

ROCBA I

Fideicomiso Financiero Inmobiliario

Perfil

Fideicomiso Financiero Inmobiliario ROCBA I (ROCBA I o el fideicomiso) es un fideicomiso cuyo objetivo es generar rentabilidad mediante la adquisición, alquiler y la posibilidad de venta de dos pisos de oficina con cocheras y el derecho de instalar en las fachadas del Edificio uno o más carteles -sin obligación de abonar contraprestación al consorcio de copropietarios ni a los titulares de oficinas- en el Edificio Panamericana 1050, ubicado en Vicente López, Provincia de Buenos Aires.

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. (CFA), actuando como fiduciario, emitirá Certificados de Participación (CP) por monto total de USD 5.488.372, los que serán destinados a la adquisición del inmueble. Los CP dan derecho a recibir las distribuciones (utilidades), neta de gastos e impuestos, de los ingresos provenientes del alquiler y posterior venta de los bienes fideicomitidos. La suscripción e integración de los CP podrá realizarse, a elección de los inversores, en i) en efectivo en dólares estadounidenses (USD o dólares); y/o ii) en pesos al tipo de cambio inicial; por su parte, las utilidades serán pagadas en dólares estadounidenses. El fideicomiso tendrá un plazo máximo de 30 años o hasta la liquidación de mismo, el menor.

Fundamentos de la calificación

Asignación de calificación: FIX SCR S.A. Agente de calificación de riesgo, "Afiliada de Fitch Ratings" (FIX o la calificadoradora), asignó la calificación 'F12(arg)' con perspectiva 'Estable' al Fideicomiso Financiero Inmobiliario ROCBA I. La calificación se basa en las características del fideicomiso y la capacidad de administración del fiduciario. El activo del fideicomiso estará compuesto de una propiedad inmueble por lo que la rentabilidad del fideicomiso está principalmente sujeta a la evolución del precio y vacancia del mercado de alquiler y venta de oficinas.

Muy buena calidad de los activos, aunque baja diversificación: con el producido de la colocación de los CP, el fideicomiso adquirirá la unidad funcional 14 ubicada en los pisos 7 y 8, 17 cocheras y el derecho de instalar en las fachadas del Edificio uno o más carteles en el Edificio Panamericana 1050, ubicado en Vicente López, Provincia de Buenos Aires. La superficie total, incluyendo la equivalencia del cartel, es de 1.458 m2 más 17 cocheras, con una estimación de valor de venta de USD 4.957.200 a enero de 2025. El precio de compra de la propiedad sería USD 4.489.060. No hay diversificaciones de activos ni de locaciones por lo que la evolución del fideicomiso está sujeta al mercado de alquiler de oficinas en general y a la demanda específica del edificio y de la unidad.

Baja complejidad de administración: el fiduciario será el administrador inmobiliario de la propiedad, quien será asistido por Buroscout S.A. en todos los aspectos concernientes con el inmueble y el contrato de locación. Considerando el tipo de activo y el plazo del fideicomiso, FIX opina que la administración del inmueble implica una baja complejidad operativa y con la existencia de administradores sustitutos en caso de necesitarse.

Comité ejecutivo: estará integrado por 3 personas cada una en representación del fiduciario, del estructurador inmobiliario y de los beneficiarios. Las decisiones serán tomadas por mayoría simple y sus recomendaciones al fiduciario serán no vinculantes. El comité deberá reunirse por lo menos cada 90 días, los cargos son ad honorem, y emitirán recomendaciones respecto de inversiones transitorias, la administración de los bienes fideicomitidos y la posibilidad de tomar endeudamientos por parte del fideicomiso.

Contrato de locación: desde el 01.11.2021, la propiedad se encuentra alquilada a Invhora S.A., perteneciente a la Corporación Paolini, por un plazo de 36 meses con la opción del Locatario de prorrogar dos veces por un plazo de 36 meses y luego una última prórroga por 48 meses. El

Informe Integral

Calificaciones

Capacidad de gestión	F12(arg)
Perspectiva	Estable

Criterios Relacionados

[Manual de Procedimiento de Calificación de Fondos Cerrados o de Inversión, registrado ante la CNV, noviembre 2020](#)

Analistas

Analista Principal
Mauro Chiarini
Director Senior
mauro.chiarini@fixscr.com
+54 11 5235 8140

Analista Secundario
Ionit Lulkin
Analista Semi Senior
ionit.lulkin@fixscr.com
+54 11 5235 8100

Responsable del Sector
María Fernanda López
Director Senior
fernanda.lopez@fixscr.com
+54 11 5235 8130

