

**CERTIFICADO GLOBAL PERMANENTE PARA SU DEPÓSITO EN CAJA DE VALORES
S.A. BAJO EL RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA DE LAS NORMAS DE LA
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES ("CNV").**



SPAZIOS INMUEBLES S.A.

EMISORA

SPAZIOS INMUEBLES S.A., C.U.I.T. N° 30-71599914-1, es una sociedad anónima con sede social sita en Andrés Breglia N° 2539, 3° A, Caseros, Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires, República Argentina. Fue constituida de conformidad con las leyes de la República Argentina, e inscripta ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires bajo el N° 142714 el 12 de diciembre de 2017.

**OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV GARANTIZADA SERIE I CLASE 2
DENOMINADAS EN UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO ("UVA") Y PAGADERAS EN
PESOS AL VALOR UVA APLICABLE A TASA DE INTERES FIJA CON VENCIMIENTO A
LOS 24 MESES DESDE LA FECHA DE EMISION Y LIQUIDACION POR UN VALOR
NOMINAL DE UVA 908.636 (UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO NOVECIENTOS
OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS)**

Entidades de garantía

<i>Denominación Social</i>	<i>Porcentaje que garantiza</i>	<i>Fecha de incorporación al Régimen de Entidades de Garantía</i>
Argenpymes S.G.R.	52,5%	26 de agosto de 2015
Garantizar S.G.R.	47,5%	28 de julio de 2017

Las obligaciones negociables Pyme CNV Garantizadas Serie I Clase 2 denominadas en Unidades de Valor Adquisitivo ("UVA") y pagaderas en pesos al Valor UVA Aplicable, a una tasa de interés nominal anual fija con vencimiento a los 24 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación (las "Obligaciones Negociables" o las "Obligaciones Negociables Serie I Clase 2") que se encuentran representadas en el presente certificado global permanente se emiten, bajo el Régimen PYME CNV GARANTIZADA conforme a lo establecido en la Sección III, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV. El ingreso al Régimen de la Oferta Pública fue autorizado por la CNV mediante Disposición de la Gerencia N° DI-2025-140-APN-GE#CNV de fecha 30 de julio de 2025 y el levantamiento de sus condicionamientos de fecha 4 de diciembre de 2025. El Prospecto de fecha 4 de diciembre de 2025 puede consultarse Autopista de la Información Financiera (la "AIF"), en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la "BCBA"), en virtud del ejercicio de las facultades delegadas por Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") a la BCBA (el "Boletín Diario de la BCBA") y junto con la Página Web de la CNV, los "Sistemas Informáticos").

La emisión de las Obligaciones Negociables ha sido autorizada por Acta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 4 de febrero de 2025 (la "Asamblea"). La emisión fue autorizada por Acta del Directorio de la Sociedad de fecha 4 de febrero de 2025, asimismo los términos de las condiciones de la emisión fueron autorizados mediante Acta de Subdelegado de fecha 22 de julio de 2025.

Los términos en mayúscula no definidos en el presente Certificado Global tienen el significado a ellos asignados en el Prospecto de Emisión.

A continuación, se detallan ciertos términos y condiciones de las Obligaciones Negociables:

1. **Emisora:** SPAZIOS INMUEBLES S.A.

2. **Denominación:** Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Spazios Inmuebles S.A. SERIE I Clase 2.

3. **Monto de Emisión:** V/N UVA 908.636 (Unidades de Valor Adquisitivo novecientos ocho mil seiscientos treinta y seis).

4. **Moneda de Denominación:** Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en unidades de valor adquisitivo actualizables por el Coeficiente de Estabilización ("CER") – Ley N° 25.827 ("UVA"), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (el "Decreto 146/17") y la Resolución General de la CNV N° 718/2018.

5. **Moneda de Pago:** Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables serán realizados en Pesos al Valor UVA Aplicable (según este término se define más adelante).

6. **Valor UVA Aplicable:** Será la cotización de la UVA publicada por el BCRA en su sitio web (http://www.bcr.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables.asp) correspondiente al quinto Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 y/o Fecha de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 o Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 (la "Fecha de Cálculo"), según corresponda, que será informada por el Agente de Cálculo en cada Fecha de Pago (el "Valor UVA Aplicable") (o, en caso de que el BCRA suspenda la publicación de dicha variable, dicha equivalencia será calculada mediante la aplicación del Índice Sustituto, según este término se define más adelante).

