

ANEXO I

Compromiso Previo de Fusión



Antonio Angel Tabanelli
Presidente

COMPROMISO PREVIO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE TORRE
PUERTO SANTA FE S.A., QUE SE DISUELVE SIN LIQUIDARSE, Y
ES ABSORBIDA POR BOLDT S.A.

Entre: (i) **BOLDT S.A.** (CUIT 30-50017915-1) (en adelante "BOLDT" o la "Sociedad Absorbente"), constituida bajo las leyes de la República Argentina e inscripta en la Inspección General de Justicia ("IGJ") -Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires- bajo su anterior denominación "Lamson Paragon Sociedad Anónima Industrial y Comercial" con fecha 3 de noviembre de 1943, bajo el número 539, Folio 381 del Libro 46, de "A" de Estatutos Nacionales, con domicilio en Aristóbulo del Valle 1257, piso 2º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sociedad autorizada a hacer oferta pública y a cotizar sus acciones por la Comisión Nacional de Valores de la República Argentina (en adelante "CNV"), representada en este acto por el Sr. Antonio Ángel Tabanelli, D.N.I.: 4.159.439, en su calidad de Presidente; y (ii) **TORRE PUERTO SANTA FE S.A.** (CUIT 30-71153249-4) (en adelante "TPSF" o la "Sociedad Absorbida" y, conjuntamente con BOLDT, las "Partes" o las "Sociedades Participantes"), inscripta ante la IGJ -Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires- con fecha 27/08/2010 bajo el número 15643, del Libro 50 Tomo -, con domicilio en Aristóbulo del Valle 1257 Piso 3, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Antonio Ángel Tabanelli, D.N.I.: 4.159.439, en su calidad de Presidente;

CONSIDERANDO

- (a) Que BOLDT, la Sociedad Absorbente, es una sociedad que se dedica, entre otras actividades, a la explotación de casinos y máquinas electrónicas de azar; impresión de documentación referente a la identificación de personas y bienes; gastronomía; y servicios de financiación; proyecto, dirección, construcción y administración de obras de arquitectura e ingeniería y su explotación o comercialización, y la realización de negocios relacionados con la construcción de todo tipo de obras, públicas o privadas, sean a través de contrataciones directas o de licitaciones, para la construcción de viviendas, puentes, caminos, y cualquier otro trabajo del ramo de la ingeniería o arquitectura, en distintos puntos del país.
- (b) Que TPSF, la Sociedad Absorbida, es una sociedad que se dedica a desarrollar obras de arquitectura e ingeniería y su explotación o comercialización principalmente en la Provincia de Santa Fe, y la realización de negocios relacionados con la construcción de todo tipo de obras, públicas o privadas, sean a través de contrataciones directas o de licitaciones para la construcción de viviendas, y cualquier otro trabajo del ramo de la ingeniería o arquitectura;
- (c) Que las tenencias accionarias de los Accionistas de TPSF a la fecha son las siguientes: (a) Antonio Eduardo Tabanelli, titular de 578.735.379 acciones representativas del 39,127% del capital y votos de TPSF; (b) Rosana Beatriz Martina Tabanelli, titular de 578.735.379 acciones representativas del 39,127% del capital y votos de TPSF; y (c) FINMO S.A., titular de 321.649.490 acciones representativas del 21,746% del

capital y votos de TPSF.

