

SEPTIEMBRE 2024

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “UDAONDO BUENOS AIRES”

por un Monto Máximo de Emisión de hasta US\$ 600.000.000 (dólares estadounidenses seiscientos millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) a ser emitido en tramos (el “Monto Máximo de Emisión”).

VRDF PÚBLICOS TRAMO I - por un valor nominal máximo de emisión de hasta US\$ 5.000.000.- (USD CINCO MILLONES) ampliable hasta US\$20.000.000.- (USD VEINTE MILLONES) denominados y a ser integrados y pagaderos en USD MEP, a tasa fija nominal anual a licitar con vencimiento a los 7 años contados de la Fecha de Emisión y Liquidación

RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL TRAMO I

Tramo:	Tramo I bajo el Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Udaondo Buenos Aires”. Es el primer tramo de VRDF con oferta pública a ser emitidos por el Fiduciario bajo el Fideicomiso Financiero.
Monto de Emisión:	Los VRDF Públicos Tramo I se emitirán por un valor nominal de hasta US\$ 5.000.000.- ampliable hasta US\$20.000.000. Podrían emitirse valores fiduciarios en tramos adicionales (en la forma de Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Públicos y/o Certificados de Participación) hasta alcanzar el Monto Máximo de Emisión, y estos tramos adicionales podrían tener términos y condiciones distintos a los de los VRDF Públicos Tramo I constituyendo por lo tanto especies distintas
Fiduciario:	TMF Trust Company (Argentina) S.A., actuando exclusivamente como Fiduciario Financiero y no a título personal.
Fiduciantes, Beneficiarios y Fideicomisario:	Tenedores y titulares beneficiarios de los VRDF Públicos Tramo I que se emitan bajo el Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Udaondo Buenos Aires”.
Organizadores y Colocadores:	SBS Trading S.A. y Allaria S.A.
Agente de Liquidación:	SBS Trading S.A.
Agente de Pago y Agente de Depósito Colectivo:	Caja de Valores S.A.
Desarrollador:	Landmark Developments S.A. (Empresa 100 % del Grupo Wertheim)
Distribución y Colocación:	Se realizará a través de los Organizadores y Colocadores mediante el sistema denominado “formación de libro” (“ <i>book building</i> ”) utilizando el sistema informático SIOPEL de propiedad del MAE, donde se licitará la tasa de interés fija.
Patrimonio Fideicomitado:	Estará conformado por los Activos Fideicomitados, todos los derechos del Fideicomiso Financiero sobre la Cuenta Recaudadora y de Pago, el Fondo Mínimo de Gastos, las Reservas y los Fondos Líquidos.
Objeto del Fideicomiso:	Financiar parcialmente la construcción del Desarrollo Inmobiliario que consiste en la construcción del conjunto inmobiliario “Udaondo Buenos Aires” ubicado en el ex complejo “Tiro Federal”, actual Parque de la Innovación en el barrio de Nuñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El

