

**Reporte de Uso de Fondos y
Beneficios Sociales**

**Obligaciones Negociables Pymes
Garantizada Serie I Clase 1 y Clase 2**



Spazios Inmuebles S.A

Fecha de preparación del informe: abril de 2026

Reporte de Uso de Fondos y Beneficios Sociales

Obligaciones Negociables Pymes Garantizada Serie I Clase 1 y Clase 2

INTRODUCCIÓN

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 – Provincia 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, quincho 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 Sociedad 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.

Spazios 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 Sociedad 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).

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

En virtud de la visión, misión y del modelo de negocios de Spazios descripto, el 4 de febrero de 2025 los socios de Spazios Inmuebles S.A. reunidos en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria autorizaron el ingreso al régimen de oferta pública y la emisión de las Obligaciones Negociables. 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. Los Instrumentos emitidos son Obligaciones Negociables Pyme CNV Garantizada Spazios Inmuebles S.A. Serie I Clase 1 por VN \$2.473.627.816 y Clase 2 por VN UVA 908.636 y dicha emisión fue realizada en día 15 de diciembre de 2025.

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.

CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN

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

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 m2 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.

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 construido 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.

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
1	Chalets	Panama 7030	Martin Coronado	Jun-25	Nov-26	5	69	3.638	50%
2	Cubik	Bonifacini 4444	Caseros	Mar-25	Feb-28	8	64	3.371	10%
3	Seneca	Seneca 2250	Santos Lugares	Nov-24	Dic-27	8	91	5.091	50%
4	Sodería	La Plata 3980	Santos Lugares	Jul-25	Dic-27	7	86	4.531	5%
5	Parque	B. Mitre 865	Ramos Mejía	Ene-25	Dic-28	2	90	6.559	0%
6	Vivaio	Rivadavia 21550	Ituzaingó	Ago-25	Jul-28	10	170	11.360	20%
7	Mirage A	Alberdi 4541/45	Caseros	Jul-25	Jun-28	8	168	7.963	10%
8	Mirage S	Sabbattini 4550	Caseros	Jul-25	Jun-28	8	24		

Al cierre del ejercicio en el mes de Diciembre de 2025 la Sociedad registra, para unidades asimilables a las que

forman parte del Proyecto Social Elegible, aproximadamente un costo de U\$S 1.350.- por m2 y U\$S 1.950 por m2 de precio de venta.

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 al apalancamiento del plan de obras 2025/2026 de la Sociedad para 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.

AVANCE DE OBRAS Y APLICACIÓN DE FONDOS

1. Avance de obras

1 - Chalets: En esta obra se avanzó en las mamposterías, revoques e instalaciones eléctricas y sanitarias. Asimismo, se encuentran en avanzado estado de ejecución los ascensores del proyecto.

2 – Cubik: En esta obra se completó la ejecución de pilotes para la fundación del edificio y se continuaron ejecutando las restantes tareas de obra para completar las fundaciones estructurales (cabezales de hormigón armado).

3 – Seneca: En esta obra se completó la estructura de hormigón y se iniciaron los trabajos de albañilería húmeda (mampostería, revoques, contrapisos y carpetas). Asimismo, se avanzó con las ejecuciones de las instalaciones sanitarias y eléctricas.

4 – Sodería: En esta obra se realizaron los movimientos de suelos, nivelación y se iniciaron las ejecuciones de pilotaje para las fundaciones del edificio. El avance de obra a la fecha es de aproximadamente un 5%.

5 – Parque: Esta obra se continuó avanzando en la nivelación del terreno. No se realizaron obras que impliquen avances significativos en la misma.

6 – Vivaio: En esta obra se comenzó la ejecución de la estructura de hormigón, se completó el subsuelo y las losas hasta el 3º piso del edificio. El avance de obra alcanzado actualmente es de aproximadamente un 20%.

7 – Mirage A:

8 – Mirage S:

Estas dos obras se encuentran emplazadas sobre un mismo emprendimiento, a la fecha se completó la ejecución de pilotes para la fundación del edificio y se continuaron ejecutando las restantes tareas de obra para completar las fundaciones estructurales (cabezales de hormigón armado)

2. Aplicación de los fondos

Spazios Inmuebles S.A. informa que el valor nominal de la colocación realizada fue de \$ 2.473.627.816 y UVA 908.636; lo cual ascendía a la suma de \$ 4.000.000.000.-.

De este valor se afrontó la suma de \$ 60.000.000.- en concepto de honorarios por la organización y colocación. Adicionalmente se tuvieron gastos por \$ 245.300.000.- en concepto de costos derivados de la colocación.

Del saldo resultante se han aplicado al pago del primer servicio de intereses realizado el pasado 16 de marzo la suma de \$ 223.453.576,15.- (Clase 1) y de \$ 32.495.093,71.- (Clase 2).

Se ha realizado una aplicación de los fondos obtenidos a los proyectos en desarrollo por la suma de \$ 301.000.000.- destinando estos fondos a los proyectos de Cubik, Vivaio, Chalets, Seneca, Sodería, Mirage A y Mirage S.

Asimismo, se informa que el monto pendiente de asignación asciende a la suma de \$ 3.393.700.000.- según consta en los extractos de la Cuenta Corriente aperturada en Banco del Sol y en la Cuenta Comitente aperturada en Allaria. Estos fondos se encuentran en inversiones de corto plazo (Plazo Fijo, Títulos Públicos, CEDEARs).

Esto se debe a que, si bien han ocurrido avances significativos en las obras en curso, la planificación de las obras en ejecución contaba con acopios de materiales previos que se utilizaron durante las ejecuciones de las obras, quedando aún un saldo de lo producido por la colocación para aplicar a la aceleración de las obras.

Juan Manuel Tapiola Calaza
Presidente
CUIT: 20-27659283-2
Emisora: Spazios Inmuebles S.A.