

Acta de Subdelegado

En mi carácter de socio gerente y subdelegado de Ecofactory S.R.L. (la "Sociedad"), en uso de las facultades otorgadas por la Sociedad, por la presente ratifico los términos y condiciones del Prospecto de emisión correspondiente a las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie I, a ser emitidas en una o dos clases, simples, no convertibles en acciones, por un valor nominal en conjunto de hasta US\$ 500.000 (Dólares Estadounidenses quinientos mil) (o su equivalente en pesos calculados al Tipo de Cambio Inicial, conforme se define más adelante) (el "Monto Máximo de la Emisión") presentado ante la Comisión Nacional de Valores el día de la fecha, incluyendo, sin limitación, los siguientes:

TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Emisora	Ecofactory S.R.L.
Denominación	Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie I de Ecofactory S.R.L.
Organizadores, Colocadores y Entidades de Garantía	y Banco Comafi S.A. (" <u>Banco Comafi</u> "), Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. (" <u>Banco Galicia</u> ") y Banco Supervielle S.A. (" <u>Supervielle</u> ").
Colocador	Comafi Bursátil (" <u>Comafi Bursátil</u> ")
Garantía	Las Obligaciones Negociables Serie I Clase I y las Obligaciones Negociables Serie I Clase II están garantizadas por Banco Comafi en un 33,33% (es decir, por hasta US\$ 166.650), por Banco Galicia en un 33,33% (es decir, por hasta US\$ 166.650), y por Supervielle en un 33,34% (es decir, por hasta US\$ 166.700), totalizando el Monto Máximo de la Emisión, con más los intereses compensatorios pactados, accesorios y los gastos que razonablemente demande en conjunto el cobro de cualesquiera de los montos impagos bajo las Obligaciones Negociables, incluidas las costas judiciales, ello como entidad de garantía autorizada por CNV (la "<u>Garantía</u>"). La Garantía común de Banco Comafi, Banco Galicia y Supervielle, es otorgada en carácter de liso, llano y principales pagadores de las Obligaciones Negociables, con renuncia al beneficio de excusión y división (con respecto al beneficio de división, solo respecto de la emisora). Para más información, véase la sección IV "<u>Garantía</u>", de este Prospecto.
Agentes Habilitados	Son los agentes del MAE, los agentes adherentes del MAE, los agentes habilitados y/o demás intervinientes o intermediarios que oportunamente sean autorizados por Banco Supervielle para ingresar Ofertas de Compra en la rueda del Sistema SIOPEL en que se encuentre habilitada la Subasta Pública de las Obligaciones Negociables, excluyendo a los efectos del presente a los Colocadores (los " <u>Agentes del MAE</u> ").
Agente de Liquidación	Banco Supervielle S.A.
Agente de Depósito Colectivo	Caja de Valores S.A.
Descripción	Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas bajo el régimen PYME CNV Garantizadas y serán simples, no convertibles en acciones. Tendrán en todo momento igual prioridad de pago entre sí y estarán garantizadas por Banco Galicia, Banco Comafi y Supervielle en los términos expuestos en la sección IV del presente Prospecto.
Monto de la Emisión	El valor nominal de las Obligaciones Negociables será de hasta el Monto Máximo de la Emisión, esto es, por hasta US\$ 500.000 (Dólares

Estadounidenses quinientos mil) (o su equivalente en Pesos calculados al Tipo de Cambio Inicial, conforme se define más adelante).

La sumatoria del monto de emisión de las Obligaciones Negociables Clase I y de las Obligaciones Negociables Clase II no podrá superar el Monto Máximo de la Emisión.

LA EMISORA PODRÁ DECLARAR DESIERTO EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE UNA O AMBAS CLASES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. EN EL PRIMER CASO, LA CLASE RESPECTO DE LA CUAL NO SE DECLARE DESIERTO EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN, PODRÁ SER EMITIDA POR HASTA EL MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN. EN CASO DE QUE AMBAS CLASES SE DECLAREN DESIERTAS NO SE EMITIRÁ OBLIGACIÓN NEGOCIABLE ALGUNA. ESTA CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LOS ORGANIZADORES Y COLOCADORES, NI DEL EMISOR, NI OTORGARÁN A LOS INVERSORES DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA.