(d) Que los Directorios de las Partes han considerado la conveniencia de iniciar un proceso de fusión por absorción en los términos del Art. 82 siguientes y concordantes de la Ley General de Sociedades Nro. 19.550 y modificatorias (en adelante, la "LGS"), y el artículo 80 y concordantes de la Ley de Impuesto a las Ganancias y sus normas reglamentarias (en adelante, la "LIG") a los fines de potenciar las sinergias de las Sociedades Participantes, aprovechando la gran complementariedad existente entre las mismas, con el propósito de lograr eficiencias en el desarrollo de las operaciones a través de una sola unidad operativa; optimizar la conducción y rendimiento de sus negocios (relacionado con el logro de mayor eficacia operativa, utilización optimizada de recursos disponibles y aprovechamiento de las estructuras técnicas, administrativas y financieras, especialmente en virtud de la ventaja estratégica que BOLDT posee en el área geográfica donde TPSF desarrolla sus negocios, debido a su experiencia en el sector); e incorporar negocios generadores de flujo de fondos mensuales estables, lo cual, contribuirá con la previsibilidad económico-financiera de BOLDT; y

(e) Que en el día de la fecha, las Sociedades Participantes celebraron sus correspondientes reuniones de Directorio, los cuales resolvieron, entre otras cosas, aprobar los Estados Contables Especiales de Fusión y el Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión (tal como dichos términos se definen más adelante); aprobar el texto del Compromiso (conforme dicho término se define más adelante) y autorizar la suscripción del mismo, sujeto a la posterior ratificación de las

Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de las sociedades participantes que consideren la fusión.

POR CONSIGUIENTE, las Partes acuerdan celebrar, *ad referendum* de la aprobación por parte de sus respectivas Asambleas de Accionistas, el presente Compromiso Previo de Fusión (en adelante el "Compromiso"), sujeto y de conformidad con lo establecido por los Arts. 82 a 87 de la LGS; el Capítulo X, Título II de las Normas de la CNV T.O. 2013 con sus modificatorias y complementarias (en adelante, las "Normas de la CNV"); lo dispuesto por los artículos 80 y concordantes de la LIG; y de conformidad con las demás normas legales y reglamentarias aplicables y de acuerdo con las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERO:

1.1. Las Partes se comprometen a fusionar la totalidad de sus actividades comerciales y financieras, mediante la transferencia total de los activos, pasivos y derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida a favor de la Sociedad Absorbente.

1.2. La fusión comprenderá todas las actividades, patentes, marcas, dominios, créditos, muebles, inmuebles, intangibles, personal en relación de dependencia, derechos de propiedad intelectual (de existir), permisos, así como todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbente a la Fecha Efectiva de Fusión (conforme este término se define más adelante), como así también aquellos derechos y obligaciones que, por cualquier razón, no se encuentren considerados en los Estados Contables Especiales de Fusión y/o el Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión,

entre los que deben computarse aquellos derechos u obligaciones surgidos o conocidos con posterioridad a la fecha de cierre de los referidos balances a raíz de hechos o actividades anteriores a esa fecha de cierre, así como los derechos y obligaciones que pudieran surgir entre la fecha de cierre de dichos balances y la Fecha Efectiva de Fusión.

1.3. En consecuencia, a partir de la Fecha Efectiva de Fusión, BOLDT, como Sociedad Absorbente, continuará con todas las actividades desarrolladas por TPSF, y TPSF transferirá en propiedad a BOLDT, todos sus activos, pasivos, derechos y obligaciones.

1.4. A los efectos de materializar la fusión, BOLDT será la Sociedad Absorbente, siendo consecuentemente la continuadora, y TPSF, será la Sociedad Absorbida, que será disuelta sin liquidarse.

SEGUNDO: La fecha de fusión se fija con efectos a partir del 1° de mayo de 2021 (en adelante, la "Fecha Efectiva de Fusión") a partir de la cual las operaciones de TPSF serán llevadas a cabo por BOLDT. En tal sentido, la Fecha Efectiva de Fusión se establece como aquella desde la cual se consideran incorporados al patrimonio de BOLDT todos los activos y pasivos y el patrimonio neto, incluidos bienes registrables, derechos y obligaciones pertenecientes a TPSF, y tendrá efectos legales, contables e impositivos la fusión aquí expresada; y será considerada como la fecha de reorganización indicada en el artículo 105 del Decreto N°1344/98 Reglamentario de la LIG, todo ello sujeto a su inscripción ante la IGJ.