	<p>Desarrollo Inmobiliario tiene una superficie total valuada en aproximadamente USD 150 millones a 6/2024, a construir de aproximadamente 150.000 m2, de la cual (i) 75.000 m2 son comerciables como departamentos, (ii) aproximadamente 9.350 m2 equivalen a superficie de amenities, servicios del hotel, restaurantes, salones, entre otros, y (iii) 45.000 m2 serán destinados a la construcción de 900 cocheras. Consta de dos edificios destinados a vivienda (dentro del cual se encuentra la Torre Río Norte, y un edificio de usos mixtos destinado al Hotel, las Residencias, zócalo Comercial y la Torre Ciudad.</p> <p>A la fecha del presente, el Desarrollo Inmobiliario ya cuenta con la construcción completa del muro colado, la viga de coronamiento, las barretas y los pilotes. A su vez, se comenzaron las tareas de ejecución de losa del sector showroom y se está desmontando la planta industrial de bentonita. En la etapa actual del Desarrollo Inmobiliario, el personal afectado es de 41 personas, y se está haciendo uso de 2 grúas excavadoras de barretas, 2 retro excavadoras, y 1 grúa de servicio.</p>
Objetivo de la emisión de los VRDF Públicos Tramo I:	Financiar parcialmente la construcción del Desarrollo Inmobiliario, incluye financiar parcialmente la construcción de las torres donde estarán las Unidades Funcionales Elegibles, mediante la suscripción e integración de los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Privados a ser emitidos en espejo por el Fideicomiso Landmark (con los mismos términos y condiciones) y que será el activo subyacente del Fideicomiso público Udaondo.
Forma y Moneda de integración:	USD MEP en la Fecha de Emisión y Liquidación.
Precio de Emisión:	100% del VN
Período de Devengamiento:	Los intereses de los VRDF Públicos Tramo I se calcularán sobre el saldo de capital pendiente de amortización y se devengarán a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación (inclusive) y hasta la Fecha de Vencimiento (exclusive). Los intereses se calcularán considerando los días efectivamente transcurridos, sobre la base de un año de 365 días.
Fecha y Moneda de Pago:	Respecto del valor nominal de los VRDF Públicos Tramo I sobre los que no se haya ejercido la Opción de Conversión, el Fiduciario pagará en USD MEP los servicios de intereses y de amortización de capital en un único pago en la Fecha de Vencimiento. La Fecha de Pago de Servicios será informada en el Aviso de Resultados.
Opción de Conversión:	Los inversores titulares de los VRDF Públicos podrán optar por ejercer la Opción de Conversión a M2 a partir de enero 2025 hasta julio de 2028 , y recibir el pago de los servicios de capital que les corresponden 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 a la tenencia de valor nominal de VRDF Públicos Tramo I objeto de conversión. La cantidad de M2 a recibir por el tenedor de los VRDF Públicos, resultará de dividir el valor nominal de capital a la Fecha de la Notificación de Conversión y hasta la fecha en que ocurra la transferencia de los VRDF Públicos Tramo I por el Precio de M2 aplicable. El ejercicio de la Opción de Conversión estará