Forma

Las Obligaciones Negociables se encontrarán representadas bajo un Certificado Global por cada Clase que serán depositados por la Emisora en el sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores S.A. ("Caja de Valores"). Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643, encontrándose habilitada la Caja de Valores para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Tenedores.

El artículo 131 de la Ley de Mercado de Capitales establece que se podrán expedir comprobantes de los valores representados en certificados globales a favor de las personas que tengan una participación en los mismos, a los efectos de legitimar al titular para reclamar judicialmente, incluso mediante acción ejecutiva, para lo cual será suficiente título dicho comprobante, sin necesidad de autenticación u otro requisito.

Precio de Emisión

El precio de emisión de cada una de las clases de Obligaciones Negociables será informado por la Emisora: (i) con anterioridad al inicio del Período de Difusión Pública en el Aviso de Suscripción; o (ii) una vez finalizada el Período de Subasta Pública, mediante el Aviso de Resultados, en cuyo caso será determinada a través del proceso licitatorio descrito en el capítulo III "Plan de Distribución" del presente (el "Precio de Emisión").

Pagos

Todos los pagos bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados a través de la Caja de Valores para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores de las Obligaciones Negociables con derecho al cobro (los "Tenedores").

Método de Colocación

Las Obligaciones Negociables serán colocadas públicamente en Argentina conforme los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV, la Ley de Obligaciones Negociables y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable. Los Colocadores se proponen realizar sus actividades de colocación de las Obligaciones Negociables en Argentina en el marco de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

Para más información, véase la sección III "*Plan de Distribución*" del presente Prospecto.

Moneda de Integración, Las Obligaciones Negociables estarán denominadas, serán integradas y
Denominación y Pago pagaderas en Pesos, en la República Argentina.

Tipo de Cambio Inicial	Exclusivamente a los efectos del cálculo del Monto Máximo, será el promedio aritmético simple (truncado a cuatro decimales) de los últimos 3 (tres) Días Hábiles previos al Período de Subasta Pública, del tipo de cambio mayorista del Dólar Estadounidense informado por el BCRA mediante la Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare), el cual será informado mediante el Aviso de Resultados (el " <u>Tipo de Cambio Inicial</u> ").
Unidad Mínima de Negociación	La unidad mínima de negociación de las Obligaciones Negociables será de \$1 (Peso uno) y múltiplos enteros de \$1 (Peso uno) por encima de dicho monto.
Monto Mínimo de Suscripción	El monto mínimo de suscripción de las Obligaciones Negociables será de \$10.000 (Pesos diez mil) y múltiplos enteros de \$1 (Peso uno) por encima de dicho monto (el " <u>Monto Mínimo de Suscripción</u> ").
Valor Nominal Unitario	El valor nominal unitario de las Obligaciones Negociables será de \$1 (Peso uno).
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa de interés variable anual, que será equivalente a la suma de (i) la Tasa de Referencia más; (ii) el Margen de Corte correspondiente a cada Clase (conforme ambos términos son definidos más adelante) (la " <u>Tasa de Interés</u> "). La Tasa de Interés cada Clase será calculada por el Emisor e informada por éste en el aviso de pago respectivo, a ser publicado por un día en el Boletín Diario de la BCBA, en la Página Web de la CNV: https://www.argentina.gob.ar/cnv , y en la Página Web del MAE.
Tasa de Referencia	Será el promedio aritmético simple (truncado a cuatro decimales) de la Tasa BADLAR Privada (o, en caso de que el BCRA suspenda su publicación, de la Tasa Sustituta) publicada por el Banco Central durante el período que se inicia el séptimo Día Hábil anterior al inicio de cada Período de Devengamiento de Intereses y finaliza el séptimo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente (incluyendo el primer día, pero excluyendo el último día) (conforme dichos términos se definen a continuación). "<u>Tasa BADLAR Privada</u>" significa la tasa de interés para depósitos a plazo fijo de más de \$1.000.000 (pesos un millón), por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días de plazo de bancos privados de la República Argentina, publicada por el BCRA en su página web (www.bcr.gov.ar). "<u>Tasa Sustituta</u>" significa (i) la tasa sustituta de la Tasa BADLAR Privada que informe el BCRA; o (ii) en caso de no existir dicha tasa sustituta, el promedio (calculado por el Emisor) de tasas informadas para depósitos de idéntico plazo (30 a 35 días) y similar monto por los cinco primeros bancos privados según el último informe de depósitos disponible publicado por el BCRA.
Margen de Corte	Para cada Clase, es la cantidad de puntos básicos que se debe adicionar a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses, expresado en un porcentaje anual truncado a dos decimales (el " <u>Margen de Corte</u> "). El Margen de Corte se informará: (i) con anterioridad al inicio del Período de Difusión Pública e informada en el Aviso de Suscripción; o (ii) una vez finalizada la Subasta Pública, mediante el Aviso de Resultados, en cuyo caso será determinada a través del proceso licitatorio descripto en el presente Prospecto. El Margen de Corte podrá ser menor, mayor o igual a 0,00%.