TERCERO:

3.1. La fusión se realizará en base al estado financiero individual anual auditado de BOLDT correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de octubre de 2020, que ha sido oportunamente considerado y aprobado por el Directorio de BOLDT y se considerará como balance especial de fusión, tal como fuera resuelto por el Directorio de BOLDT en fecha 11 de enero de 2021 (en adelante, el “Estado Financiero Especial de Fusión de BOLDT”); en base al estado financiero especial de fusión de TPSF auditado al 31 de octubre de 2020, que ha sido oportunamente considerado y aprobado por el Directorio de TPSF en fecha 11 de enero de 2021 (en adelante, el “Estado de Situación Financiera Especial de Fusión de TPSF” y, conjuntamente con el Estado Financiero Especial de Fusión de BOLDT, los “Estados Contables Especiales de Fusión”); y el estado de situación patrimonial especial de fusión auditado al 31 de octubre de 2020 de cada una de las Partes, el cual cuenta con informe de auditoría, de igual fecha que los Estados Contables Especiales de Fusión, transcritos en los respectivos Libros de Inventarios y Balances de cada una de las Partes, en cumplimiento con lo previsto en el artículo 83, inciso d) de la LGS (en adelante, el “Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión”).

3.2. El Estado Financiero Especial de Fusión de BOLDT se ha confeccionado al 31 de octubre de 2020 y fue aprobado por el Directorio de BOLDT en fecha 11 de enero de 2021. Dicho Estado Financiero Especial de Fusión de BOLDT, junto con el informe de auditoría y el informe de la comisión fiscalizadora sobre el mismo, ambos de fecha 11 de enero de 2021, se agregan al presente como Anexo I.

3.3. El Estado de Situación Financiera Especial de Fusión de TPSF se ha confeccionado al 31 de octubre de 2020 y fue aprobado por su Directorio

en fecha 11 de enero de 2021. Dicho Estado de Situación Financiera Especial de Fusión de TPSF, junto con el informe de auditoría y el informe de la comisión fiscalizadora sobre el mismo, ambos de fecha 11 de enero de 2021, se agregan al presente como Anexo II.

3.4. Los Estados Contables Especiales de Fusión citados precedentemente, incluyen un estado de situación financiera al 31 octubre de 2020 para cada una de las Partes, el cual refleja la situación patrimonial de las mismas de este Compromiso a la fecha señalada, antes de la fusión, y fueron confeccionados sobre bases homogéneas utilizando criterios uniformes de valuación.

3.5. El Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión, que da cuenta de la fusión por absorción de TPSF en BOLDT, junto con el informe de la comisión fiscalizadora, así como el informe de contadores públicos independientes sobre el cumplimiento de los requerimientos de la CNV y de la IGJ en relación al mismo, se agrega como Anexo III.

3.6. El Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión tratado a todos los efectos por los respectivos directorios de BOLDT y TPSF en sus reuniones celebradas el 11 de enero de 2021.

CUARTO: De los Estados Contables Especiales de Fusión referidos en el artículo precedente surgen los siguientes datos relevantes:

(I) Del Estado Financiero Especial de Fusión de BOLDT en su estado anterior a la fusión, surgen los siguientes datos relevantes:

(i) **Capital suscrito e integrado:** \$3.000.000.000 dividido en 3.000.000.000 acciones ordinarias de un (1) voto cada una y de valor nominal \$1 por acción.

(ii) **Ajustes de Capital:** \$2.409.984.336

(iii) **Reserva Legal:** \$181.804.509

(iv) **Conversión monetaria de negocios en el extranjero:** \$1.117.970.053

(v) **Resultado no asignados:** \$(1.417.296.828)

(vi) **Total del Activo:** \$5.946.602.964

(vii) **Total del Pasivo:** \$654.140.894

(viii) **Patrimonio Neto:** \$5.292.462.070

(II) Del Estado de Situación Financiera Especial de Fusión de TPSF en su estado anterior a la fusión, surgen los siguientes datos relevantes:

(i) **Capital suscrito e integrado:** \$1.479.120.248 dividido en 1.479.120.248 acciones ordinarias de un (1) voto cada una y de valor nominal \$1 por acción.

