

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “UDAONDO BUENOS AIRES”

Informe Integral

23 de septiembre 2024

INSTRUMENTO CALIFICADO	Monto	Vencimiento estimado	Calificación * Actual	Perspectiva	Calificación * Anterior
VRDFP del FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “UDAONDO BUENOS AIRES” TRAMO I	Valor nominal máximo de hasta Dólares 5Millones (Cinco millones de Dólares) Ampliable hasta U\$S20Millones (Veinte Millones de dólares)	7 años desde la fecha de emisión y liquidación	BBB- (INI) fe (arg)	Estable	BBB- (INI) fe (arg)

VRDFP: Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Públicos.

(*) “fe”: identifica transacciones de Finanzas Estructuradas. Calificación inicial (INI): la calificación otorgada se basa en la documentación e información presentada por el emisor y sus asesores al momento de su asignación, quedando sujeta a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación.

ANALISTAS

 María Guadalupe Acuña
gacuna@proratings.com.ar

 Eduardo D’Orazio
edorazio@proratings.com.ar

El Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario Udaondo Buenos Aires (FF Udaondo) emitirá valores representativos de deuda fiduciaria públicos (VRDF Públicos) por un valor nominal máximo de hasta U\$S5 Millones (Cinco Millones de Dólares) ampliables hasta U\$S20 Millones (el Tramo I). El producido de la suscripción de los VRDF Públicos neto de gastos, será destinado a la suscripción de Valores Fiduciarios Privados a ser emitidos por el Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Landmark (Fideicomiso Privado Landmark) con el objeto de financiar parte del Desarrollo Inmobiliario “UDAONDO Buenos Aires” (el desarrollo inmobiliario). El plazo será de 7 años y devengará un tasa de interés fija sobre saldos pendientes de amortización. Los titulares de los VRDF Públicos podrán optar por ejercer una Opción de Conversión para adquirir la cantidad de M² de Unidades Funcionales Elegibles¹ (UFEs) del Desarrollo Inmobiliario equivalente a los pagos de los servicios de capital en efectivo que le corresponden. De lo contrario, el pago de capital e intereses devengados serán cancelados en una única cuota al finalizar el plazo.

El desarrollo inmobiliario se ubica en el ex complejo “Tiro Federal” en el barrio de Nuñez (Av. Del Libertador y Udaondo) de la Ciudad de Autónoma de Buenos Aires y cuenta con una superficie total a construir de aproximadamente 150.000M², de los cuales alrededor de 75.000M² corresponden a metros cuadrados susceptibles de ser vendidos, más un total aproximado de 45.000M² de cocheras y aproximadamente 9.350 M² equivalen a superficie de amenities, servicios del hotel, restaurantes, salones, entre otros. El complejo consta de tres edificios, dos destinado a viviendas y otro a usos mixtos destinado a un hotel 5 estrellas y viviendas con marca (Branded Residences), un zócalo con locales comerciales y cinco subsuelos destinados a estacionamientos, con un total de 900 cocheras, bicicleteros y bauleras (en conjunto).

El esquema financiero del proyecto contempla la constitución de un Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario Público para la emisión de Valores Representativos de Deuda y/o Certificados de Participación, por un monto global máximo en circulación de hasta U\$S600M, o su equivalente en otras monedas o unidades de

1 Unidades Funcionales Elegibles: Son los metros cuadrados a ser edificados correspondientes a las unidades funcionales de vivienda de la Torre Río Norte.

valor. Los términos y condiciones de cada tramo nuevo de VRDF Públicos y/o CP podrán ser diferentes a los de los VRDF Públicos Tramo I en su totalidad.

FACTORES RELEVANTES DE LA CALIFICACIÓN

La calificación responde a los avances alcanzados por el proyecto desde sus inicios hasta la fecha. Proratings entiende que, si bien la envergadura y tenor del proyecto puede enfrentar distintos tipos de riesgos a futuro, lo ejecutado hasta el momento en términos del know how aportado, planeación, trabajos de construcción de cimientos y muros submurales, inversión en materiales y mano de obra, representa un hito necesario e importante para la concreción del objetivo final del proyecto, y asimismo, denota el fuerte compromiso de los sponsors y demás empresas intervinientes.

Reconocida trayectoria del Desarrollador: El Grupo Werthein ha agrupado su experiencia y trayectoria en el desarrollo de proyectos inmobiliarios reconocidos dentro de Landmark Developments S.A., quien actúa como desarrollador de este proyecto inmobiliario. Landmark Developments es propiedad en partes iguales de Adrián Werthein, Darío Werthein, y Daniel Werthein.

Permisos y certificaciones obtenidas: El desarrollo cuenta con autorización de factibilidad desde el punto de vista urbanístico desde jul'21 otorgada por el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, el correspondiente certificado urbanístico, así como también con los permisos que le permiten llevar adelante los trabajos que se vienen realizando sobre el terreno con las construcciones correspondientes hasta la cota cero. Se estima contar con las aprobaciones de los planos definitivos que permitirán ejecutar el proyecto sobre superficie de las tres torres durante el 2024 (este permiso será requerido recién dentro de 18 meses cuando la construcción llegue a cota cero y tengan que empezar a construir para arriba).

Avance en el proceso de construcción: La firma Soletanche Bachy Argentina, reconocida mundialmente por su experiencia en cimentaciones y tecnologías de suelo, inició en noviembre 2022 los trabajos de entibamiento y tabiques submurales correspondientes a la totalidad del proyecto. A la fecha el muro colado, la viga de coronamiento, las barretas y los pilotes están terminados, al igual que la losa del sector showroom, están avanzando en la remoción de la tierra del terreno para dejar al descubierto los muros y pilotes y comenzar con la construcción de los subsuelos, lo que demandará un tiempo estimado de 18 meses.

Contratos de Construcción del Desarrollo pendientes de cierre: A la fecha se encuentra pendiente el contrato para la construcción sobre la superficie, la cual se inicia al terminar el trabajo de cimentación. Se considera que el desarrollador cuenta con el conocimiento necesario de los mejores proveedores para cada rubro, y la experiencia para cerrar los contratos de construcción de las torres de acuerdo a los tiempos proyectados.

Valor de recupero dado por la propiedad de los terrenos: El terreno donde se lleva adelante el desarrollo inmobiliario es propiedad del Fideicomiso Privado Landmark, por un valor de aprox U\$S162M (según última tasación jun'24), a lo que se debe adicionar el valor de los trabajos ya realizados (aprox U\$S20M) y que se irán adicionando.

Opción de conversión a M² de Unidades Funcionales Elegibles mejora las condiciones de los VRDF Públicos: Los titulares de los VRDF Públicos podrán optar por ejercer una Opción de Conversión para adquirir la cantidad de M² de Unidades Funcionales Elegibles del Desarrollo Inmobiliario equivalentes al capital nominal al momento del ejercicio de la opción. Proratings considera que este mecanismo permite a los Tenedores de los VRDF Públicos recibir M² durante la etapa de construcción, en vez de esperar al vencimiento para obtener rendimientos por su inversión. Adicionalmente, el ejercicio de la Opción de Conversión libera el flujo de fondos que hubiera sido dirigido al repago de los VRDF Públicos por parte del del FF UDAONDO, para ser dirigidos a inversión en el proyecto. En caso de que los inversores no ejerzan la opción de conversión el repago de los valores fiduciarios dependerá de la venta de las unidades funcionales a ser construidas bajo el Desarrollo Inmobiliario.

Experiencia de los fiduciarios: TMF Trust Company (Argentina) S.A. actuando como fiduciario del FF UDAONDO Buenos Aires I es uno de los principales fiduciarios de la Argentina por monto y cantidad de emisiones. Cuenta

a jul'24 con calificación de 1FD (arg) con perspectiva estable de FIX SCR S.A. y también como parte de TMF Group, se encuentra certificado bajo las normas ISO 27.001 e ISAE 3.402.