En caso de que el Margen de Corte fuera negativo, los puntos básicos en cuestión serán detraídos de la Tasa de Referencia en la Fecha de Pago de Intereses, según pudiera aplicar. De esta forma, podría suceder que las Obligaciones Negociables puedan no generar interés. En el caso de que la Tasa de Interés (sumatoria de la Tasa de Referencia y el Margen de Corte) diera como resultado un monto negativo, se entenderá que el interés bajo las Obligaciones Negociables será de 0,00%.

Fecha de Pago de Intereses

Los intereses serán pagaderos trimestralmente, en las fechas que sean un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, comenzando en el mes y año que se informará oportunamente en el Aviso de Resultados y en las fechas que sean un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente mes (cada una de ellas, una "Fecha de Pago de Intereses Serie I").

En caso de que alguna de las Fechas de Pago de Intereses no fuera un Día Hábil, los Intereses se pagarán el Día Hábil inmediato posterior con la misma validez y efecto como si el pago se hubiera efectuado en la fecha originalmente prevista, y no se devengarán intereses por el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil en que se efectúe el pago, salvo en relación con las Fechas de Pago de Intereses coincidente con la Fecha de Amortización de la Clase I o una Fecha de Amortización de la Clase II, respecto de las cuales, en caso que no fuera un Día Hábil, el Emisor pagará los intereses devengados entre dicha fecha y la fecha en que efectivamente se realice el pago (excluyendo esta última).

Período de Devengamiento de Intereses

Significa el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El último Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior a la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

Base para el cómputo de los días

Para el cálculo de los intereses se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de trescientos sesenta y cinco (365) días (cantidad real de días transcurridos/365).

Fecha de Emisión y Liquidación

Tendrá lugar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la finalización del Período de Subasta Pública en la fecha que será informada en el Aviso de Suscripción (conforme este término se define más adelante en el presente). Para más información, véase "*Plan de Distribución – Suscripción e integración*" en el presente Prospecto.

Listado y Negociación

Las Obligaciones Negociables serán listadas y negociadas en BYMA y MAE, siempre que los referidos mercados otorguen la debida autorización.

Uso de los Fondos

El producido neto de las Obligaciones Negociables será destinado por la Emisora a la inversión de capital de trabajo dirigido específicamente a la compra de insumos y/o a la inversión en activos físicos en el país y bienes de capital (entendido como la compra de equipos a emplear en la producción de bolsas biodegradables compostables de un solo uso, sobre la base de bioplásticos) (ambas inversiones, el "Proyecto Verde Elegible") Para más información acerca del presente, se recomienda la lectura de la sección "Uso de los Fondos", más abajo en el presente capítulo.