Fideicomiso Financiero Inmobiliario ROCBA I - Resumen

Fiduciario y agente de control y revisión:	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciante:	Los suscriptores de los Certificados de Participación
Organizador:	ARG Capital S.A.
Administrador inmobiliario:	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Estructurador inmobiliario:	Buroscout S.A.
Títulos a emitir:	Certificados de Participación
Moneda de emisión:	Dólares estadounidenses (USD)
Monto de emisión:	Hasta USD 5.488.372
Moneda de integración y pago:	Dólares estadounidenses (USD)
Activo subyacente:	Unidad funcional 14 ubicada en los pisos 7 y 8, 17 cocheras y el derecho de instalar en las fachadas del Edificio uno o más carteles en el Edificio Panamericana 1050
Tipo de cartera:	Estática
Colocadores:	Bull Market Brokers S.A.
Asesor legal:	Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen
Asesor impositivo:	Estudio Vidal SC
Ámbito de negociación:	Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA), A3 Mercados S.A. ("A3") y otros mercados autorizados
Ley aplicable:	República Argentina
Fuente:	Documentos de emisión

01.11.2024 el contrato fue prorrogado hasta el 31.10.2027 (primera vez) y luego podrá prorrogarse nuevamente hasta el 31.10.2030 y luego hasta el 31.10.2034. Actualmente y hasta el 31.10.2025, el canon locativo asciende a USD 29.816,- más IVA; a partir del 01.11.2025 y hasta el 30.11.2026, el canon locativo se estableció en USD 30.224,- más IVA, pagaderos en forma mensual por mes adelantado en pesos al tipo de cambio Vendedor del Banco de la Nación Argentina (BNA) del último día hábil del mes anterior. El precio de locación por metro cuadrado es de 20,73 USD/m²/mes, lo que está dentro del precio promedio para la zona.

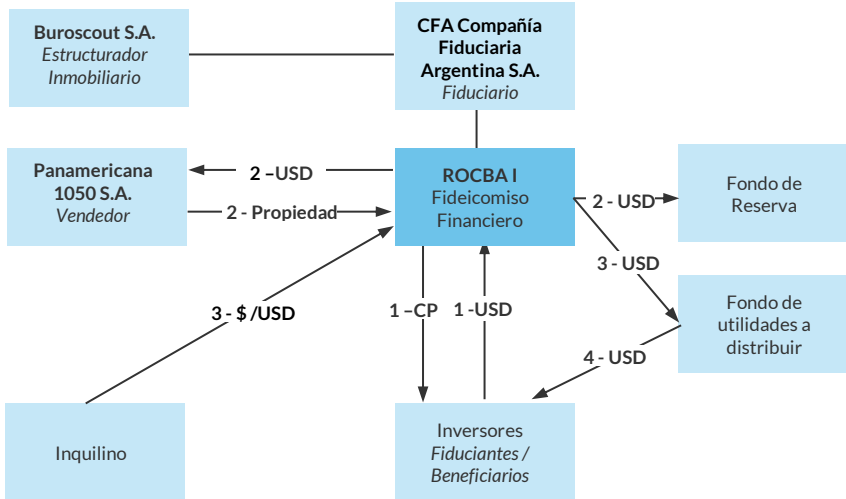
Mercado de oficinas: la evolución del fideicomiso está vinculado a la evolución del mercado de oficinas del área metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y en especial al corredor Panamericana. De acuerdo con el informe de CBRE al segundo trimestre de 2025, la vacancia del corredor Panamericana es del 27,8% con un precio promedio de 20,73 USD/m²/mes mientras que para el total del mercado de AMBA, la vacancia es del 16,4% y el precio promedio de 22,42 USD/m²/mes.

Calce de moneda y riesgo de base: la integración y pago de las utilidades de los CP es en dólares estadounidenses mientras que el contrato de locación actual se encuentra denominado en dólares, pero es pagadero en pesos al tipo de cambio vendedor del BNA. Por lo tanto, el fideicomiso posee un buen calce de moneda, pero está sujeto al riesgo de base ya que el tipo de cambio para el pago del precio de la locación está determinado al último día del mes anterior al del pago al tipo de cambio vendedor del BNA, mientras que el fiduciario deberá cambiar los pesos por dólares en operaciones dólar MEP. Esto resulta que el tipo de cambio aplicado puede ser distinto por establecerse en fechas distintas y por la brecha que puede existir entre el tipo de cambio del BNA y el dólar MEP, dependiendo las restricciones al acceso al mercado cambiario.

Posibilidad de venta o liquidación del inmueble: deberá ser aprobada por lo menos el 75% (mayoría extraordinaria de beneficiarios) de los votos de los valores fiduciarios en circulación reunidos en una Asamblea de Beneficiarios. Asimismo, el fideicomiso será liquidado en caso ocurrir algunas de las causales detalladas en cuyo caso el fiduciario procederá a la liquidación de los bienes fideicomitados en la forma que estima más conveniente.

