

Buenos Aires, 31 de enero de 2023

Sres.

Comisión Nacional de Valores, BYMA y BCBA

Presente

Ref.: Concurso preventivo – Propuesta de acuerdo preventivo-
Propuesta especial para los Obligacionistas y Fisco Nacional

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds., en cumplimiento de las Normas de ese organismo, con el fin de informarles y también al público inversor, que en el marco de proceso concursal que la firma lleva adelante, luego de su previa aprobación por la Asamblea General de Accionistas celebrada el 27 de diciembre de 2022, el día 29 de diciembre de 2022 se presentó en el expediente concursal la propuesta de pago a los acreedores concursales.

Sin perjuicio de que la misma puede ser consultada mediante el acceso a la web de Consulta de Causas del Poder Judicial de la Nación, en el sitio correspondiente a la Justicia Nacional en lo Comercial, expediente nro. 11.480/2021, en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial número 23, secretaría 46, creemos necesario informar sobre ella a través de este medio.

El ofrecimiento, en síntesis, consiste en el **pago total** a los acreedores quirografarios del monto de sus créditos verificados y declarados admisibles.

Ese pago se hará efectivo mediante la distribución del producido de la venta del inmueble y centro de distribución sito en el Polo Industrial Ezeiza, en la calle Torcuato Di Tella Nro. 1700, localidad de Carlos Spegazzini, partido de Ezeiza, provincia de Buenos Aires; cuya descripción, detalles constructivos, operativos, logísticos y la precisión de su avanzada tecnología, obran en la propuesta y en las tasaciones inmobiliarias, material al que se puede acceder a través de la web de Consulta de Causas del Poder Judicial de la Nación, como más arriba se indicara.

A los efectos de la tasación y del proceso de venta se han seleccionado dos firmas de reconocido prestigio, experiencia y alto porcentaje de efectividad en la concreción final de operaciones, que son L. J. RAMOS BROKERS INMOBILIARIOS y ADRIAN MERCADO GESTION INMOBILIARIA. A cada una de ambas se les requirió una tasación al mes de diciembre de 2022, debidamente fundada.

Como resultado de ello, la firma L. J. RAMOS, con fecha 27 de diciembre de 2022, estimó como valor de venta la suma de USD 10.600.000, y ADRIAN MERCADO GESTION INMOBILIARIA, con fecha 21 de diciembre de 2022, la suma de USD 10.000.000.-.

Con el fin de asegurar la intangibilidad del bien inmueble, como también la transparencia de todo el proceso de venta, se ha previsto transferir su dominio fiduciario, a un fideicomiso cuyo fiduciario será una persona o entidad acreditada y con probada experiencia.

Ribeiro S.A.

Av. Corrientes 4678 (C1195AAS)

Buenos Aires, Argentina

Tel./Fax: (54 11) 5235-7999 (rotativas)

1 www.ribeiro.com.ar

PLAZOS Y PROCEDIMIENTO DE VENTA

Las firmas encargadas de la venta (L. J. RAMOS y ADRIAN MERCADO), ofrecerán el bien por la tasación que corresponda, para ser pagado al contado, en dólares estadounidenses.

Dichas firmas actuarán sucesivamente (salvo acuerdo entre ellas), comenzando aquella que ha tasado un valor mayor: L. J. Ramos Brokers Inmobiliarios, que conservará esa iniciativa durante el plazo de un año desde la aprobación de la propuesta. Sin perjuicio de ello, el proceso de venta se iniciará una vez perfeccionado e inscripto el fideicomiso. En el año siguiente, actuará la restante firma, con base en su tasación.

Si al cabo de los dos años, no se logra la venta, entra en vigencia la denominada PROPUESTA SUBSIDIARIA, que consiste **en el pago del cien por ciento de los créditos verificados** que integran las categorías de acreedores titulares de obligaciones negociables y de acreedores comunes, en los siguientes plazos y porcentajes: 1 año de espera a partir de la situación indicada anteriormente. Si durante ese año, de manera directa o con intervención de alguna de las firmas intermediarias, se concretara una oferta de compra en firme, en las condiciones previstas en la propuesta básica, se procederá conforme los términos indicados y lo previsto en el fideicomiso, dentro del año de espera aquí fijado.