(ii) **Ajustes de Capital:** \$320.126.048

(iii) **Reserva Legal:** \$0

(iv) **Resultado no asignados:** \$(1.267.872.704)

(v) **Total del Activo:** \$551.842.864

(vi) **Total del Pasivo:** \$20.469.272

(vii) **Patrimonio Neto:** \$551.842.864

QUINTO: Con motivo de la fusión, y de acuerdo a lo acordado y aprobado por los Directorios de las Sociedades Participantes en el día de la fecha, en cuanto a que los créditos fiscales provenientes del impuesto al valor agregado y ganancia mínima presunta serán considerados a su valor

nominal, es decir, sin contemplar la desvalorización expuesta en el Estado de Situación Financiera Especial de Fusión de TPSF por un monto total neto del correspondiente impuesto diferido asociado de \$45.649.075, el Patrimonio Neto de TPSF al 31/10/2020 se incrementa en dicho monto, es decir, de \$531.373.592 a \$577.022.667. En base a lo manifestado, las Partes han determinado que, por cada acción de TPSF de \$1 valor nominal, se entregan 0,2211326607 acciones de BOLDT de \$1 valor nominal por acción (la "Relación de Canje"). Consecuentemente: (i) FINMO S.A. recibirá 71.127.208 acciones de BOLDT por 321.649.490 acciones de su titularidad en TPSF que serán canceladas; (ii) el Sr. Antonio Eduardo Tabanelli recibirá 127.977.294 acciones de BOLDT por 578.735.379 acciones de su titularidad en TPSF que serán canceladas; y (iii) la Srta. Rosana B. Tabanelli recibirá 127.977.294 acciones de BOLDT por 578.735.379 acciones de su titularidad en TPSF que serán canceladas.

SEXTO:

6.1. Como consecuencia de la fusión, el capital social de BOLDT será aumentado en \$327.081.796, es decir de \$3.000.000.000 a \$3.327.081.796, mediante la emisión de 3.327.081.796 acciones ordinarias, nominativas, no endosables con derecho a un (1) voto por acción y de valor nominal un peso (\$1) cada una.

6.2. El accionista FINMO S.A. recibirá y suscribirá 71.127.208 acciones ordinarias, nominativas, no endosables con derecho a un (1) voto por acción y de valor nominal un peso (\$1) cada una que serán emitidas por BOLDT con motivo de la absorción del patrimonio de TPSF.

6.3. El accionista, Sr. Antonio Eduardo Tabanelli, recibirá y suscribirá 127.977.294 acciones ordinarias, nominativas, no endosables con derecho a un (1) voto por acción y de valor nominal un peso (\$1) cada una que serán emitidas por BOLDT con motivo de la absorción del patrimonio de TPSF.

6.4. La accionista, Srta. Rosana B. M. Tabanelli, recibirá y suscribirá 127.977.294 acciones ordinarias, nominativas, no endosables con derecho a un (1) voto por acción y de valor nominal un peso (\$1) cada una que serán emitidas por BOLDT con motivo de la absorción del patrimonio de TPSF.

6.5. El canje de acciones, la emisión de las nuevas acciones de BOLDT y la emisión del correspondiente título accionario a favor de los Sres. accionistas se producirá con la firma del Acuerdo Definitivo (conforme este término se define más adelante).

SÉPTIMO: Las Partes establecen que el objeto social de BOLDT no deberá ser modificado como consecuencia de la Fusión, en virtud de que el objeto social de BOLDT se adecua a los negocios que desarrolla TPSF con relación al patrimonio que se fusiona y continuará desarrollando BOLDT como consecuencia de la fusión.