Promotora Fiduciaria S.A. actuando como fiduciario del Fideicomiso Privado Landmark, es una sociedad que se especializa en la organización y administración de fideicomisos con oferta privada. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el armado y estructuración de diferentes esquemas, tanto para procesos de financiamiento con instrumentos privados, como para desarrollos inmobiliarios, reestructuraciones financieras y diversos emprendimientos en el mercado local. Promotora cuenta a ago'24 con calificación F2 de ProRatings ACR.

Participantes de la Transacción

- **Fiduciario:** TMF Trust Company Argentina S.A.
- **Desarrollador:** Landmark Developments S.A.
- **Fiduciantes y beneficiarios:** Tenedores y titulares beneficiarios de los VRDF Públicos Tramo I que se emitan bajo el Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "Udaondo Buenos Aires".
- **Organizador:** Allaria & Cia. S.A. y SBS Trading S.A.
- **Auditor Técnico:** Arturo Beccar Varela y Asociados
- **Asesores Impositivos y Auditor Externo Titular:** Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. (firma miembro de Ernst & Young Global).
- **Asesores Impositivos y Auditor Externo Suplente:** Schinca, Rabbordi y Asociados S.R.L.
- **Agente depositario:** Caja de Valores
- **Gerenciamiento del Desarrollo Inmobiliario:** Iannuzzi Colombo Arquitectos S.A.
- **Servicios de Arquitectura:** Estudio Aisenson.

Contenido del Informe

FACTORES RELEVANTES DE LA CALIFICACIÓN	2
DESCRIPCIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO	4
CRONOGRAMA DE LA OBRA	6
DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA	6
ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO INMOBILIARIO PÚBLICO	7
ANTECEDENTES DE LOS PARTICIPANTES	100
EVALUACION	11
RIESGOS DE CONCRECION DE LA OBRA:	121
RIESGOS DE PERMISOS Y HABILITACIONES:	122
RIESGO CREDITICIO:	12
RIESGO DE ESTRUCTURA:	13
RIESGO DE MERCADO:	144
RIESGO DE FLUJO DE FONDOS:	14
RIESGO LEGAL:	14
ANEXO I: CALIFICACIÓN	16

Descripción del Desarrollo Inmobiliario

El Desarrollo Inmobiliario “UDAONDO Buenos Aires” se está llevando adelante en los terrenos del ex “Tiro Federal” en el barrio de Nuñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Cuenta con una superficie total aproximada de construcción de 150.000M², de los cuales se estima que 75.000M² serán vendibles, más un total aproximado de 45.000 M² de cocheras y aproximadamente 9.350 M² equivalen a superficie de amenities, servicios del hotel, restaurantes, salones, entre otros. El complejo consta de tres edificios, dos destinados a viviendas y un edificio de usos mixtos destinado a un hotel 5 estrellas y viviendas con marca (Branded Residences), un zócalo con locales comerciales y cinco subsuelos destinados a estacionamientos, con un total de 900 cocheras, bicicleteros y bauleras (en conjunto).

Los edificios contarán con un único hall de acceso a las torres en la planta baja, con dársenas vehiculares y accesos diferenciados para la entrada y salida de los automóviles. Los edificios contarán con piscinas y áreas verdes, lo que colabora en la reducción del efecto denominado “isla de calor”.

El diseño de la planta baja de las torres incorpora un importante área verde que conforma una plaza con gran área de espacio público y local gastronómico, anexo al verde que ofician de “estares urbanos”. Dicha plaza central permite conectar la Avda. del Libertador con el acceso al edificio patrimonial del Tiro Federal.

Los subsuelos albergan los estacionamientos de las diferentes funciones y los espacios para carga y descarga de objetos y mercaderías. También un sector de las actividades complementarias de las residencias, como ser piletas cubiertas, spa y jaulas para la práctica del golf. Completan el Desarrollo Inmobiliario el estacionamiento de bicicletas, los espacios requeridos para el personal de servicio, las salas de máquinas y depósitos para las diferentes instalaciones, así como los tanques de agua, grupos electrógenos y eventuales cámaras transformadoras de las compañías eléctricas.

Se planea que el Desarrollo Inmobiliario cuente con dos certificaciones respecto del cuidado del medio ambiente. Por un lado, con la una certificación LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés); que es un sistema de certificación con reconocimiento internacional para edificios sustentables creado por el Consejo de Edificación Sustentable de Estados Unidos (U.S. Green Building Council) que se basa en la incorporación de aspectos relacionados con la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección de materiales; y por otro lado, las torres de viviendas, además de la certificación LEED del conjunto, se buscará que tengan también la certificación FITWELL; que es un sistema de medición y de certificación, creado por la Corporación Financiera Internacional del Banco Mundial (IFC) que reconoce la optimización de recursos desde el diseño de las construcciones, y finalizando en la puesta en marcha de la misma.

El Fideicomiso Privado Landmark no mantendrá unidades funcionales para renta. La intención es que todas las unidades funcionales del Desarrollo Inmobiliario ya sean para hotel 5 estrellas y viviendas con marca (Branded Residences), sean comercializadas. La comercialización estará a cargo del Fideicomiso Landmark y un equipo comercial que se creará a tal efecto. Asimismo, se prevé celebrar contratos para la comercialización de las unidades funcionales con agencias inmobiliarias de reconocida trayectoria y reputación, especializadas en la comercialización de inmuebles de las características de las construidas bajo el Desarrollo Inmobiliario, siguiendo prácticas estándar de mercado para este tipo de emprendimiento.

Actualmente la firma Soletanche Bachy Argentina, reconocida mundialmente por su experiencia en cimentaciones y tecnologías de suelo, se encuentra realizando los trabajos de entibamiento – tabiques submurales - y la excavación de la obra que se inició durante el mes de noviembre 2022, encontrándose ya el proyecto con el muro colado terminado, la viga de coronamiento las barretas, los pilotes y la losa del sector showroom.

Dirección de Obra y Gerenciamiento del Desarrollo Inmobiliario: El Gerenciamiento y la Dirección de obra está siendo realizado por Iannuzzi Colombo Arquitectos S.A. Los servicios se dividirán en tres etapas principales:

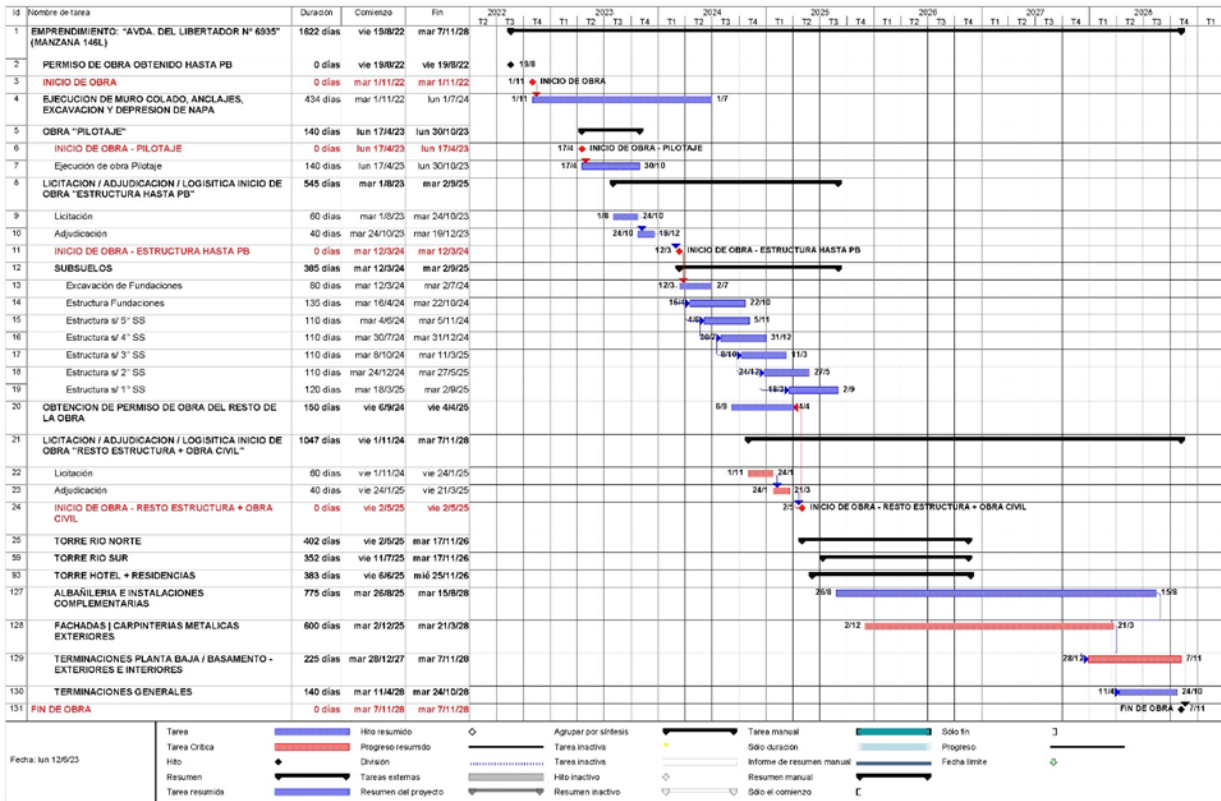
- (1) Etapa de pre-construcción: (a) análisis de documentación, (b) gerenciamiento del desarrollo del proyecto, y (c) tareas en campo de pre-construcción;
- (2) Etapa de construcción: (a) coordinación de contratistas y proveedores, (b) control de plazos, (c) control de costos, (d) gestión de los contratos de construcción, y (e) tareas técnicas;
- (3) Etapa de post-construcción o post-venta: (a) tareas de transición con equipo de operaciones del Desarrollo Inmobiliario, (b) asistencia al Fideicomiso Landmark en la entrega de unidades funcionales a los usuarios finales y (c) tareas generales durante el período de garantía.

En el marco del Contrato de Gerenciamiento, son los responsables de contratar con diferentes contratistas y proveedores, los cuales deben ser empresas con trayectoria y con un alto nivel de expertise en su área, a los cuales se les requerirá la contratación de los seguros específicos que sean necesarios.

Servicios de Arquitectura: El Estudio Aisenon SC, se encuentra desarrollando: (i) el concept design, participando en decisiones de proyecto y diseño a requerimiento del Fideicomiso Landmark y a quien éste encomiende el diseño del Desarrollo Inmobiliario, a la vez que prestará asesoramiento sobre la viabilidad del proyecto desde el punto de vista municipal y constructivo y brindará sus conocimientos y experiencia sobre el mejor modo de comercializar el Desarrollo Inmobiliario, incluyendo la provisión de plano base al gestor para la presentación del certificado urbanístico; (ii) diseño y proyecto durante la etapa de anteproyecto, participando en decisiones de proyecto y diseño, incluyendo la coordinación de instalaciones e ingenierías y la provisión de planos base de arquitectura; (iii) etapa de design development que incluirá la coordinación de instalaciones, y, al igual que en todas las restantes etapas, la representación en carácter de proyectista ante cualquier organismo municipal y ante los organismos prestadores de servicios; (iv) el desarrollo del legajo licitatorio (v) la supervisión de diseño en obra.

Otros Asesores contratados:

- **Proyecto y cálculo estructural:** AHF S.A., estudio de ingenieros que se encuentran realizando la modelización estructural para los edificios del Desarrollo Inmobiliario.
- **Asesoramiento en tráfico urbano y movimiento vehicular interno del complejo:** CS&A S.A. ingeniero Langlois.
- **Asesoramiento en análisis de tránsito en el Desarrollo Inmobiliario:** Estudio AJM SRL contratado para que según al estándar de mercado brinde los siguientes servicios de (a) analizar las necesidades básicas de tránsito en el Desarrollo Inmobiliario; (b) evaluación de eficiencia esperada; y (c) análisis del flujo de tránsito en el Desarrollo Inmobiliario.
- **Proyecto de Instalación Sanitaria e Incendio.** Se contrató al estudio Labonia & Asociados, especializado en instalaciones sanitarias para el asesoramiento en tareas de diseño de instalaciones, consultoría y seguimiento de obra.
- **Proyecto de instalación eléctrica.** Se contrató a la empresa Aselec SRL, especializada en instalaciones eléctricas para el asesoramiento en las tareas de proyecto, dirección y consultoría post ejecución de obras eléctricas.
- **Proyecto de fachadas y aventanamientos.** Se contrató al arquitecto Bill Marshall, especialista en este rubro.
- **Diseño Interior.** Se contrató a la diseñadora Patricia Urquiola SPA, de Milan, Italia, para proyectar gran parte de las áreas comunes. A su vez, se ha contratado al Estudio Rosellini como interiorista local.

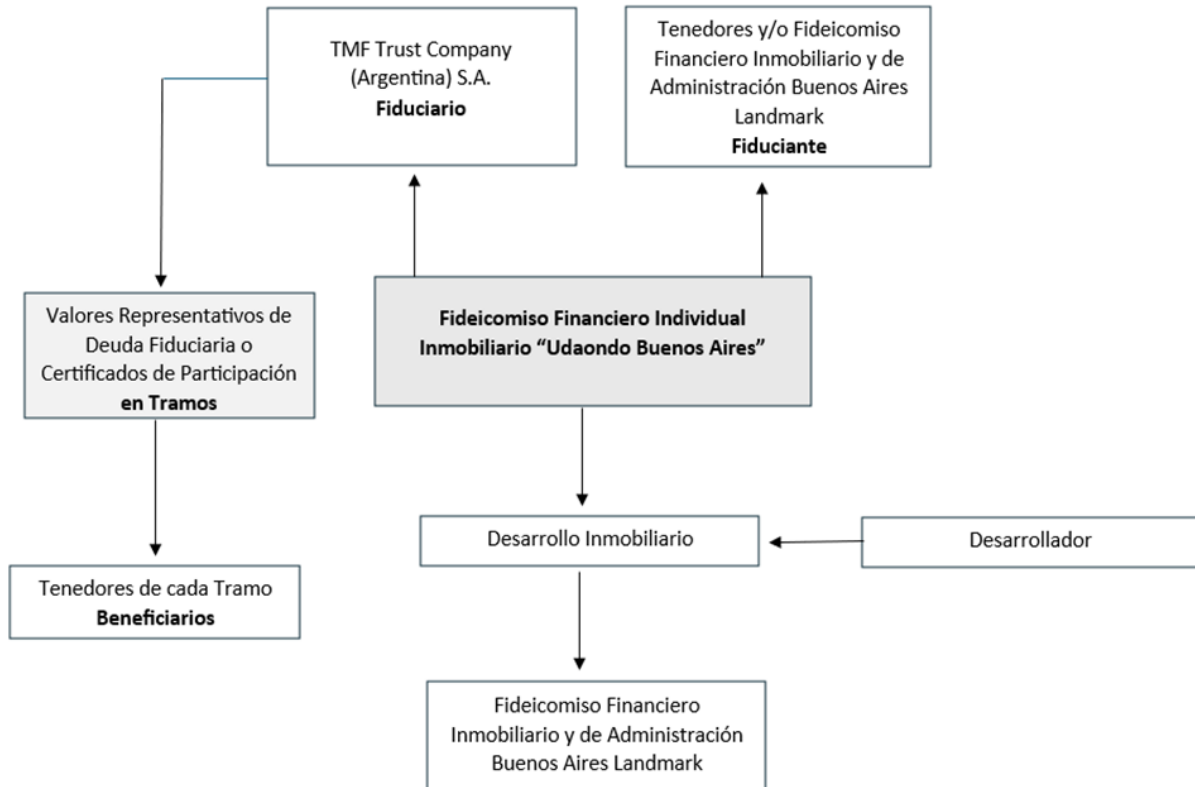
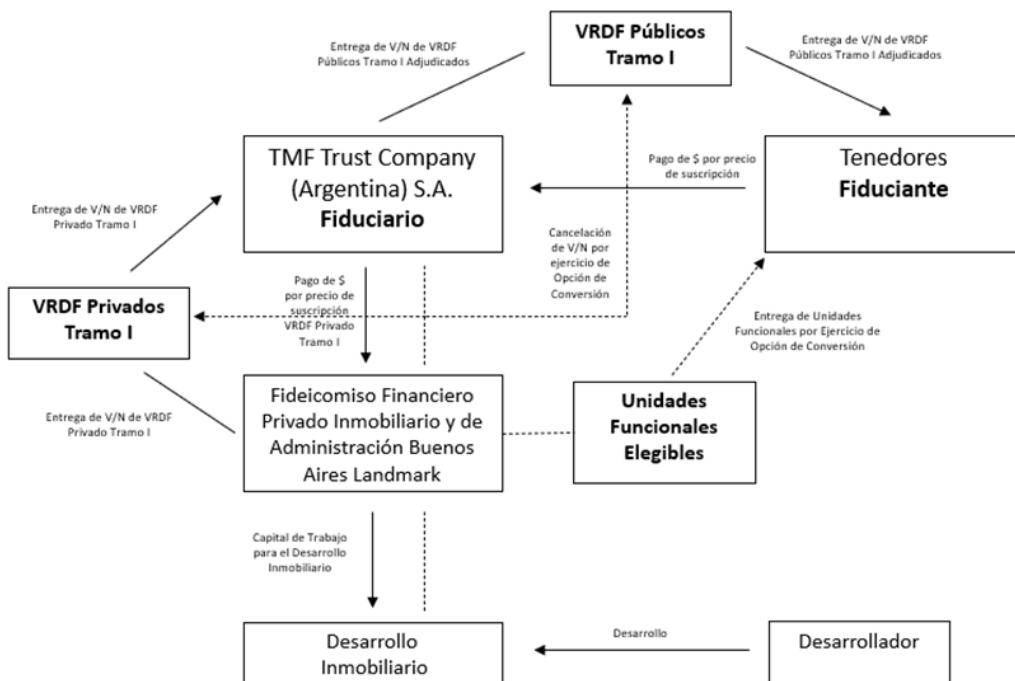
Cronograma estimativo de obras:


Fuente: Prospecto de Emisión 13.09.24

Descripción de la Estructura Financiera

El objetivo del FF Individual Inmobiliario UDAONDO Buenos Aires es financiar parte del Desarrollo Inmobiliario que llevará adelante el Fideicomiso Financiero Privado Landmark a desarrollarse en el ex complejo "Tiro Federal" en el barrio de Núñez (Av. Del Libertador y Udaondo) de la Ciudad de Buenos Aires, para lo cual podrá emitir Valores Representativos de Deuda Financiera Públicos y/o Certificados de participación por hasta un Monto Global Máximo en circulación de U\$S600 Millones o su equivalente en otras monedas o unidades de valor.

El FF Individual Inmobiliario UDAONDO Buenos Aires emitirá un primer tramo de "VRDF Públicos Tramo I" por hasta un monto de U\$S5Millones ampliables hasta U\$S 20Millones que se destinarán, neto de gastos, a la adquisición de VRDF Privados emitidos por el Fideicomiso Privado Landmark cuyo objeto será el financiamiento de parte del Desarrollo Inmobiliario. Así mismo en el marco del presente esquema, se podrán emitir tramos adicionales de VRDF Públicos y/o Certificados de Participación (CP), con el consentimiento del Fiduciante, que podrán tener términos y condiciones distintos a los VRDF Públicos Tramo I, incluyendo garantías específicas y podrán ser emitidos hasta el Monto Global Máximo en circulación de U\$S600Millones o su equivalente en otras monedas o unidades de valor.

Esquema gráfico del FF Individual Inmobiliario “UDAONDO BUENOS AIRES”

Esquema gráfico de los VRDF Públicos tramo I


El Tramo I bajo análisis constará de valores fiduciarios públicos (VRDF Públicos) por un valor nominal de hasta U\$55Millones ampliable hasta U\$20Millones, a un plazo de 7 años desde su fecha de emisión y liquidación, que devengarán un interés fijo sobre saldos a determinarse mediante el esquema de book building, amortizándose en una única cuota al vencimiento.

Los titulares de los VRDF Públicos durante un período previamente establecido (1° ene'25 al 31 jul'28) podrán optar por ejercer una Opción de Conversión para adquirir la cantidad de M² de Unidades Funcionales Elegibles del Desarrollo Inmobiliario equivalente al monto de capital invertido al momento del ejercicio de la opción; de lo contrario, en caso de no ejercerla, el pago de capital e intereses devengados serán cancelados en una única cuota al vencimiento.

El producido de la suscripción de los VRDF Públicos, previo el pago de gastos del FF y de corresponder a la constitución del fondo de gastos mínimos del FF, será destinado a la adquisición de Valores Fiduciarios Privados a ser emitidos por el Fideicomiso Privado Landmark, que replicarán los términos y condiciones de los VRDF Públicos, con el objeto de financiar parte del desarrollo inmobiliario. Esta suscripción de los VRDF Privados se realizará casi en simultáneo con la colocación de los VRDF Públicos.

La estructura contará con un fondo de gastos mínimo que será fondeado en la emisión mediante retención de los montos necesarios del producido de la colocación de los instrumentos.

La opción de Conversión: Los inversores titulares de los VRDF Públicos podrán optar por ejercer la Opción de Conversión a M² y recibir el pago por el capital invertido en especies durante el período definido para que puedan ejercer esta opción. En caso de ejercerla, el Fideicomiso Privado Landmark entregará la cantidad de M² de Unidades Funcionales Elegibles en el Desarrollo Inmobiliario equivalentes al pago del capital en efectivo que debería realizar al tenedor de los VRDF Públicos el FF UDAONDO Buenos Aires Tramo I.

La cantidad de M² a recibir por el tenedor de los VRDF Públicos, resultará de dividir el valor nominal de capital al momento de ejercer la Opción de Conversión por el Precio de M² aplicable (U\$6.100 M²). El ejercicio de la Opción de Conversión estará sujeto a la Condición Mínima de Conversión^[1]. En caso de que ésta no se cumpla, los Tenedores deberán concertar de forma privada con el Fideicomiso Landmark la compra de los metros cuadrados que resulten necesarios para que el Tenedor (junto con la cantidad de VRDF Públicos que posea) como mínimo pueda recibir los metros cuadrados de una Unidad Funcional Elegible al valor del M² del momento en que se efectúe la compra.

El excedente del VRDF Públicos Tramo I bajo titularidad del Tenedor quedará sujeto al pago de servicios en efectivo al finalizar el plazo. Si la cantidad de capital nominal a la fecha de la Notificación de Conversión de VRDF Públicos Tramo I por el Precio de M² Aplicable correspondan a más de una UFE pero a la fracción de otra, el titular de dichos VRDF Públicos podrá optar por concertar en forma privada con el Fideicomiso Landmark la compra de los metros cuadrados que resulten necesarios para cubrir otra Unidad Funcional Elegible, siempre y cuando dicho excedente sea como mínimo el 60% del valor de una UFE. En caso de que esto no suceda y dicho excedente sea menor al 60%, el Tenedor no tendrá el derecho a la compra de los M² faltantes; por lo tanto sobre dicho excedente, el Tenedor mantendrá la titularidad de los VRDF Públicos Tramo I, los cuales serán sujetos al pago de servicios de capital e interés en efectivo a su vencimiento.