Comisiones: el fiduciario percibirá mensualmente los siguientes honorarios: i) el mayor entre, a) USD 1.000; ó b) la doceava parte del 0,45% del valor de los activos fideicomitados según los estados contables trimestrales auditados; ii) el 1% del monto total de cada contrato de locación que se firme; y iii) el 0,5% del precio de venta del inmueble. El estructurador inmobiliario percibirá una comisión equivalente al 10% del monto total efectivamente colocado de los CP. Dicha Comisión del Estructurador podrá ser incrementada únicamente en caso de existir una diferencia entre el mayor valor por CP que se obtenga como precio de

Estructura del Fideicomiso Financiero Inmobiliario ROCBA I



Fuente: FIX en base a documentos de emisión

suscripción respecto de su Valor Nominal, en cuyo caso dicha diferencia será la “Comisión Adicional”, dichas comisiones serán abonadas en dólares. Adicionalmente, percibirá anualmente un honorario 0,045% del valor de los activos Fideicomitados según el último estado contable anual auditado pagadero de forma mensual y hasta la extinción del fideicomiso.

Conflicto de intereses: FIX entiende que los posibles conflictos de intereses se encuentran adecuadamente cubiertos dado que los precios de adquisición del inmueble y los participantes han sido debidamente informados en el prospecto. La empresa vendedora del inmueble al fideicomiso es Panamericana 1050 S.A. cuyo presidente es Levan Djaparidze quien a su vez es director suplente del Buroscout S.A. que actúa como estructurador inmobiliario del fideicomiso.

Sensibilidad de la calificación

Suba de calificación: la calificación del fideicomiso podría subir en caso de una mejora en el mercado de oficinas del corredor panamericana con una baja de del nivel de vacancia actual y una estabilización de los precios. Sin embargo, se estima que el fideicomiso no podría llegar a las máximas calificaciones dado la concentración del fideicomiso en una sola propiedad debido a la falta de diversificación del activo y posible volatilidad de los flujos por los períodos de vacancia de la propiedad.

Baja de calificación: una baja de la demanda de oficinas en la zona del corredor panamericana que resulte en largos periodos de vacancia de la propiedad o en una baja del precio de locación y/o de venta como consecuencia de una menor calidad de gestión, pueden resultar en una baja de calificación. Asimismo, restricciones cambiarias que generen una brecha entre el precio de locación y las utilidades a distribuir que resulten en pérdidas o menor rentabilidad a los beneficiarios pueden afectar la calificación del fideicomiso. En caso de endeudamiento del fideicomiso, se analizará el mismo y su efecto sobre la calificación.

Perfil

ROCBA I es un fideicomiso cuyo objetivo es generar rentabilidad para los beneficiarios a través de la inversión en la Unidad Funcional número 14 (el inmueble), con una superficie total de 1.374,92 m², del edificio Panamericana 1050 ubicado en la calle Esteban Echeverría 1050, Vicente López, Provincia de Buenos Aires. El inmueble se compone de:

- i) 1 oficina en el piso 7 y 8 del edificio;
- ii) 17 cocheras en el primer y segundo subsuelo del edificio; y
- iii) El derecho exclusivo e irrevocable de instalar en la fachada del edificio que rodea a esa unidad, uno o más carteles y signos de identificación comercial para publicidad, ubicado en la fachada exterior del edificio -sin obligación de abonar contraprestación al consorcio de copropietarios ni a los titulares de oficinas.

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A., actuando como fiduciario, emitirá 145.800 Certificados de Participación (CP) a un valor nominal de USD 37,64 por CP, resultando en un monto total de USD 5.488.372, los que serán destinados a la adquisición del inmueble.

Los CP tendrán derecho al cobro de:

- i) Durante los primeros 5 meses posteriores al mes de la constitución del fideicomiso, la suma total de USD 123.275 proveniente del pago extraordinario, la cual se abonará mensualmente por un monto de USD 24.655 por mes;
- ii) luego de dichos primeros 5 meses las utilidades a ser distribuidas -conforme determine el estado contable correspondiente al primer trimestre incompleto- se abonarán en: a) un pago; o b) en dos cuotas mensuales iguales; o c) conjuntamente con las utilidades correspondientes al resultado que arroje el siguiente estado contable trimestral, según hayan transcurrido uno, dos, o ningún mes completo respectivamente, desde la colocación de los Certificados de Participación hasta el cierre del primer trimestre incompleto,
- iii) posteriormente, se abonarán las utilidades a distribuir conforme al resultado que arroje cada estado contable trimestral, en tres cuotas mensuales iguales, comenzando la primera en el tercer mes posterior al cierre de cada trimestre, siempre que hubiera montos distribuibles de acuerdo a lo allí establecido. La existencia de utilidades dependerá de la locación y/o la venta del inmueble y los gastos e impuestos que deba afrontar el fideicomiso. Asimismo, tendrán derecho al producido de la liquidación del fideicomiso.