La propuesta subsidiaria, que solo rige si la venta no se realiza dentro de los primeros tres años (los dos años repartidos entre los agentes inmobiliarios y el año de espera de la propuesta subsidiaria), prevé el pago del 20 % del crédito verificado durante su cuarto año. En el año quinto se abona el 25 % del crédito verificado. En el sexto año se abona el 25% del crédito verificado y, finalmente, en el año séptimo, el 30 % del crédito verificado.

DESTINO DEL PRODUCIDO DE LA VENTA DEL INMUEBLE

Los fondos obtenidos con la venta del inmueble serán distribuidos de la siguiente forma: El 55 % del producido de la venta del bien fideicomitado, después del pago de la comisión de la firma intermediaria que la concretó, de los gastos de escrituración, los impuestos derivados de la venta, las retenciones, gastos e impuestos propios del fideicomiso y los honorarios del fiduciario, se destinará al pago total de los créditos de los acreedores titulares de obligaciones negociables y de los acreedores comunes. Todos estos acreedores concurrirán a prorrata a la distribución de ese porcentaje del precio obtenido hasta el monto total de la acreencia verificada. La suma que resulte para cada acreedor de ese prorratio tendrá efecto extintivo del crédito, no adeudándose suma alguna en caso de que restare alguna porción insoluble del monto verificado.

Los pagos comprometidos se realizarán, conforme ya fuera indicado, mediante transferencia a la cuenta de la Caja de Valores que esta indique para cada tenedor o a las entidades que indiquen los acreedores comunes.

El 45 % restante, tendrá la siguiente destinación: 13 % del producido de la venta del bien fideicomitado, después del pago de los costos indicados precedentemente, como reserva para afrontar el pago de los acreedores privilegiados. Se deja constancia que la constitución de esta reserva no constituye una propuesta para acreedores privilegiados, sino una previsión prudencial para facilitar su negociación. 8 % del producido de la venta del bien fideicomitado, después del pago de los costos indicados precedentemente, como reserva para afrontar los gastos y honorarios del concurso preventivo. 24 % del producido de la venta del bien fideicomitado, después del pago de los costos indicados precedentemente, como capital de trabajo para la concursada

La debida destinación y empleo de estas sumas provisionadas, estará sujeta a la gestión del FIDUCIARIO y a la fiscalización de la Sindicatura General. Para el supuesto que, en cualquiera de las reservas citadas, hubiere un porcentaje sobrante luego de su afectación efectiva al destino previsto, aquel incrementará la porción dirigida a fondear el capital de trabajo.

A todos los efectos, se aclara que el producido de la venta del bien fideicomitado afectado a los acreedores concursales en ningún caso será afectado por los pagos que se realizaran a la AFIP, tanto por sus créditos quirografarios como por los privilegiados.

PROPUESTA DIFERENCIADA PARA LOS TENEDORES DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES

A los señores tenedores de Obligaciones Negociables se les aplicará la propuesta básica y en su caso la propuesta subsidiaria, teniendo además el beneficio de ser destinatarios, en cualquiera de los casos, como propuesta complementaria, de dos cuotas de participación en la rentabilidad de la concursada, equivalentes al 5 % de esa rentabilidad, en las siguientes oportunidades y proporciones:

- Año cuarto: 60 % del porcentaje de rentabilidad indicado.
- Año quinto: 40 % del porcentaje de rentabilidad indicado.

El control de la genuinidad de la cifra de rentabilidad, así como los cálculos para su distribución a estos acreedores, estará a cargo de la Sindicatura General.

PROPUESTA PARA ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS

Se propone la cancelación de los créditos verificados en los términos y condiciones de la Resolución General 3587/2016 y modificatorias o 5101/2022 de la AFIP o de cualquier otro plan de pago ofrecido por AFIP, antes de la finalización del período de exclusividad y que a criterio del concursado ofrezca mejores condiciones de pago que los planes establecidos por las resoluciones antes detalladas.

Esperando haber informado con la suficiente claridad los términos de la propuesta, que entendemos que en las condiciones que ha afrontado la Sociedad, constituye un ofrecimiento justo, carente de especulaciones financieras o de otra naturaleza y que persigue mantener o reestablecer el vínculo con sus acreedores, cuyo daño en gran repara.

Hacemos propicia la oportunidad, para saludarlos muy atentamente.

Manuel Ribeiro
Presidente RIBEIRO SACIFAEI