7. **Índice Sustituto:** En caso de que el BCRA dejare de publicar el valor de las UVA y/o por cualquier motivo las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 no pudieran actualizarse sobre la base de la UVA conforme con lo previsto en este Prospecto, a fin de calcular la actualización del capital pendiente de pago y en la medida que sea permitido por la normativa vigente, el Agente de Cálculo convertirá el monto total de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 en circulación, a pesos, a la última cotización de las UVA publicada por el BCRA, y aplicará sobre dicho saldo desde la fecha de dicha conversión (i) el índice que la autoridad competente designe en su reemplazo, o (ii) en su defecto, la variación del CER informada por el BCRA, conforme se describe en el siguiente párrafo.

Para el supuesto del punto (ii), se considerará la cotización del CER publicada por el BCRA en su sitio web (a la Fecha de Cálculo correspondiente); estableciéndose, sin embargo, que respecto de la primer Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 o Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase 2 posterior a la conversión del capital referida, se utilizará la diferencia entre el valor del CER publicado por el BCRA en la fecha de la conversión del capital en pesos y la última cotización que hubiera sido publicada en forma previa a dicha Fecha de Cálculo.

En caso de que se suspenda o interrumpa la publicación del CER informada por el BCRA, se tomará la publicación del IPC elaborado por el INDEC, que se utiliza para construir el CER. En caso de que ello no fuese posible, se tomará como referencia el índice de precios elaborado por las provincias y/o por la Ciudad de Buenos Aires. Por último, en caso de que se suspenda o se interrumpa la publicación de cualquiera de los índices mencionados, e inclusive de los que eventualmente los reemplacen, el Agente de Cálculo tomará como referencia cualquier otro índice que, a su criterio razonable, refleje la evolución del CER y permita así actualizar el monto del capital pendiente de pago.

8. **Denominación Mínima:** 1 (un) UVA.

9. **Unidad Mínima de Negociación:** 1 (un) UVA y múltiplos de 1 (un) UVA por encima de esa suma.

10. **Precio de Emisión:** 100% del valor nominal.

11. **Fecha de Vencimiento:** 15 de diciembre de 2027.

12. **Amortización y Fechas de Pago de Capital:** Las Obligaciones Negociables serán amortizadas en 3 pagos consecutivos, conforme surge a continuación: (i) 33% el 15 de diciembre de 2026; (ii) 33% el 15

ESCRIBANA

de junio de 2027; y (iii) el 34% restante en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 15 de diciembre de 2027.

13. **Periodo de Devengamiento de Intereses:** Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses será 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 será el comprendido entre la anteúltima Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

14. **Día Hábil:** Se entenderá por “Día Hábil” cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o los mercados de valores autorizados no estuvieran autorizados o requeridos por las disposiciones legales vigentes a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar o tuvieran alguna restricción para operar dispuesta por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”).

15. **Fechas de Pago de Intereses:** Los intereses serán pagaderos trimestralmente por período vencido comenzando su pago en la fecha en que se cumplan tres (3) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, en las siguientes fechas: 15 de marzo de 2026, 15 de junio de 2026, 15 de septiembre de 2026, 15 de diciembre de 2026, 15 de marzo de 2027, 15 de junio de 2027, 15 de septiembre de 2027 y en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 15 de diciembre de 2027 (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”).

16. **Tasa de Interés:** 8,00%

17. **Agente de Depósito Colectivo:** Caja de Valores S.A. (“CVSA”)

18. **Forma:** Las Obligaciones Negociables están documentadas en el presente certificado global permanente depositado en CVSA. Los obligacionistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, encontrándose habilitada CVSA para cobrar aranceles a los depositantes, que estos podrán trasladar a los beneficiarios.

19. **Pago de capital e intereses:** La amortización y pago de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.

Si una fecha de pago no fuera un Día Hábil, el pago deberá hacerse el Día Hábil inmediato *posterior*, salvo que ese día caiga después de la Fecha de Vencimiento, caso en el cual el pago deberá hacerse el Día Hábil inmediato *anterior*.