Tanto la integración como el pago de las utilidades será en dólares estadounidenses (USD o dólares).

El fideicomiso tendrá un plazo máximo de 30 años o hasta la liquidación de mismo, el menor.

Administración del fideicomiso

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. será el administrador inmobiliario de la propiedad, quien será asistido por Buroscout S.A. en todos los aspectos concernientes con el inmueble y el contrato de locación.

Considerando el tipo de activo y el plazo del fideicomiso, FIX opina que la administración del inmueble implica una baja complejidad operativa y con la existencia de administradores sustitutos en caso de necesitarse.

Administrador inmobiliario

CFA es la empresa del Grupo Arpenta especializada en la organización y administración de fideicomisos, especializándose en el desarrollo de fideicomisos de administración, de garantía, inmobiliarios y financieros, de conformidad con los requerimientos de la Ley N° 24.441 y las Normas de la CNV.

Nómina de los miembros del órgano de administración (Directorio):

Presidente: Miguel Eduardo Iribarne

Vicepresidente: Héctor Luis Scasserra

Director Titular: Juan José Romano

Las actividades de CFA son conducidas por los directores, quienes además desempeñan distintas funciones dentro de las de gestión y control de la firma. CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. cuenta con su propia y adecuada organización para el cumplimiento de sus obligaciones y funciones específicas de administración fiduciaria.

El fiduciario percibirá mensualmente los siguientes honorarios: i) el mayor entre, a) USD 1.000; ó b) la doceava parte del 0,45% del valor de los activos fideicomitidos según los estados contables trimestrales auditados; ii) el 1% del monto total de cada contrato de locación que se firme; y iii) el 0,5% del precio de venta del inmueble.

Estructurador inmobiliario

Buroscout S.A. es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, con fecha en fecha 14.10.2024.

Los accionistas de Buroscout son Germán Enrique Garigiola (50%), quien es también presidente del directorio, y Levan Roberto Djaparidze (50%), quien es director suplente.

El estructurador inmobiliario percibirá una comisión equivalente al 10% del monto total efectivamente colocado de los CP. Dicha Comisión del Estructurador podrá ser incrementada únicamente en caso de existir una diferencia entre el mayor valor por CP que se obtenga como precio de suscripción respecto de su Valor Nominal, en cuyo caso dicha diferencia será la "Comisión Adicional", dichas comisiones serán abonadas en dólares. Adicionalmente, percibirá anualmente un honorario 0,045% del valor de los activos Fideicomitidos según el último estado contable anual auditado pagadero de forma mensual y hasta la extinción del fideicomiso.

Locación del inmueble

El fiduciario deberá implementar los procedimientos y adoptar las medidas necesarias para posibilitar la locación del inmueble conforme a las siguientes pautas:

- i) Objeto: procurar alquilar la totalidad del inmueble;
- ii) Plazo del contrato: no menor al plazo legal admitido conforme la regulación vigente al momento de celebración este;
- iii) Monto del alquiler mensual: al precio de mercado que determine el fiduciario con el asesoramiento del estructurador inmobiliario. El monto se fijará en dólares sin perjuicio de su pago en pesos al tipo de cambio aplicable, salvo que de otra manera se estipule en el respectivo contrato de locación. El monto locativo se reajustará de conformidad con las prácticas habituales del mercado a esos efectos.
- iv) Otros conceptos a cargo del locatario: tasa municipal por alumbrado, barrido y limpieza; tasa por servicios sanitarios (agua corriente y cloacas); impuesto inmobiliario ARBA, expensas ordinarias.
- v) Depósito en garantía: el equivalente a dos meses de alquiler.
- vi) Gastos e impuestos generados por la locación: a ser soportados por las partes según usos y costumbres.

Venta del inmueble

Se procederá con la venta del inmueble en caso de liquidación del fideicomiso, como así también siempre que sea aprobado por una mayoría extraordinaria de beneficiarios. Se podrá aprobar la venta del inmueble conforme el procedimiento y los supuestos que se prevén a continuación:

- i) Supuestos de venta del inmueble:
 - a. El fiduciario con asesoramiento del estructurador inmobiliario deberán implementar el procedimiento y adoptar las medidas que a su mejor criterio resulten necesarias o aconsejables para posibilitar la realización del Inmueble maximizando la renta de los

beneficiarios. El Inmueble podrá ponerse a la venta con contrato de locación vigente, en cuyo caso el derecho al cobro de los arriendos devengados a partir de la venta será transferido al comprador.