Periodo de conversión: La opción de conversión podrá ser ejercida entre el 1° de enero de 2025 y el 31 de julio de 2028. El Precio de M² Aplicable es el precio del metro cuadrado de cada Unidad Funcional Elegible (UFE) dividido por el valor nominal del capital más los intereses devengados por dicho capital de aquellos Tenedores que decidan ejercer la Opción de Conversión al momento de su ejercicio. El Precio de M² aplicable será de U\$6.100 M².

Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Landmark (Fideicomiso Privado Landmark)

El Fideicomiso Privado Landmark se constituyó en noviembre de 2018 con vigencia hasta noviembre de 2048. El objetivo de creación fue llevar adelante la compra de inmuebles bajo las subastas llevadas a cabo por la

Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones (“DGABC”), para el posterior desarrollo, construcción, explotación y/o venta de proyectos inmobiliarios, actuando individualmente o asociados con terceros, la emisión de certificados de participación y/o valores de deuda fiduciaria conforme las instrucciones de/los fiduciantes.

- **Fiduciario:** Promotora Fiduciaria S.A.
- **Fiduciante:** WST S.A.
- **Activo Fideicomitido:** Los VRDF Privados Tramo I a ser emitidos – neto de gastos - por el Fideicomiso Landmark a través de los cuales se financiará parte del Desarrollo Inmobiliario; (ii) las acreencias y/o intereses provenientes de los VRDF Privados Tramo I; y (iii) todos los fondos derivados de la conversión, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, activos líquidos y, otros activos y toda la ganancia proveniente de cualquiera de los conceptos anteriores.
- **Patrimonio:** El terreno, identificado como manzana 146 L del ex complejo Tiro Federal, en el barrio de Núñez (Av. Del Liberador y Udaondo) de la Ciudad de Buenos Aires, con el objeto de realizar el desarrollo inmobiliario UDAONDO Buenos Aires.

El Fideicomiso Privado Landmark puede emitir certificados de participación (CP) o valores de deuda fiduciaria (VDF), garantizados o no, con prioridad de pago respecto de otros valores de deuda fiduciaria o no, conforme las instrucciones que reciba del Fiduciante. También puede tomar deuda de cualquier naturaleza con autorización expresa del Fiduciante. Al 30 de agosto de 2024 el endeudamiento del Fideicomiso Privado Landmark es el siguiente:

Total por Moneda	Valor Nominal por Moneda	T/C BNA 30.08.24 Billeto Vendedor	Valor Nominal en Pesos
US\$	81.024.102	\$ 972,00	78.755.427.533
Pesos Ars	1.943.782.605		1.943.782.605

Según términos y condiciones de los valores fiduciaros emitidos:

Tipo	Fecha de Emisión	Serie	Clase	Moneda	Tasa de Interés	Pago de Interés	Amortización	Vencimiento	Valor Nominal	FX	Valor	Nominal en ARS
Certificado de Participación	29/11/2018	I	A	ARS	-	-	-	-	183.000,00	-	ARS	183.000,00
Certificado de Participación	29/11/2018	I	B	ARS	-	-	-	-	183.000,00	-	ARS	183.000,00
Certificado de Participación	29/11/2018	II	A	ARS	-	-	-	-	386.219.840,00	-	ARS	386.219.840,00
Certificado de Participación	29/11/2018	II	B	ARS	-	-	-	-	386.219.840,00	-	ARS	386.219.840,00
Certificado de Participación	15/05/2019	III	A	ARS	-	-	-	-	2.160.000,00	-	ARS	2.160.000,00
Certificado de Participación	15/05/2019	III	B	ARS	-	-	-	-	2.160.000,00	-	ARS	2.160.000,00
Certificado de Participación	15/07/2019	IV	A	ARS	-	-	-	-	1.012.320,00	-	ARS	1.012.320,00
Certificado de Participación	15/07/2019	IV	B	ARS	-	-	-	-	1.012.320,00	-	ARS	1.012.320,00
Certificado de Participación	24/09/2019	V	A	ARS	-	-	-	-	1.450.000,00	-	ARS	1.450.000,00
Certificado de Participación	24/09/2019	V	B	ARS	-	-	-	-	1.450.000,00	-	ARS	1.450.000,00
Certificado de Participación	11/10/2019	VI	A	ARS	-	-	-	-	1.720.000,00	-	ARS	1.720.000,00
Certificado de Participación	11/10/2019	VI	B	ARS	-	-	-	-	1.720.000,00	-	ARS	1.720.000,00
Certificado de Participación	02/10/2020	VII	A	ARS	-	-	-	-	407.349.223,20	-	ARS	407.349.223,20
Certificado de Participación	02/10/2020	VII	B	ARS	-	-	-	-	407.349.223,20	-	ARS	407.349.223,20
Certificado de Participación	05/10/2020	VIII	A	ARS	-	-	-	-	9.000.000,00	-	ARS	9.000.000,00
Certificado de Participación	05/10/2020	VIII	B	ARS	-	-	-	-	9.000.000,00	-	ARS	9.000.000,00
Certificado de Participación	30/11/2020	IX	A	ARS	-	-	-	-	125.558.942,77	-	ARS	125.558.942,77
Certificado de Participación	30/11/2020	IX	B	ARS	-	-	-	-	125.558.942,77	-	ARS	125.558.942,77
Certificado de Participación	06/01/2021	X	A	ARS	-	-	-	-	36.795.952,80	-	ARS	36.795.952,80
Certificado de Participación	15/07/2021	XI	A	ARS	-	-	-	-	12.000.000,00	-	ARS	12.000.000,00
Certificado de Participación	06/10/2021	XII	A	ARS	-	-	-	-	25.680.000,00	-	ARS	25.680.000,00
Valor de Deuda Fiduciaria	09/01/2019	I	A	USD	5%	Al vencimiento	Al vencimiento	09/01/2029	921.107,00	972,00	USD	895.316.004,00
Valor de Deuda Fiduciaria	20/11/2019	II	B	USD	5%	Al vencimiento	Al vencimiento	20/11/2026	19.145.847,53	972,00	USD	18.609.763.799,16
Valor de Deuda Fiduciaria	02/10/2020	III	B	USD	5%	Al vencimiento	Al vencimiento	02/10/2027	11.542.011,87	972,00	USD	11.218.835.537,64
Valor de Deuda Fiduciaria	03/02/2022	IV	A	USD	5%	Al vencimiento	Al vencimiento	03/02/2029	300.000,00	972,00	USD	291.600.000,00
Valor de Deuda Fiduciaria	17/05/2022	V	A	USD	1%	Al vencimiento	Al vencimiento	03/09/2027	9.750.000,00	972,00	USD	9.477.000.000,00
Valor de Deuda Fiduciaria	17/05/2022	VI	A	USD	1%	Al vencimiento	Al vencimiento	03/09/2027	16.750.000,00	972,00	USD	16.281.000.000,00
Valor de Deuda Fiduciaria	30/06/2022	VII	A	USD	1%	Al vencimiento	Al vencimiento	30/06/2027	22.615.136,00	972,00	USD	21.981.912.192,00

En relación la deuda emitida por el Fideicomiso Landmark y considerando el tramo contemplado en esta emisión para la financiación del Desarrollo Inmobiliario, la misma representaría aproximadamente el 54% del valor de mercado del Inmueble del Desarrollo Inmobiliario con los avances realizados hasta la fecha, valuado en aproximadamente US\$154 Millones.

A los efectos de la presente calificación se consideraron los siguientes supuestos respecto al endeudamiento del fideicomiso Landmark:

1. A la fecha de análisis, la deuda vigente del fideicomiso en cabeza de empresas del grupo ha sido en su mayoría refinanciada disminuyendo su costo en dólares.
2. No se contempla endeudamiento adicional en forma privada por parte del fideicomiso Landmark.
3. Se mantiene el nivel de endeudamiento actual del fideicomiso y se proyecta la posibilidad de ofrecer la conversión a M² de Unidades Elegibles del Desarrollo, lo que significaría una futura reducción de la deuda del fideicomiso.