En el caso de que el día en el que debe realizarse el pago sea un día que no tenga numeración correspondiente en el mes calendario que corra (por ejemplo, el día 29 de febrero en un año no bisiesto), ese pago deberá realizarse el último Día Hábil de ese mes calendario.

Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha de pago y el Día Hábil inmediato posterior. En caso de que la última Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento no fuera un Día Hábil, dado que el pago será el Día Hábil anterior, se devengarán intereses durante el período comprendido entre la fecha de pago inmediatamente anterior y su efectivo pago

20. **Destino de los Fondos:** El producido neto de la colocación de Obligaciones Negociables por la Emisora a los destinos previstos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576. En particular, y en virtud de los Lineamientos establecidos en el Anexo III, Capítulo I, Título VI de las Normas de la CNV y de lo dispuesto en la Guía BYMA, será destinado a la integración de capital de trabajo en el país, en particular, al financiamiento de un proyecto que califique como social, que consiste en el apalancamiento del plan de obras 2025/2026 de la Sociedad, el cual permite facilitar el acceso a la vivienda y promover la inclusión financiera de los clientes no disponen de líneas de préstamo en el



21.
17.5
ANI

BEC



sistema bancario para poder adquirir su vivienda (el “Proyecto Social”), conforme se detalla en la sección “Destino de los Fondos” del Prospecto.

Serán de aplicación asimismo los criterios internacionales mencionados en los Lineamientos y en la Guía de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables en el Panel de ByMA (la “Guía BYMA”), tales como los SBP, creados en 2014 por la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (“International Capital Market Association” o “ICMA”). Para más información sobre este punto ver la sección “Destino de los Fondos” del Prospecto.

Mientras se encuentre pendiente de aplicación, la Emisora podrá invertir los fondos transitoriamente en instrumentos financieros líquidos de alta calidad y en otras inversiones de corto plazo.

21. **Listado y Negociación:** La Emisora podrá ha solicitado el listado y negociación de las Obligaciones Negociables en BYMA, incluyendo en el Panel de Bonos SVS de BYMA.

22. **Garantía:** La totalidad de la emisión de las Obligaciones Negociables estará garantizada en un 100% por: (i) Argepymes S.G.R. por hasta el 52,5%; y (ii) Garantizar S.G.R. por hasta el 47,5% restante, en concepto de capital, intereses y gastos, ello hasta garantizar la totalidad de la emisión, como Entidades de Garantía autorizadas por la CNV quienes asumirán (hasta dicho porcentaje) el carácter de liso, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables, con renuncia al beneficio de excusión y división, en este último caso solo respecto de la Emisora; todo ello de acuerdo con los Certificados de Garantía (avales) a ser otorgados por cada uno de ellos.

Para mayor información, véase la Sección “Garantía” del Prospecto.

23. **Lev Aplicable:** Las Obligaciones Negociables se registrarán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.

24. **Jurisdicción:** Toda controversia que se suscite entre la Compañía, los tenedores de las Obligaciones Negociables, cualquier persona que intervenga en cualquier carácter en la colocación y suscripción de las Obligaciones Negociables y cualquier tercero con relación a lo previsto en el Prospecto, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución se podrá someter a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA (o el que en el futuro lo reemplace). Sin perjuicio de ello, de conformidad con el Artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, los tenedores podrán someter sus controversias en relación con las Obligaciones Negociables a la jurisdicción no exclusiva del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA o el que se cree en el futuro de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Mercado de Capitales o bien a la de los juzgados de primera instancia en lo comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial competente

TODOS LO PAGOS SERAN EFECTUADOS POR EL EMISOR MEDIANTE LA TRANSFERENCIA DE LOS IMPORTES CORRESPONDIENTES A CVSA POR LOS MEDIOS QUE ESTA ULTIMA DETERMINE EN CADA MOMENTO PARA SU ACREDITACION EN LA RESPECTIVAS CUENTAS DE LOS TENEDORES CON DERECHO AL COBRO.

Ciudad de Buenos Aires, el 12 de diciembre del 2025.

[Juan Manuel Tapiola Calaza]
Director Titular
Spazios Inmuebles S.A.