- b. A partir del inicio de la gestión de venta y durante el proceso de venta el fiduciario podrá realizar las previsiones de gastos (excepto los gastos e impuestos que deban pagarse con el producido de la venta del Inmueble) correspondientes a dicho período y podrá reservar dichos fondos en la cuenta de gastos.

ii) Procedimiento:

- a. Decidida la venta del inmueble de acuerdo con los supuestos de venta antes mencionados, el fiduciario deberá dentro del plazo de 30 días tasar la/s Oficina/s que se pondrá/n a la venta, y en igual plazo obtener tasaciones adicionales de dos inmobiliarias de reconocido prestigio en la zona correspondiente a las oficinas. El mayor monto tasado será el precio al que se pondrá/n en venta la/s oficina/s (el "precio de venta inicial").
- b. El estructurador deberá asesorar al organizador y al fiduciario acerca de la necesidad y oportunidad de nuevas tasaciones, con el objeto de que el precio que sea ofrecidos sea adecuado al de mercado, así como sobre la metodología a seguir para la venta del Inmueble.
- c. Todo precio de venta deberá reflejar el precio de la venta libre de todo tipo de gastos, y será en pesos al tipo de cambio según la cotización dólar MEP, al cierre del último día hábil anterior a la perfección y concreción de la venta del Inmueble.
- d. Perfeccionamiento de la venta del Inmueble: el fiduciario tendrá a su cargo el perfeccionamiento de la escritura de venta y la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, a través del escribano interviniente.

Los gastos e impuestos generados por la venta del Inmueble serán soportados por las partes según usos y costumbres.

El pago del valor residual de los CP será determinado oportunamente conforme el producido luego de realizada la gestión de venta del inmueble conforme se explica precedentemente.

Características del fideicomiso y cumplimiento del objetivo

Claridad y consistencia de objetivos e inversiones

FIX considera que el fideicomiso presenta una aceptable claridad y precisión de su objetivo de inversión definido en el prospecto de inversión.

El activo del fideicomiso estará compuesto de una propiedad inmueble por lo que la rentabilidad del fideicomiso está principalmente sujeta a la evolución del precio y vacancia del mercado de alquiler y venta de oficinas.

No hay diversificaciones de activos ni de locaciones por lo que la evolución del fideicomiso está sujeta al mercado de alquiler de oficinas en general y a la demanda específica del edificio y de la unidad.

Adquisición del inmueble

Panamericana 1050 S.A. hará una oferta irrevocable de venta a CFA como fiduciario del fideicomiso para la adquisición del inmueble por un precio de USD 4.489.060. Dicha oferta se encuentra sujeta a la condición resolutoria de no lograrse la colocación de la totalidad de los CP. Si se cumple la condición resolutoria (no colocación de la totalidad de los CP), la oferta de venta quedará sin efecto y sin penalidades entre las partes. Sí, por el contrario, no se cumple con la condición resolutoria (se colocan la totalidad de los CP) la parte vendedora deberá otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble.

FIX entiende que los posibles conflictos de intereses se encuentran adecuadamente cubiertos dado que los precios de adquisición del inmueble y los participantes han sido debidamente

informados en el prospecto. La empresa vendedora del inmueble al fideicomiso es Panamericana 1050 S.A. cuyo presidente es Levan Djaparidze quien a su vez es director suplente del Buroscout S.A. que actúa como estructurador inmobiliario del fideicomiso.

Locación actual del inmueble

Desde el 01.11.2021, la propiedad se encuentra alquilada a Invhora S.A., perteneciente a la Corporación Paolini, por un plazo de 36 meses con la opción del Locatario de prorrogar dos veces por un plazo de 36 meses y luego una última prorroga por 48 meses. El 01.11.2024 el contrato fue prorrogado hasta el 31.10.2027 (primera vez) y luego podrá prorrogarse nuevamente hasta el 31.10.2030 y luego hasta el 31.10.2034.

Actualmente y hasta el 31.10.2025, el canon locativo asciende a USD 29.816,- más IVA, a partir del 01.11.2025 y hasta el 30.11.2026, el canon locativo se estableció en USD 30.224,- más IVA. pagaderos en forma mensual por mes adelantado en pesos al tipo de cambio Vendedor del Banco de la Nación Argentina (BNA) del último día hábil del mes anterior.

El precio de locación por metro cuadrado es de 20,73 USD/m²/mes, lo que está dentro del precio promedio para la zona.