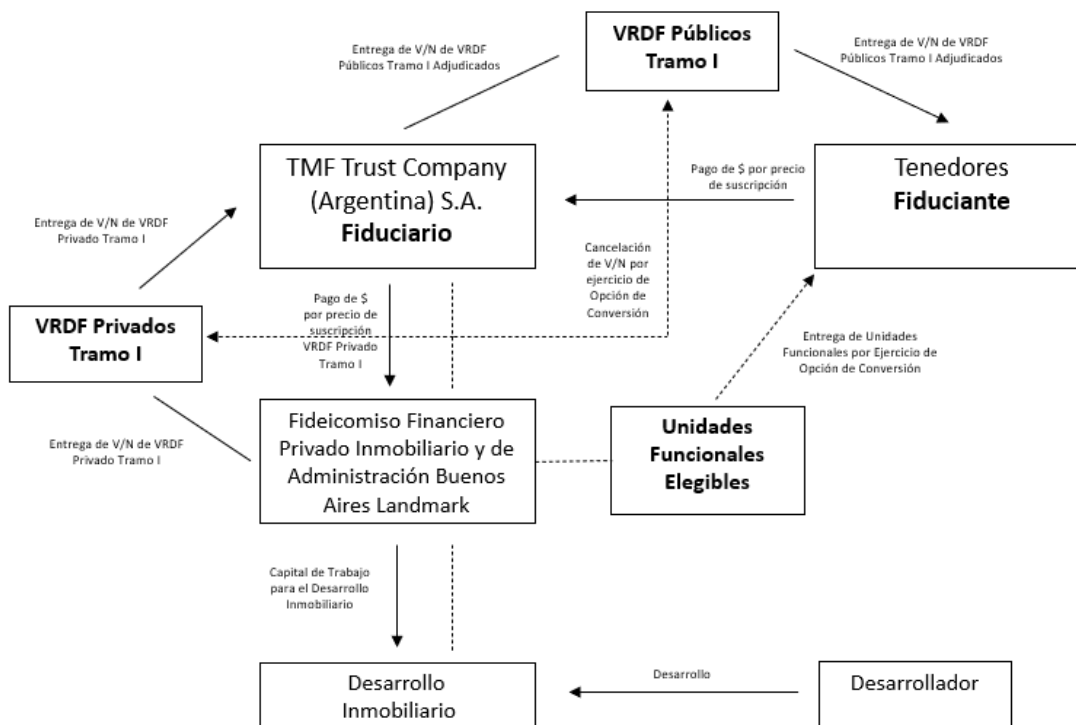
	<p>sujeto a la Condición Mínima de Conversión y la Compra de Diferencia de Metros, según sea el caso. En caso de que la Condición Mínima de Conversión no se cumpla, los Tenedores no podrán concertar en forma privada con el Fideicomiso Landmark la compra de los metros cuadrados que resulten necesarios 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.</p> <p>La determinación del precio del M2: El Precio de M² Aplicable será USD 6.100 (dólares americanos seis mil cien 00/100) siendo este precio de metro cuadrado determinado por el Fideicomiso Privado. El Precio de M² Aplicable será dividido por el valor nominal del capital necesario a la Fecha de la Notificación de Conversión y hasta la fecha en que ocurra la transferencia de los VRDF Privados Tramo I de aquellos Tenedores que decidan ejercer la Opción de Conversión. Ni el Fiduciario ni el Fideicomiso Financiero Inmobiliario Público serán responsables por la determinación del Precio M² Aplicable.</p> <p>No se entregarán Unidades Funcionales Elegibles parciales o que impliquen que el dominio sea compartido con un tercero distinto del Tenedor que haya ejercido la Opción de Conversión. Dicha Opción de Conversión podrá ejercerse durante el período contado desde enero 2025 hasta julio de 2028 (el “<u>Período de Conversión</u>”).</p>
Interés y Forma de Cálculo:	Devengarán una tasa de interés fija nominal anual, redondeada en dos decimales, la cual surgirá del proceso de <i>book-building</i> y será informada en el Aviso de Resultados.
Denominación Mínima:	Los VRDF Públicos Tramo I tendrán una denominación mínima de US\$1.300.000 (USD un millón trescientos mil 00/100) y valores superiores a dicha cifra, pero múltiplos de US\$100.000. (USD cien mil).
Monto Mínimo de Suscripción y Unidad Mínima de Negociación	Será del valor equivalente a US\$1.300.000 (USD un millón trescientos mil) y valores superiores a dicha cifra, en múltiplos de US\$100.000. (USD cien mil).
Seguros:	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.
Fecha de Vencimiento de los VRDF Públicos Tramo I:	Será la fecha en la que se cumplan siete (7) años desde la Fecha de Emisión y Liquidación, la cual puede ser anticipada como consecuencia del ejercicio de la Opción de Conversión.
Ámbito de Negociación:	El Fiduciario solicitará que los VRDF Públicos Tramo I sean listados y/o negociados en Mercado Abierto Electrónico S.A.