En la medida que se produzcan modificaciones en los supuestos arriba mencionados, o surjan necesidades de financiamiento adicionales que impliquen nuevas emisiones en cabeza del Fideicomiso Financiero Individual Udaondo Buenos Aires, Proratings evaluará el impacto de dichos cambios respecto de la presente calificación.

Antecedentes de los participantes

- **Landmark Developments S.A. (desarrollador)** – Es una sociedad anónima recientemente constituida en bajo leyes argentinas, inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la cual tiene como objeto el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios a dedicarse por sí, por intermedio de terceros, o asociada a terceros, a las siguientes actividades en el país o en el exterior: (i) operaciones inmobiliarias; (ii) construcciones; (iii) administraciones; (iv) financiación de emprendimientos, proyectos, obras u operaciones inmobiliarias; (v) representaciones; (vi) operaciones Mobiliarias de toda clase; (vii) inversiones.

Sus accionistas son: (a) Adrián Werthein, (b) Darío Werthein, y (c) Daniel Werthein con un tercio cada uno de participación respectivamente. Actualmente, la sociedad forma parte de la unidad de negocio inmobiliario del Grupo Werthein.

Dentro de los emprendimientos inmobiliarios más relevantes de los Accionistas, podemos mencionar los siguientes:

UBICACIÓN	TAMAÑO	DENOMINACIÓN	AÑO CONSTRUCCIÓN
Fitz Roy 957, Ciudad de Buenos Aires	23.000 m ²	Caja de Ahorro y Seguros	1997
Honorio Pueyrredón 905, Ciudad de Buenos Aires	2300 m ²	Emprendimiento Honorio Pueyrredón	2017
Juan Bautista Alberdi 5000, Ciudad de Buenos Aires	6000 m ²	Emprendimiento Alberdi	1996
Proyecto Damasia "Panamericana Acceso Tigre", Provincia de Buenos Aires	20 Hectáreas/240 Lotes	Proyecto Damasia	1999
Serrano 629, Ciudad de Buenos Aires	4.800 m ²	Serrano 629	2018
Carlos Calvo 3080, Ciudad de Buenos Aires	26.700 m ²	Altos Porteños	2014
Sucre y Ramsay, Ciudad de Buenos Aires	56.500 m ²	Torres Ramsay	2015
Libertador y Paroissien, Ciudad de Buenos Aires	9.000 m ²	Libertador y Paroissien	2008

- **WST S.A.** Es un holding del sector servicios del grupo Werthein creada en el 2010, dedicada a la actividad financiera y de seguros. En la actualidad es el único fiduciante del Fideicomiso Privado Landmark.
- **Auditor Técnico:** Arturo Beccar Varela y Asociados. Es un estudio de arquitectura con amplia trayectoria en el mercado de desarrollos inmobiliarios tanto a nivel local como internacional. Su socio fundador cuenta con más de 30 años de trayectoria en el sector de los desarrollos inmobiliarios. Entre los proyectos más

destacados del estudio se pueden mencionar los trabajos realizados para clientes que van desde importantes empresas como Consultatio S.A., Repsol-YPF, BankBoston, Ledesma S.A. y Loma Negra S.A.; constructoras como Caputo S.A., Criba S.A., Obras Civiles S.A. y Gerlach Campbell S.A., y para otros estudios de arquitectura de primer nivel internacional, como Pelli Clarke Pelli Architects, de los Estados Unidos.

- **Fiduciarios:**
 - TMF Trust Company (Argentina) S.A. actuando como fiduciario del FF UDAONDO Buenos Aires Tramo I es uno de los principales fiduciarios de la Argentina por monto y cantidad de emisiones. Cuenta con calificación de 1FD (arg) con perspectiva estable de FIX SCR S.A. a jul'24 y también como parte de TMF Group, se encuentra certificado bajo las normas ISO 27.001 e ISAE 3.402.
 - Promotora Fiduciaria S.A. actuando como fiduciario del Fideicomiso Privado Landmark, es una sociedad que se especializa en la organización y administración de fideicomisos con oferta privada. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el armado y estructuración de diferentes esquemas, tanto para procesos de financiamiento con instrumentos privados, como para desarrollos inmobiliarios, reestructuraciones financieras y diversos emprendimientos en el mercado local. Cuenta con calificación F2 de ProRatings a ago'24.
- **Dirección de Obra y Gerenciamiento del Desarrollo Inmobiliario:** Iannuzzi Colombo Arquitectos S.A. cuentan con 50 años de trayectoria en el gerenciamiento y dirección de obra de proyectos inmobiliarios, abarcando una amplia gama de programas arquitectónicos, tales como viviendas, complejos industriales, edificios de oficinas y emprendimientos de carácter comercial y recreativo, con más de 2.300.000 M² construidos. Dentro de sus reconocimientos y certificaciones se destacan: (i) el certificado de sistema de gestión de la Norma IRAM, (ii) el premio de la Sociedad de Arquitectos de Boston (The Boston Society of Architects) por el diseño del Shopping Abasto; (iii) la mención especial a la dirección de obra de edificios de altura de la Bienal Internacional de Arquitectura de Buenos Aires; (iv) la obtención de certificaciones LEED GOLD en las obras Plaza Galicia, Edificio Plaza San Martin, Belgrano Office 955, Madero Riverside, Pellegrini 719, y LEED SILVER en la obra Madero Office; y (v) la obtención del certificado LEED Green Building Rating System para el edificio de Coca-Cola en Buenos Aires.
- **Servicios profesionales de arquitectura:** Estudio Aisenon S.C., cuentan con más de 80 años de trayectoria y más de 3.000.000 M² construidos principalmente en CABA. Entre sus principales proyectos se destacan en los últimos años obras tales como el Edificio Malecón y su entorno vial, y la Torre Bouchard Plaza, que incluye en su interior el antiguo edificio de SEPPA, ambos en conjunto con el estudio HOK, de St. Louis, USA, así como el desarrollo de grandes proyectos como la “manzana” de Madero Plaza o las torres Le Parc Puerto Madero,

EVALUACION

Riesgo de concreción de la obra:

Ya se construyó la caja seca correspondiente a los tres edificios y se comenzaron los trabajos de entibamiento – tabiques submurales y remoción de suelos; encontrándose ya el proyecto con el muro colado terminado, la viga de coronamiento las barretas y los pilotes y la losa del sector showroom. Estimándose comenzar con la construcción de los tres edificios en simultaneo durante el segundo semestre del 2025. Las demoras que puedan ocurrir sobre el cronograma de trabajo presentado podrían impactar sobre el flujo de fondos proyectado dado que, el repago de los instrumentos dependerá del avance y concreción de las obras.

Se considera que el riesgo evaluado se encuentra parcialmente mitigado no sólo porque las tareas en el terreno ya comenzaron, sumando inversiones a las ya realizadas en el proyecto, sin o también por la experiencia y la trayectoria del desarrollador y los sponsors del proyecto. Se destaca la experiencia en la ejecución y finalización de obras de magnitud que tienen los sponsors, tanto a nivel local como internacional. Se estima que los desarrolladores cuentan con la experiencia necesaria para enfrentar los riesgos asociados a proyectos de esta envergadura, como ser: variación del valor del M² construido, interrupciones en el suministro y volatilidad del precio de los materiales y equipos de construcción, cambios en las condiciones y disponibilidad de financiación, cambios en la demanda de inmuebles, huelgas y otros costos o problemas laborales, mayores costos operativos,

incluyendo los gastos por seguros, servicios públicos, impuestos inmobiliarios, impuestos provinciales y municipales y mayores costos de seguridad, deterioro de la situación financiera de los locatarios y de la capacidad de los locadores de percibir alquileres, así como reformas legislativas y reglamentaciones ambientales y urbanísticas, todo lo cual tiene el potencial de generar atrasos y mayores costos a los previstos.