El precio del alquiler mensual será establecido observando el siguiente procedimiento:

- i) 60 días corridos antes del inicio del correspondiente período de 12 meses y durante 30 días corridos, las partes deberán negociar de buena fe el precio del alquiler mensual para los 12 meses del período, tomando como parámetro el valor de mercado de los alquileres de oficinas comerciales de similares características y calidad a las del Inmueble.

El precio de alquiler del cartel deberá estimarse como equivalente a una oficina de 333 m² de superficie con 6 cocheras de similares características y calidad a las del inmueble locado.

- ii) Finalizado el período de 30 días corridos, sin que las partes se hubiesen puesto de acuerdo respecto al canon locativo mensual para los 12 meses del período, cada una de las partes deberá solicitar 1 cotización a cualquiera de las inmobiliarias detalladas: a) CBRE Argentina; b) L. Ramos; c) Castro Cranwell & Weiss; y d) Cushman & Wakefield.
- iii) Si alguna de las partes no solicitase y/o exhibiese a la otra parte la cotización establecida en el inciso anterior dentro de los 15 días corridos, contados desde la finalización del plazo establecido en i), se entenderá que acepta como válida la cotización solicitada por la otra parte, en cuyo caso quedará como definitivo el alquiler que surja de esta cotización, salvo por lo establecido al final del presente apartado.
- iv) De no ocurrir el supuesto indicado en iii), obtenida las dos cotizaciones, dentro de los 15 días corridos contados desde la finalización del plazo establecido en el inciso i), las partes determinarán el valor del canon locativo mensual correspondiente a los siguientes 12 meses del plazo, el cual resultará de promediar las cotizaciones realizadas por las inmobiliarias. Dicho canon locativo tendrá vigencia a partir del primer mes del período correspondiente a los 12 meses del período y, en caso de retrasos, será aplicado retroactivamente a partir de dicho primer mes.

Transcurridos los 6 primeros meses del plazo, el locatario podrá rescindir el contrato de locación sin expresión de causa, siempre y cuando se encuentre al día con el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales, con la condición de preavisar dicha voluntad de rescindir por medio fehaciente con 90 días de antelación y abonar, al momento de la restitución del Inmueble, una suma que será equivalente a: i) un mes y medio de alquiler, si la rescisión es efectiva dentro del primer año de la locación; y ii) un mes si la rescisión se ejercita transcurrido los 12 primeros meses.

Están a exclusivo costo, cargo y responsabilidad del locatario el pago de los gastos por todos los servicios con los que cuente el Inmueble, tales como luz, telefonía e internet, como así también el pago de los servicios de aguas (incluido en las expensas), y la tasa de alumbrado, barrido y limpieza y conservación de la vía pública y la tasa de publicidad por el cartel del Municipio de Vicente López. El impuesto inmobiliario (Partida 110-154764-3) de la Provincia de Buenos Aires y cualquier otro que en el futuro graven al inmueble locado estará a cargo del Locatario.

Por último, el locatario será responsable de contratar, dentro de los 15 días corridos subsiguientes a la suscripción del contrato, un seguro contra incendio y de responsabilidad civil que comprenda las mejoras de su propiedad existentes o que se instalen en el inmueble locado, y el cartel, así como los riesgos de la actividad por una suma no menor a USD 1.000.000. La locadora será beneficiaria de la cobertura respecto a los bienes que le son propios; el locatario respecto de los suyos y quedará librado al liquidador del seguro aquellos daños que se originan en los bienes de una de las partes perjudicando a la otra. En el plazo establecido, el Locatario deberá remitir a la Locadora una copia fiel de los seguros contratados.

Mercado de oficinas

La evolución del fideicomiso está vinculado a la evolución del mercado de oficinas del área metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y en especial al corredor Panamericana.

De acuerdo con el informe de CBRE al segundo trimestre de 2025, la vacancia del corredor Panamericana es del 27,8% con un precio promedio de 20,73 USD/m²/mes mientras que para el total del mercado de AMBA, la vacancia es del 16,4% y el precio promedio de 22,42 USD/m²/mes. Asimismo, se detalla que en el trimestre analizado el mercado muestra una absorción neta positiva durante dos trimestres consecutivos, hecho que no ocurría desde 2020.

Extinción y liquidación del fideicomiso

El fideicomiso se liquidará en los siguientes supuestos:

- i) ante el pago total de las utilidades, aunque ello tenga lugar antes de la fecha especificada en el presente contrato de fideicomiso;
- ii) ante la ocurrencia de un cambio normativo que torne inconveniente la consecución del Fideicomiso, ("Evento Especial").
- iii) ante la extinción del patrimonio fideicomitado;
- iv) ante la cesación de pagos del fideicomiso, declarada por el fiduciario sobre la base de sendos dictámenes legal y contable;
- v) por el transcurso del plazo establecido en el presente contrato de fideicomiso y;
- vi) ante el acaecimiento de cualquier causa no prevista en este contrato suplementario pero que a juicio del fiduciario haga imposible su continuación por la imposibilidad de cumplir con el objeto del fideicomiso.