CERTIFICACIÓN EFECTUADA
EN FOJA N° F020254832





[Faint, mostly illegible text body]

CERTIFICACIÓN EFECTUADA
EN FOLIA N.º 1





ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS
LEY 404



F 020254832



1 Buenos Aires, 12 de diciembre de 2025 . En mi carácter de escribano
2 adscripta del registro 997 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
3 CERTIFICO: Que la/s firma que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 142 del LIBRO
6 número 16 , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:
8 Juan Manuel TAPIOLA CALAZA, D.N.I. 27.659.283, de mi conocimiento. Interviene en
9 representación, como presidente del directorio, de SPAZIOS INMUEBLES S.A., C.U.I.T.
10 30-71599914-1, con sede social en Andres Ferreyra 2539, piso 3, departamento "A", Caseros,
11 Provincia de Buenos Aires, lo que acredita exhibiéndome en original la siguiente documentación de
12 la sociedad, de la que surgen facultades suficientes: I) primera copia de la escritura 76 del 25 de julio
13 de 2017, pasada al folio 210, del registro 665 de esta ciudad, autorizada por el escribano Guillermo
14 A. MENDEZ, inscripta en D.P.P.J. el 12 de diciembre de 2017 expediente 21209 - 201922/17,
15 Legajo 233111, Matrícula 135734, mediante la cual se constituyó la sociedad; y II) Acta de
16 Asamblea N° 7 del 6 de marzo de 2024, insertada en el libro Actas de Asambleas y Directorio N° 1,
17 rubricado por D.P.P.J. el 13 de marzo de 2018, Matrícula 135734, Legajo 233111, de designación de
18 autoridades y distribución de cargos. El documento consiste en certificado global permanente para su
19 depósito en Caja de Valores S.A., en cuatro hoja. Certifico un ejemplar en hoja F 020254832. Se
20 deja constancia que el requerimiento ha sido efectuado en el libro de la titular Gabriela Elena GRIN.
21 Conste.-





25099710100048

F 020254832

- 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





CERTIFICACIÓN DIGITAL DE FIRMAS
OLÓGRAFAS Y REPRODUCCIONES
LEY 404



25099710100048/1

En la Ciudad de Buenos Aires, **12 de Diciembre de 2025**, en mi carácter de escribana **Adscripta** del Registro Notarial **997** de la Ciudad de Buenos Aires, CERTIFICO en los términos del artículo 11 de la ley 25.506: a) Que la firma ológrafa inserta en el documento adjunto a esta foja cuyo requerimiento de certificación se formalizó por Acta número **142** del libro **16** fue puesta en mi presencia el 12 de diciembre de 2025 por la persona que se indica en la foja **CERT. FIRMAS VERDE** Nro **F020254832** adjunta al presente documento; y b) Que el documento adjunto que firmo digitalmente es COPIA FIEL de su original que tengo a la vista doy fe.- Se deja constancia que el documento adjunto consiste en: Juan Manuel TAPIOLA CALAZA, D.N.I. 27.659.283, de mi conocimiento. Interviene en representación, como presidente del directorio, de SPAZIOS INMUEBLES S.A., C.U.I.T. 30-71599914-1, con sede social en Andres Ferreyra 2539, piso 3, departamento A, Caseros, Provincia de Buenos Aires, lo que acredita exhibiéndome en original la siguiente documentación de la sociedad, de la que surgen facultades suficientes: I) primera copia de la escritura 76 del 25 de julio de 2017, pasada al folio 210, del registro 665 de esta ciudad, autorizada por el escribano Guillermo A. MENDEZ, inscripta en D.P.P.J. el 12 de diciembre de 2017 expediente 21209 - 201922/17, Legajo 233111, Matrícula 135734, mediante la cual se constituyó la sociedad; y II) Acta de Asamblea N° 7 del 6 de marzo de 2024, insertada en el libro Actas de Asambleas y Directorio N° 1, rubricado por D.P.P.J. el 13 de marzo de 2018, Matrícula 135734, Legajo 233111, de designación de autoridades y distribución de cargos. El documento consiste en certificado global permanente para su depósito en



**CERTIFICACIÓN DIGITAL DE FIRMAS
OLOGRAFAS Y REPRODUCCIONES
LEY 404**



25099710100048/2

1 Caja de Valores S.A., en cuatro hoja. Certifico un ejemplar en hoja F
2 020254832. Se deja constancia que el requerimiento ha sido efectuado en
3 el libro de la titular Gabriela Elena GRIN. Conste.-
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25