6000  
Correo electrónico: [info@argenpymes.com.ar](mailto:info@argenpymes.com.ar)



#### GARANTIZAR S.G.R.

Maipú 73, Piso 6  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Tel.: (011) 4012.2800  
Correo electrónico:  
[pymesmc@garantizar.com.ar](mailto:pymesmc@garantizar.com.ar)

#### ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN



#### TCA TANOIRA CASSAGNE

Juana Manso 205, Piso 7 (C1107CBE)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Tel.; 5272-5300

Juan Manuel Tapiola Calaza  
Presidente  
CUIT: 20-27659283-2

DocuSigned by:

**Juan Manuel Tapiola Calaza**

8003512DB9F24CA...