En ninguno de los casos anteriores, el plazo de duración del fideicomiso se excederá el límite de 30 años establecido en el artículo 1668 del CCCN.

Si ocurre cualquiera de los acontecimientos previstos en esta cláusula, a excepción del indicado en el inciso vi), el Fiduciario: a) lo comunicará a la CNV, y al público en general mediante la publicación de un aviso en la AIF y en el boletín de BYMA, y/o el mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o un diario de gran circulación en el lugar del presente Fideicomiso; b) lo comunicará a cada Fiduciante mediante aviso cursado al domicilio que tuviera registrado; y c) en el plazo más breve posible iniciará los procedimientos de liquidación del Fideicomiso.

Si ocurre el evento indicado en el inciso vi), el Fiduciario a) lo comunicará a la CNV, y al público en general mediante la publicación de un aviso en la AIF y en el boletín de BYMA, y/o el mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o en un diario de gran circulación en el lugar del presente Fideicomiso; b) requerirá una decisión de la mayoría de beneficiarios a los fines de analizar la liquidación del Fideicomiso.

El fiduciario procederá a la liquidación del fideicomiso mediante la realización de los bienes fideicomitados en la forma que estime más conveniente para el interés de los beneficiarios. Tratándose de inmuebles o de bienes de considerable valor para los que no exista un mercado líquido público para su venta, la misma se realizará por subasta o licitación privadas al mejor postor, salvo que se otro modo se acuerde por mayoría de beneficiarios.

Realizado el activo, cancelados los Pasivos y constituidas las Reservas pertinentes, el importe excedente se aplicará a los destinos indicados en el orden siguiente:

- i) La retribución que le corresponda al fiduciario durante la etapa de liquidación será equivalente al doble del importe que venía cobrando mensualmente hasta el mes previo al

- momento de la extinción, y en forma adicional el 2% del resultante de los activos liquidados;
- ii) El pago del valor residual de los CP a los fiduciantes, el cual será determinado oportunamente conforme el producido luego de realizada la gestión de venta del Inmueble.

Análisis operacional

FIX opina que el fideicomiso presenta adecuados mecanismos de control ya que, considerando la administración de este, los posibles conflictos de intereses se encuentran mitigados por el tipo de administración necesaria y que el fiduciario posee el conocimiento y la capacidad para realizar teniendo en cuenta los objetivos del fideicomiso.

CFA es la empresa del Grupo Arpenta especializada en la organización y administración de fideicomisos, especializándose en el desarrollo de fideicomisos de administración, de garantía, inmobiliarios y financieros, de conformidad con los requerimientos de la Ley N° 24.441 y las Normas de la CNV.

Calce de moneda y riesgo de base

La integración y pago de las utilidades de los CP es en dólares estadounidenses mientras que el contrato de locación actual se encuentra denominado en dólares, pero es pagadero en pesos. Por lo tanto, el fideicomiso posee un buen calce de moneda, pero está sujeto al riesgo de base ya que el tipo de cambio para el pago del precio de la locación está determinado al último día del mes anterior al del pago al tipo de cambio vendedor del BNA, mientras que el fiduciario deberá cambiar los pesos por dólares en operaciones dólar MEP. Esto resulta que el tipo de cambio aplicado puede ser distinto por establecerse en fechas distintas y por la brecha que puede existir entre el tipo de cambio del BNA y el dólar MEP dependiendo las restricciones al acceso al mercado cambiario.

Comité ejecutivo

Estará integrado por 3 personas cada una en representación del fiduciario, del estructurador inmobiliario y de los beneficiarios. Las decisiones serán tomadas por mayoría simple y sus recomendaciones al fiduciario serán no vinculantes. El comité deberá reunirse por lo menos cada 90 días, los cargos son ad honorem, y emitirán recomendaciones respecto de inversiones transitorias, la administración de los bienes fideicomitados y la posibilidad de tomar endeudamientos por parte del fideicomiso.

Cuentas fiduciarias

Fondo de reserva

El fondo de reserva será constituido por un monto mínimo equivalente a 24 meses de gastos, obtenido por la colocación de los CP, el cual podrá ser recompuesto con fondos provenientes del producido de los bienes fideicomitados conforme se determine en los respectivos estados contables trimestrales para mantener el monto mínimo equivalente a 24 meses y será aplicado por el fiduciario al pago de gastos (expensas, Impuestos, honorarios calificadora, asesores contable, fiduciario, gastos de refacción y mantenimiento del Inmueble, etc.), cuando por cualquier causa no existan fondos suficientes en la cuenta fiduciaria recaudadora para el pago de los mismos, todo ello conforme al presente.