Día Hábil

Se entenderá por Día Hábil aquel día en que las entidades financieras están autorizadas a operar en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y durante el cual se realiza la rueda de operaciones en al menos uno de los mercados donde listen y negocien las Obligaciones Negociables.

Rescate Anticipado por Razones Fiscales Solo se permitirá el rescate anticipado por razones fiscales conforme se menciona a continuación.

Si como consecuencia de cualquier cambio o modificación a las normas (incluyendo sin limitación, leyes, decretos, resoluciones, instrucciones y/o tratados en los que Argentina sea parte) o pronunciamiento administrativo, judicial o jurisdiccional de Argentina o de cualquier subdivisión política o autoridad impositiva de la misma o tribunal competente, o de cualquier cambio de la posición oficial o interpretación relativa a la aplicación de dichas normas (incluyendo, entre otras, la sostenida por un tribunal competente), producidas en o a partir de la fecha de suscripción, el Emisor resultare obligado a pagar montos adicionales por impuestos, tasas, contribuciones, o por cualquier otro concepto no contemplado al momento de la emisión, con relación a las Obligaciones Negociables. En tal caso, el Emisor tendrá la facultad de rescatar las Obligaciones Negociables en forma total o parcial. El mencionado rescate anticipado sólo procederá una vez que el Emisor hubiera comunicado a la CNV la configuración del presupuesto que autoriza el rescate anticipado de la Obligaciones Negociables, debidamente acompañado de un dictamen expedido por los auditores del Emisor del cual surja de manera indubitable la configuración de tal supuesto. El rescate deberá ser efectuado al 100% del valor nominal residual de las Obligaciones Negociables rescatadas, más los intereses devengados hasta la fecha del rescate. El Emisor deberá dar aviso a los obligacionistas de su decisión de proceder a rescatar las Obligaciones Negociables mediante la publicación de avisos en los medios indicados bajo el título "*Notificaciones a los Tenedores de las Obligaciones Negociables*" de esta sección, con una anticipación de por lo menos 30 días corridos a la fecha del rescate, en la que se pondrá a disposición de los obligacionistas el capital e intereses devengados por las Obligaciones Negociables de acuerdo con el contenido del aviso mencionado y el procedimiento establecido para el pago regular de los cupones de interés, y amortización de capital e interés en cada fecha de pago. Sin perjuicio de ello, el procedimiento que el Emisor fije para el rescate anticipado de las Obligaciones Negociables deberá respetar la igualdad de trato de todos los obligacionistas bajo las Obligaciones Negociables rescatadas.

Ley Aplicable y Jurisdicción

Todas las cuestiones relacionadas con las Obligaciones Negociables se regirán por, y deberán ser interpretadas exclusivamente de conformidad con, las leyes de la Argentina. Toda controversia que se suscite entre la Emisora y los Tenedores de Obligaciones Negociables en relación con las Obligaciones Negociables (incluyendo, sin limitación, sobre la existencia, validez, calificación, interpretación, alcance o cumplimiento de las Obligaciones Negociables), será resuelta por el Tribunal Arbitral que opere en el ámbito de BYMA de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, quedando a salvo el derecho de los Tenedores de Obligaciones Negociables contemplado en el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, de optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

Notificación a los Tenedores de las Obligaciones Negociables:

Todas las notificaciones relativas a las Obligaciones Negociables se considerarán debidamente efectuadas a los tenedores si se publican por un Día Hábil en los sistemas de información dispuestos por los mercados en donde se listen y negocien las Obligaciones Negociables y/o aquel otro modo que se indique en la Página Web de la CNV. Cualquier notificación del tipo indicado se considerará efectuada en la fecha de tal publicación o,



en caso de que se publicara más de una vez o en distintas fechas, en la fecha de la última publicación.