OCTAVO: Las Partes han analizado en conjunto las ventajas de la operatoria destinada a la absorción por parte de BOLDT del patrimonio de TPSF mediante fusión, en el entendimiento que la misma: a) potenciará las sinergias de ambas Sociedades Participantes, aprovechando la gran complementariedad existente entre las mismas, con el propósito de lograr eficiencias en el desarrollo de las operaciones a través de una sola unidad

operativa; (b) optimizará la conducción y rendimiento de sus negocios, relacionado con el logro de mayor eficacia operativa, utilización optimizada de recursos disponibles y aprovechamiento de las estructuras técnicas, administrativas y financieras, especialmente en virtud de la ventaja estratégica que BOLDT posee en el área geográfica donde TPSF desarrolla sus negocios, debido a su experiencia en el sector y; (c) incorporará negocios maduros, generadores de flujo de fondos mensuales estables, lo cual contribuirá con la previsibilidad económico-financiera de BOLDT, que, desde el punto de vista de la teoría de portfolio de negocios, implica, en términos concretos, reducir la volatilidad de los resultados de BOLDT frente a las condiciones macroeconómicas tan cambiantes del país.

NOVENO:

9.1. De conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 84 de la LGS, desde la Fecha Efectiva de Fusión y hasta la correspondiente inscripción de la Fusión y de la disolución de TPSF en la IGJ, la administración y representación de TPSF quedará a cargo del Directorio de BOLDT, en su carácter de Sociedad Absorbente.

9.2. Sin perjuicio de lo expuesto, en caso de que el Acuerdo Definitivo (conforme este término se define más adelante) no pudiera inscribirse ante la IGJ por cualquier causa, los actos realizados como consecuencia de los negocios a fusionar serán considerados como realizados por cuenta y orden de la Sociedad Absorbida.

9.3. El Directorio de TPSF se limitará a realizar los actos formales societarios impuestos por la LGS y demás normativa aplicable y el presente

Compromiso necesarios para inscribir la presente fusión, entre ellos, lo necesario para suscribir el Acuerdo Definitivo (conforme este término se define más adelante) previsto en el inciso 4) del artículo 83 de la LGS, así como para realizar los actos de colaboración necesarios para concretar lo pactado en este Compromiso.

9.4. Los poderes de TPSF que se encuentren vigentes y que no sean expresamente revocados, continuarán vigentes hasta la inscripción de la fusión en la IGJ y su consecuente disolución.

9.5. Todos los libros sociales y contables, así como todos los antecedentes y comprobantes de las operaciones de TPSF, quedarán en poder de BOLDT hasta el vencimiento de los plazos legales.

9.6. Desde la Fecha Efectiva de Fusión, todos los impuestos, tasas y contribuciones, sean nacionales, provinciales y/o municipales, son y serán soportados por BOLDT, incluyendo aquellos gastos, impuestos y honorarios que demande directa y exclusivamente el trámite de aprobación de la fusión y disolución de la Sociedad Absorbida.

DÉCIMO: Una vez adoptadas las correspondientes resoluciones sociales aprobatorias de lo acordado en el presente Compromiso, publicados los correspondientes avisos, vencidos los plazos correspondientes al derecho de oposición y embargo de los acreedores, y una vez que se haya dado cumplimiento a las disposiciones de los artículos 83, inciso 3 y 85 de la LGS, las Partes instrumentarán el correspondiente acuerdo definitivo de fusión (en adelante, el "Acuerdo Definitivo") conforme lo dispuesto por el artículo 83, inciso 4 de la LGS, el cual será luego, junto con la

documentación requerida al efecto, presentado para la aprobación e inscripción de la fusión por parte de la CNV y de la IGJ.

DÉCIMO PRIMERO:

10.1. Las Partes dejan expresa constancia que el presente Compromiso se celebra *ad referéndum* de la aprobación de la fusión por parte de las asambleas de accionistas de BOLDT y TPSF y de la inscripción de la misma por parte de la IGJ.