En caso de que el fondo de reserva no sea suficiente para afrontar los gastos del fideicomiso, el Fiduciario podrá convocar a una Asamblea de Beneficiarios a fines de determinar el curso de acción a seguir.

Fondo de utilidades a distribuir

Será constituido por los montos a distribuir en concepto de utilidad entre los tenedores de CP.

Las Utilidades serán pagadas: i) durante los primeros 5 meses posteriores al mes de la constitución del fideicomiso, será la suma total de USD 123.275 proveniente del pago extraordinario, y se abonará mensualmente, a razón de USD 24.655 por mes; ii) luego de dichos primeros 5 meses las utilidades a ser distribuidas -conforme determine el estado contable correspondiente al primer trimestre incompleto- se abonarán en: a) un pago; o b) en

dos cuotas mensuales iguales; o c) conjuntamente con las utilidades correspondientes al resultado que arroje el siguiente estado contable trimestral, según hayan transcurrido uno, dos, o ningún mes completo respectivamente, desde la colocación de los Certificados de Participación hasta el cierre del primer trimestre incompleto, iii) posteriormente, se abonarán las utilidades a distribuir conforme al resultado que arroje cada estado contable trimestral, en tres cuotas mensuales iguales, comenzando la primera en el tercer mes posterior al cierre de cada trimestre, siempre que hubiera montos distribuibles de acuerdo a lo allí establecido.

Cuenta fiduciaria recaudadora

A partir de la fecha de emisión, los ingresos generados por los bienes fideicomitidos serán depositados diariamente por el administrador inmobiliario en una cuenta fiduciaria abierta en Banco Galicia y Buenos Aires S.A.U y/o Banco Macro S.A. y/o cualesquiera de sus afiliadas y/o vinculadas, que serán una o más cuentas bancarias denominada en pesos y/o en dólares, bajo la titularidad del fideicomiso y a la orden del fiduciario.

Cuenta de Contingencias

El Fiduciario podrá realizar la apertura de otras cuentas bancarias y/o comitentes denominadas en pesos, bajo la titularidad del fideicomiso y a la orden del fiduciario, en la República Argentina o en el exterior, a los fines de depositar y administrar los fondos del Fideicomiso y efectuar Inversiones Elegibles.

Determinación de la calificación

FIX asignó la calificación 'F12(arg)' con perspectiva 'Estable' al Fideicomiso Financiero Inmobiliario ROCBA I. La calificación se basa en las características del fideicomiso y la capacidad de administración del fiduciario. El activo del fideicomiso estará compuesto de una propiedad inmueble por lo que la rentabilidad del fideicomiso está principalmente sujeta a la evolución del precio y vacancia del mercado de alquiler y venta de oficinas.

Anexo I - Dictamen de calificación

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO, "Afiliada de Fitch Ratings" - Reg. CNV N°9, reunido el **16 de octubre de 2025**, asignó la calificación FI2(arg) con Perspectiva Estable al Fideicomiso Financiero Inmobiliario ROCBA I.

Categoría FI2(arg): Fondos que demuestran, en la opinión de FIX, altos estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo.

Nota: la Perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. Una calificación con perspectiva "Estable" puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a "Positiva" o "Negativa" si existen elementos que lo justifiquen. Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade.

Fuentes de información: las presentes calificaciones se determinaron en base a la información cuantitativa y cualitativa suministrada por el organizador y fiduciario:

- Borrador del Suplemento de Prospecto del Fideicomiso Financiero Inmobiliario "ROCBA I"

Dicha información resulta adecuada y suficiente para fundamentar las calificaciones otorgadas.

Determinación de las calificaciones: Manual de Procedimiento de Calificación de Fondos Cerrados o de Inversión, registrada ante la Comisión Nacional de Valores (disponible en www.fixscr.com o en www.cnv.gov.ar).

Notas: las calificaciones aplican a los términos y condiciones de los títulos estipulados en el prospecto de emisión. Dado que no se ha producido aún la emisión, las calificaciones otorgadas se basan en la documentación e información presentada por el emisor y sus asesores, quedando sujetas a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación. El presente informe de calificación debe leerse conjuntamente con el prospecto de emisión.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings) – en adelante FIX SCR S.A. o la calificador- ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FIXSCR.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FIXSCR.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX S.A. Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LIDER SE BASA EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de calificación.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A. deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A. en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación.

La información contenida en este informe recibida del emisor se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos es únicamente responsable por la calificación. La calificación sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR S.A. no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre en calidad de "experto" en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de Estados Unidos y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.