Resoluciones de la Emisora que autorizaron el ingreso al régimen de oferta pública y las condiciones de emisión

La registración de la Sociedad bajo el régimen PYME CNV Garantizada y la delegación de facultades a la Gerencia para efectuar emisiones de obligaciones negociables bajo este régimen fue autorizada Reunión de Socios del 22 de enero de 2024. Luego, la reunión de Gerencia del 30 de enero 2024 resolvió la emisión de las Obligaciones Negociables, al tiempo que por acta de subdelegado del 2 de agosto de 2024 se ratificaron sus términos y condiciones.

Gastos de la Emisión

La Emisora pagará a Banco Comafi, Banco Galicia, Supervielle y Comafi Bursátil una retribución por los servicios de organización y colocación del 1,5 % (uno punto cinco por ciento) del total del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas y adjudicadas (la "Comisión de Organización y Colocación"), más el IVA en caso de corresponder.

Banco Comafi y Comafi Bursátil definirán oportunamente la distribución de la Comisión de Organización y Colocación asignada a Banco Comafi, según corresponda en cada caso.

La Emisora designó a Banco Comafi, Banco Galicia y Supervielle para que actúen como Entidades de Garantía. Por dicha función, las Entidades de Garantía tendrán derecho a percibir una comisión equivalente al (i) 3% nominal anual del saldo de capital de las Obligaciones Negociables pendiente de pago, pagadera por año adelantado y (ii) 3% de los intereses compensatorios y demás accesorios garantizados por hasta los límites establecidos en el aval, pagadera por trimestre vencido (ambas, la "Comisión por AVAL PYME").

TÉRMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV GARANTIZADAS SERIE I CLASE I

Denominación	Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie I Clase I de Ecofactory S.R.L.
Fecha de Vencimiento	Las Obligaciones Negociables Clase I vencerán a los 12 (doce) meses a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación, o el Día Hábil inmediato posterior si dicha fecha no fuese un Día Hábil (la "Fecha de Vencimiento de la Clase I"). La Fecha de Vencimiento de la Clase I será informada en el Aviso de Resultados.
Amortización	El 100% del capital de las Obligaciones Negociables Clase I será amortizado en una única cuota en la Fecha de Vencimiento de la Clase I (la "Fecha de Amortización de la Clase I"). La Fecha de Amortización de la Clase I será informada mediante el Aviso de Resultados. Si la Fecha de Amortización de la Clase I no fuera un Día Hábil, el pago correspondiente será efectuado el Día Hábil inmediatamente posterior.

TÉRMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV GARANTIZADAS SERIE I CLASE II

Denominación	Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie I Clase II de Ecofactory S.R.L.
Fecha de Vencimiento	Las Obligaciones Negociables Clase II vencerán a los 24 (veinticuatro) meses a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación, o el Día Hábil inmediato posterior si dicha fecha no fuese un Día Hábil (la "Fecha de Vencimiento de la

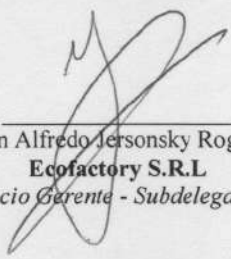
Clase II”). La Fecha de Vencimiento de la Clase II será informada en el Aviso de Resultados.

Amortización

El 100% del capital de las Obligaciones Negociables Clase II será amortizado en 3 (tres) cuotas: (i) la primera, equivalente al 33% del capital, a los 18 (dieciocho) meses computados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) la segunda, equivalente al 33% del capital, a los 21 (veintiún) meses computados desde la Fecha de Emisión y Liquidación y (iii) la tercera, equivalente al 34% restante del capital, en la Fecha de Vencimiento de la Clase II (cada una de ellas una “Fecha de Amortización de la Clase II”).

Si una Fecha de Amortización de la Clase II no fuera un Día Hábil, el pago correspondiente será efectuado el Día Hábil inmediatamente posterior. Las Fechas de Amortización de la Clase II serán informadas en el Aviso de Resultados.

La presente es otorgada a los 2 días del mes de agosto de 2024



Martín Alfredo Jersonsky Roggiano
Ecofactory S.R.L
Socio Gerente - Subdelegado