El Desarrollo Inmobiliario cuenta para cubrir imprevistos con un Seguro Todo Riesgo Construcción –TRC- por US\$ 180.000.000 emitido por Caja de Seguros S.A en calidad de emisor y por Zurich Argentina Compañía de seguros S.A en calidad de Coasegurador, el cual cubrirá imprevistos y fallas humanas, daños por la naturaleza y los contratistas, daños a terceros y gastos por la remoción de escombros, entre otros. Paralelamente se ha contratado un seguro de responsabilidad Civil con SMG Compañía Argentina de Seguros S.A por US\$ 10.000.000.

Riesgos de permisos y habilitaciones:

Este riesgo ya se encuentra parcialmente mitigado dado que desde Octubre 2023 el proyecto ya cuenta con los permisos requeridos para la etapa en la que se encuentra. A su vez, se cuenta con el permiso de “Registro de Plano de Arquitectura y Permiso de Obra”, hasta cota cero (otorgado por DGROC el 7 de Mar’23, bajo el Nro de trámite DGROC-09731629/2023), lo que permite al Desarrollador realizar las construcciones del Desarrollo Inmobiliario hasta la planta baja. A la fecha del presente informe, el Desarrollo cuenta con el registro en etapa proyecto plano según lo establecido en el artículo 2.1.3 del código de edificación de CABA; esto implica que se ha verificado que el plano “PLANO-2023-44669768-DGROC” cumple con los lineamientos del código de edificación de la Ciudad y por lo tanto el plano de obra civil definitivo del Desarrollo Inmobiliario ha sido aprobado. Resta actualmente el permiso de ejecución de obra civil por sobre cota cero; si bien este permiso no es necesario en la estancia actual del proyecto, el Desarrollador estima que este permiso será otorgado por DGROC dentro del año 2024.

Por último, una vez finalizadas las obras de construcción y presentado le Conforme de Obra, el Desarrollador procederá con la confección y solicitud de “Registro del Plano de Mensura Horizontal” y su registro ante el “Registro de la Propiedad inmueble”, de forma tal de poder escriturar las unidades funcionales.

Riesgo Crediticio:

Las demoras en el desarrollo del proyecto podrían generar que no fuera suficiente la financiación proyectada para la etapa actual y por ende se necesite generar nuevas instancias de endeudamiento para cubrir las. A los efectos de la presente calificación ProRatings monitoreará evolución, en caso de que dichas emisiones tengan privilegios por sobre VRDF Públicos emitidos por el FF UDAONDO Buenos Aires Tramo I.

La venta de las unidades funcionales a ser construidas bajo el Desarrollo Inmobiliario que no hayan entrado en la Opción de Conversión constituye la fuente de repago de los VRDF que emita el Fideicomiso Privado Landmark. En caso de que los tenedores de los VRDF Públicos Tramo I que emita el FF UDAONDO Buenos Aires no ejerzan la opción de conversión, el flujo proveniente de la venta de los M² será el flujo utilizado por el Fideicomiso Landmark para el pago de los VRDF Públicos.

Este riesgo podría considerarse parcialmente mitigado dado que, se considera que existen suficientes incentivos como para que un alto porcentaje de los VRDF sujetos a la presente calificación opten por la opción de conversión y se transformen de VRDF públicos a M² del Proyecto, lo que disminuye la presión para la generación de flujos para el repago de los VRDF al finalizar el plazo dado que se reducirá la deuda.

En el caso que la Opción de Conversión no sea ejercida en los porcentajes esperados y que los edificios no llegaran a finalizarse, el Fideicomiso Privado Landmark podría vender el inmueble de su propiedad con más los avances en la construcción que se hubieran realizado para hacer frente al pago de los VRDF Públicos vigentes al momento de su vencimiento. El terreno que hoy conforma el activo del Fideicomiso Privado Landmark fue adquirido por más de U\$D101 M. Según valuación independiente de jun’24 el valor estimado actual asciende a U\$D162Millones con lo cual se estima que aun vendiendo a precio conservador se cubriría el valor de los VRDF Públicos Tramo I que no hubieran entrado en la Conversión.

Riesgo de Estructura:

El FF UDAONDO Buenos Aires Tramo I emitirá VRDF Públicos que espejarán los instrumentos privados a ser emitido por el Fideicomiso Financiero Landmark. La estructura planteada no cuenta con mejoras crediticias explícitas. La integración de los fondos por la emisión de los VRDF Públicos será en efectivo en Dólares Estadounidenses en Argentina. El repago, en caso de no ser ejercida la opción de conversión por M² de Unidades Funcionales elegibles, será también en Dólares Estadounidenses en una única cuota al vencimiento con más los intereses correspondientes. Que los títulos a emitirse sean pagaderos bullet a su vencimiento y cuenten con la opción de conversión a M² morigerar el riesgo de financiamiento en tanto aliviana la obligación de pagar capital y servicios de deuda.

Por otro lado, el fiduciante del Fideicomiso Financiero Landmark, WST S.A, es una empresa del sector servicios del grupo Wertheim y es quien instruye al fiduciario del Fideicomiso Privado Landmark para las emisiones bajo el Programa o para la decisión de tomar deuda. Con lo cual, siendo que son los impulsores del Desarrollo Inmobiliario se entiende buscarán tomar las mejores decisiones respecto a las obligaciones asumidas.

Los fondos líquidos con que cuente el proyecto que no sean aplicados automáticamente al Proyecto serán adecuadamente protegidos ante pérdidas de valor, ya sea posicionándose en moneda dólar, o aplicando las sumas a la compra anticipada de los insumos necesarios, -hierro, hormigón, entre otros - de forma de ir acopiándolos para el momento del comienzo de las obras, lo que permitiría disminuir el impacto de posibles variaciones de precios sobre los costos de la obra.

Los participantes de la estructura cuentan con la capacidad e idoneidad para llevar adelante un proyecto de esta envergadura, dado que han realizado, o tienen en curso, obras reconocidas en otras ubicaciones tanto locales como internacionales.

Si bien al momento del presente análisis aún no ha sido firmado el contrato con la o las empresas constructoras que llevarán adelante el Desarrollo Inmobiliario, se ha confirmado por parte del desarrollador, que se está trabajando para contratar a una de las principales constructoras del mercado con suficiente experiencia en obras de esta envergadura.

A la fecha el Desarrollo Inmobiliario cuenta con los siguientes contratos firmados:

- **Contrato de Gerenciamiento:** La Dirección de Obra y Gerenciamiento del Desarrollo Inmobiliario será gestionado por Iannuzzi Colombo Arquitectos S.A., estudio con más de 50 años de trayectoria en el gerenciamiento y dirección de obra, tanto de viviendas, complejos industriales, edificios de oficinas y emprendimientos de carácter comercial y recreativo.
- **Contrato de prestación de servicios profesionales de arquitectura:** Se contrató al Estudio Aisenon S.C. para la prestación de servicios profesionales de arquitectura. Estudio de arquitectos con más de 80 años de experiencia en el sector y un total de obras que suman más de 3.000.000 M² principalmente en CABA.
- **Contrato de diseño y cálculo estructural:** Se ha contratado a AHF S.A para encargarse del diseño y cálculo estructural para los edificios del Desarrollo Inmobiliario. AHF es una empresa que cuenta con más de 3.000.000 M² de estructuras proyectadas con estudios de arquitectura reconocidos tanto a nivel nacional como internacional.
- **Contrato de instalación sanitaria e incendios:** Se contrató al Estudio Labonia & Asociados para el asesoramiento en tareas de diseño de instalaciones, consultoría y seguimiento de obra. Estudio con más de 20 años de experiencia en el sector.
- **Contrato de instalación eléctrica:** Se contrató a Aselec SRL para el asesoramiento en las tareas de proyecto, dirección y consultoría post ejecución de obras eléctricas, que cuenta con 25 años de experiencia en la actividad.
- **Asesoramiento en tráfico urbano y movimiento vehicular interno del complejo:** CS&A S.A. ingeniero Langlois.