Calificación de riesgo:	<p>Pro Ratings S.A. Agente de Calificación de Riesgo le ha asignado la calificación de riesgo “BBB-(INI) fe (arg)” con perspectiva estable a los VRDF Públicos Tramo I conforme al dictamen de fecha 23 de septiembre de 2024 basado en información del Fiduciario de fecha 13 de septiembre de 2024.</p> <p>El riesgo crediticio podría considerarse parcialmente mitigado dado que, se considera que existen suficientes incentivos como para que un alto porcentaje de los VRDF sujetos a la 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.</p> <p>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 Millones. Según valuación independiente de junio 2024 el valor estimado actual asciende a U\$D162 Millones con lo cual se estima que aun vendiendo a precio conservador se cubriría el valor de los VRDF Públicos que no hubieran entrado en la Conversión.</p>
Ley Aplicable y Jurisdicción:	<p>Toda cuestión relacionada con el Contrato de Fideicomiso y el Fideicomiso Financiero Inmobiliario Público se rige por la ley argentina. La emisión de los VRDF Públicos Tramo I se regirá por ley argentina. Toda controversia que se suscite entre el Fiduciario, los Organizadores y Colocadores y/o los Tenedores con relación al Contrato de Fideicomiso, su interpretación y cumplimiento, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA en el marco de las delegaciones expresamente autorizadas por CNV y el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho. Si al tiempo de plantearse el conflicto no existiera dicho Tribunal, el arbitraje se realizará mediante el procedimiento vigente para arbitraje de derecho del tribunal arbitral que funcione dentro del mercado donde se encuentren listados los VRDF Públicos Tramo I. En todos los casos, se deja a salvo el derecho de los Inversores Calificados para optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.</p>
Inversores Calificados:	<p>Los VRDF Públicos Tramo I solo podrán ser adquiridos, tanto en su licitación como en mercados secundarios, por Inversores Calificados conforme el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los “<u>Inversores Calificados</u>”). Los Inversores Calificados que adquieran los VRDF Públicos Tramo I revestirán la calidad de Beneficiarios del Fideicomiso.</p>

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, 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.

Esquema Gráfico de los VRDF Públicos Tramo I bajo el Fideicomiso Financiero Inmobiliario Público



CRONOGRAMA DE COLOCACIÓN

- Período de Difusión: comenzará el 25 de septiembre de 2024 y finalizará el 30 de septiembre de 2024
 - Período de Oferta: el 1 de octubre de 2024.
- Período de Formación del Registro: tendrá lugar el 1 de octubre de 2024 comenzando a las 10:00 horas y finalizará a las 16:00 horas
- Hora límite para la presentación de Manifestaciones de Interés: hasta las 16:00 del 1 de octubre de 2024
 - Fecha de Adjudicación: el 1 de octubre de 2024
 - Fecha de Emisión y Liquidación: 3 de octubre de 2024

LA OFERTA PÚBLICA DEL FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “UDAONDO BUENOS AIRES” Y DE LOS VRDF PUBLICOS TRAMO I FUE AUTORIZADA POR LAS RESOLUCIONES Nº RESFC-2023-22573-APN-DIR#CNV DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2023 Y Nº RESFC-2024-22847-APN-DIR#CNV DE FECHA 4 DE SEPTIEMBRE DE 2024 DE LA CNV Y SUS CONDICIONAMIENTOS FUERON LEVANTADOS

POR LA CNV EN FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. ESTA AUTORIZACIÓN SÓLO SIGNIFICA QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN. LA CNV NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PROSPECTO. PARA MÁS INFORMACIÓN VEÁSE EL PROSPECTO DE EMISIÓN DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024 DISPONIBLE EN LA PÁGINA WEB DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) Y EN EL BOLETÍN DIARIO DEL MERCADO ABIERTO ELECTRÓNICO S.A (https://www.mae.com.ar/reportes#/boletin_mpmoe).

CONTACTOS

Organizador y Colocador



SBS Trading S.A.

Francisco Bordo Villanueva

fbv@gruposbs.com

4-894-1800 int 403

Gastón Donadio

gd@gruposbs.com

4-894-1800 int. 196

Sebastián Cisa

scc@gruposbs.com

4-894-1800 int. 401

María Victoria Acuña

mva@gruposbs.com

4-894-1800 int. 198

Organizador y Colocador



Allaria S.A.

Matías Aizpeolea

emisionesprimarias@allaria.com.ar

5555-6000