10.2. Asimismo, las Partes declaran que la firma del Compromiso ha sido aprobada por sus respectivos Directorios en fecha 11 de enero de 2021 y que la aprobación del mismo, así como todos sus efectos, deberá ser ratificado por sus respectivas Asambleas, las cuales deberán cumplimentar los requisitos de quórum y mayorías exigidos por la LGS y por los respectivos estatutos.

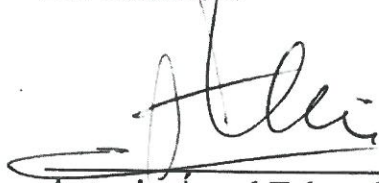
DÉCIMO SEGUNDO: Los trámites y actos necesarios para la implementación de la fusión, inclusive los de índole administrativa para el cumplimiento de los requisitos legales de aprobación, estarán a cargo de las personas designadas a esos fines por las reuniones de Directorio y las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de las sociedades involucradas.

DÉCIMO TERCERO:

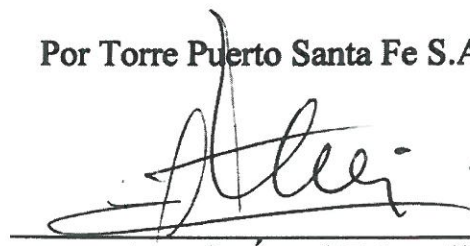
13.1. El presente Compromiso y todo cuanto se ha pactado en el mismo se regirá por las leyes de la República Argentina.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Buenos Aires a los 11 días del mes de enero de 2021.

Por Boldt SA


Antonio Ángel Tabanelli
Presidente

Por Torre Puerto Santa Fe S.A


Antonio Ángel Tabanelli
Presidente

Firma/s certificada/s en Acta de
certificación de firmas (Ley 404) P0168220PP
Buenos Aires, 11 de ENERO de 2021

JUAN JOSE LEZICA
ESCRIBANO
Mat. 4980

ANEXO I: ESTADO FINANCIERO ESPECIAL DE FUSIÓN DE
BOLDT S.A. AL 31.10.20.



El presente documento es una copia
de la información contenida en el
archivo de la base de datos de la
empresa.



ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS

LEY 404



F 016822099



JOSE LEZICA
R: BANO

11/01/2021

Buenos Aires, 11 de enero de 2021. En mi carácter de escribano titular del Registro Notarial número 515 de la Capital Federal

CERTIFICO: Que la/s firmas que obra/n en el documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se formaliza simultáneamente por ACTA número 69 del LIBRO número 52, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s

cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:

Antonio Ángel TABANELLI, D.N.I. M 4.159.439, persona de mi conocimiento, quien declara actuar: a) en nombre y representación de **"BOLDT S.A."**, CUIT 30-50017915-1, en su carácter de **PRESIDENTE** de la misma - con facultades suficientes -, justificando su personería con: (i) la designación de autoridades efectuada por instrumento privado del 20-02-2019, inscripto en la Inspección General de Justicia el 16-04-2019, bajo el no. 7249 Libro 94 Tomo de Sociedades por Acciones; y (ii) Actas: de Asamblea General ordinaria y Extraordinaria No. 107 del 18-02-2020 y la de Directorio No. 1173 de igual fecha, donde se nombraron las actuales autoridades y se distribuyeron los cargos, respectivamente; y b) en nombre y representación de **"TORRE PUERTO SANTA FE S.A."**, CUIT 30-71153249-4, en su carácter de **PRESIDENTE** de la misma, justificando su personería con el Acta de Asamblea No. 16 del 20-01-2020 y la de Directorio No. 65 de igual fecha, donde se nombraron las autoridades y se distribuyeron los cargos, respectivamente; documentación relacionada que tengo a la vista para este acto, doy fe.-

JUAN JOSE LEZICA
ESCRIBANO

Mat. 4980



F 016822099

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

gs