- **Asesoramiento en análisis de tránsito:** Estudio AJM SRL contratado para que según al estándar de mercado brinde los siguientes servicios de (a) analizar las necesidades básicas de tránsito en el Desarrollo Inmobiliario; (b) evaluación de eficiencia esperada; y (c) análisis del flujo de tránsito en el Desarrollo Inmobiliario.
- **Proyecto de fachadas y aventanamientos.** Se contrató al arquitecto Bill Marshall, especialista en este rubro.
- **Diseño Interior.** Se contrató a la diseñadora Patricia Urquiola SPA, de Milan, Italia, para proyectar gran parte de las áreas comunes. A su vez, se ha contratado al Estudio Rosellini como interiorista local.
- **Contrato de explotación del Hotel bajo cadena 5 estrellas internacional**

Riesgo de Mercado:

El desarrollador proyecta un flujo de ingresos por venta de las unidades conservador, en línea con los precios de unidades similares en el mercado y una velocidad de venta estimada acorde a comparables del mercado y a su experiencia en el rubro. Sin embargo, dado que las obras recién han comenzado no se puede predecir cuál será la situación del mercado y las condiciones que correrán al momento que pueda iniciarse con la promoción y venta de las unidades.

Riesgo de Flujo de Fondos:

El flujo de fondos presentado por el desarrollador es conservador tanto en ingresos como en egresos. Las proyecciones consideran precios de venta de las unidades escalonados que se incrementan a medida que va avanzando la construcción en línea con similares en el mercado y resisten cierta variabilidad. La estructura de costos es razonable dado que es comparable con similares en el mercado actual y la estructura de financiamiento planteada para el desarrollo de la obra considera el revolving de las emisiones vigentes del Fideicomiso Financiero Landmark y que los inversores tendrán incentivos para ejercer la opción de canje por M² y por lo tanto se reducirían las obligaciones del Fideicomiso para tener que hacer frente a servicios de deuda y de capital al finalizar el plazo, quitando presión al flujo de fondos. Nuevas necesidades de financiamiento podrían subordinar a los VRDF Públicos objeto de la presente calificación.

Riesgo Legal:

El asesor legal de la transacción emitió su opinión (en carácter de borrador), la cual resumimos a continuación:

1. El borrador del Contrato de Fideicomiso Financiero, una vez suscripto por todas sus partes, y la estructura en él detallada, cumplirán íntegramente con lo dispuesto en la sección 4ª, Capítulo 30, Título IV, Libro 3º del Código Civil y Comercial de la Nación, el Capítulo V del Título V de las normas de la CNV.
2. Los borradores de los Documentos del Fideicomiso Financiero, sujeto a las asunciones descriptas anteriormente, al momento de su celebración, cumplirán íntegramente con lo establecido en las Normas de la CNV, según fueran modificadas y complementadas.
3. El Contrato de Fideicomiso Financiero, una vez suscripto por todas las partes, constituirá derechos y obligaciones válidas, legalmente vinculantes y exigible entre sus partes de conformidad con sus términos y condiciones.
4. El Fiduciario y el Fiduciante cuentan con plena capacidad legal para celebrar los actos a que refieren los borradores de los Documentos del Fideicomiso Financiero, los que han sido autorizados por sus respectivos órganos de administración.
5. Sujeto a las asunciones ya descriptas, una vez suscripto el Contrato de Fideicomiso Financiero y emitidos los Valores Fiduciarios, los Valores Fiduciarios constituirán obligaciones válidas, vinculantes y exigibles del Fideicomiso Financiero de acuerdo a lo previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación y demás requisitos exigibles bajo las leyes de la República Argentina, otorgando a sus titulares acción para reclamar el pago de los Servicios conforme a los términos y condiciones de los mismos hasta la concurrencia del Patrimonio Fideicomitado y al orden de prelación dispuesto en el borrador del Contrato de Fideicomiso Financiero, sin recurso contra el Fiduciante ni el Fiduciario.

6. El Artículo 1674 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que el Fiduciario debe actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

ANEXO I: DICTAMEN DE CALIFICACIÓN

El Consejo de Calificación de Professional Rating Services ACR S.A. (ProRatings), Reg. CNV 726, reunido el 23 de septiembre de 2024, confirma la calificación de los VRDF Públicos según el siguiente detalle:

INSTRUMENTO	Monto	Vencimiento estimado	Calificación * Actual	Perspectiva	Calificación * Anterior
VRDFP del FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO "UDAONDO BUENOS AIRES" TRAMO I	Valor nominal máximo de hasta Dólares 5Millones (Cinco millones de Dólares) Ampliable hasta U\$S20Millones (Veinte Millones de dólares)	7 años desde la fecha de emisión y liquidación	BBB- (INI) fe (arg)	Estable	BBB- (INI) fe (arg)

VRDFP: Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Públicos.

(*) "fe": identifica transacciones de Finanzas Estructuradas. Calificación inicial (INI): la calificación otorgada se basa en la documentación e información presentada por el emisor y sus asesores al momento de su asignación, quedando sujeta a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación.

CATEGORIA DE CALIFICACION

BBB: implica una adecuada calidad crediticia. La capacidad de pago de las obligaciones financieras es aceptable. Presenta mayor vulnerabilidad ante cambios en las circunstancias o condiciones económicas en relación a otros emisores o emisiones del mercado local calificadas con categorías superiores.

Signos "+ o -": Se agrega a una calificación para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, lo cual no altera la definición de la categoría a la cual se añade.

La Perspectiva de la calificación indica la tendencia probable que la calificación tome en el mediano plazo, en un término de 18 a 24 meses. Una perspectiva positiva o negativa no implica que un cambio en la calificación sea inevitable. Del mismo modo, si existen elementos que lo justifiquen, una calificación con perspectiva estable puede ser cambiada sin haber sido modificada a positiva o negativa con anterioridad. De surgir una circunstancia que no permita identificar la tendencia fundamental de una calificación, excepcionalmente podrá aplicarse una perspectiva en evolución.

Metodología utilizada: Metodología de Calificación de Finanzas Estructuradas aprobada por la Comisión Nacional de Valores bajo RESFC-2018-19353 del 8/2/2018.

Este informe debe leerse en forma conjunta con el Prospecto de emisión y Contrato de Fideicomiso.

Fuentes de información:

Información suministrada por la empresa. Contrato de fideicomiso, prospecto de emisión borrador de fecha 13 de septiembre 2024.

Glosario:

CNV: Comisión Nacional de Valores

VRDF: Valores representativos de deuda financiera

CP: Certificados de Participación

Holding: Sociedad gestora

DGROC: Dirección General de Registro de Obras y Catastros Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Aunque la información del presente informe y/o artículo se considera precisa, puede contener imprecisiones técnicas o errores tipográficos. Asimismo, cualquier información o estimación vertida en el mismo puede ser modificada sin previo aviso. Se aconseja al público inversor verificar esta información en forma independiente, a los efectos de encontrarse en condiciones de tomar una decisión basada en la misma. Ni la información, ni las opiniones contenidas en el informe y/o artículo constituyen una oferta de servicios, publicidad, propaganda, difusión, invitación y/o recomendación por parte de Professional Rating Services Agente de Calificación de Riesgo S.A., para operar con valores negociables y/o prestar asesoramiento de servicios o inversión. Las calificaciones representan una opinión y no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título, ni hacen referencia respecto de si es adecuado el precio de mercado. El destinatario de la información proporcionada deberá evaluar por sí mismo la conveniencia de la inversión en valores negociables y deberá basarse en la investigación personal que considere pertinente realizar. Las metodologías de calificación aplicadas se encuentran disponibles en la página web www.proratings.com.ar. Así como también el Código de Conducta y la Tabla de Honorarios. La reproducción o distribución total o parcial de este informe y/o artículo por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.