

Buenos Aires, 29 de julio de 2026

## FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “UDAONDO BUENOS AIRES”

### FIDEICOMISO FINANCIERO

| Títulos Calificados                                             | Monto                 | Calificación | Vencimiento |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Valores Representativos de Deuda Fiduciaria<br>Públicos Tramo I | USD\$ 7.3<br>millones | BBB-         | 03-10-2031  |

Nota: las definiciones de calificaciones se encuentran al final del dictamen.

Fiduciario: TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fiduciantes y Beneficiarios: Son los Inversores Calificados tenedores y titulares beneficiarios de los VRDF Públicos Tramo I con derecho de cobro.

Desarrollador: Landmark Developments S.A.

### Fundamentos principales de la calificación:

- El repago de los VRDF provendrá exclusivamente del éxito del emprendimiento inmobiliario y de la venta de sus unidades. Si bien el desarrollo inmobiliario prevé una realización por etapas, no existe una diversificación en los componentes del activo fideicomitado que mitigue el riesgo de crédito.
- La Calidad de los activos del fondo se considera Favorable.
- La Predictibilidad de los flujos generados por los activos del fondo se considera Adecuada.
- La Cobertura de los Servicios de la Deuda es Suficiente para los VRDF.

|                                |                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Analista Responsable</b>    | Jorge Day   <a href="mailto:iday@evaluadora.com.ar">iday@evaluadora.com.ar</a>                                                |
| <b>Consejo de Calificación</b> | Jorge Day   Hernán Arguiz   Gustavo Reyes                                                                                     |
| <b>Manual de Calificación</b>  | Manual de Procedimientos y Metodología de Calificación de Riesgo del Haber de Fondos Cerrados de Crédito y Fondos Fiduciarios |
| <b>Información Utilizada</b>   | Estados Contables a diciembre de 2024 y diciembre de 2025 y avance de obra al 15 de julio de 2026                             |

## **ANTECEDENTES DEL FIDUCIARIO**

TMF Group es un grupo de empresas internacional que cuenta con una red global integrada de 120 oficinas distribuidas en más de 80 países, con un staff de más de 5.000 personas. Brinda servicios administrativos, fiduciarios, contables y de recursos humanos a compañías de diversas industrias y sectores económicos.

A nivel local TMF Trust Company (Argentina) S.A. es uno de los principales fiduciarios de la Argentina por monto y cantidad de emisiones y TMF Argentina S.R.L., es la empresa líder en servicios contables, administrativos y de payroll en la Argentina. TMF Argentina S.R.L. incorporó las divisiones profesionales de BPO (Business Process Outsourcing) de Ernst & Young en 2005, de KPMG en 2006 y de Deloitte en 2009, lo que le permitió a la empresa un rápido crecimiento y experiencia en el mercado local.

TMF Trust Company (Argentina) S.A. se especializa en negocios fiduciarios, tiene como actividad principal y exclusiva la actuación como Fiduciario y cuenta con una organización administrativa propia y adecuada para prestar el servicio ofrecido en forma personalizada. El Fiduciario cuenta con personal calificado y especializado en el área de fideicomisos.

El Fiduciario participa en el desarrollo de instrumentos tales como Fideicomisos de Garantía, Fideicomisos de Administración, Fideicomisos Inmobiliarios, Fideicomisos Financieros (con y sin oferta pública) y escrows.

Los principales funcionarios del Fiduciario han participado en la estructuración de más de 1.100 fideicomisos, así como en estructuras de naturaleza similar, tales como escrows o collateral agents.

FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo otorga una calificación en la Categoría 1FD (arg) al Fiduciario, con perspectiva estable, lo que implica que la institución mantuvo su calificación en la máxima calificación para un fiduciario en la República Argentina y demuestra los más altos niveles de habilidad y desempeño en la mayoría de los aspectos evaluados. Su organización, tecnología, así como también sus sistemas de operación, comunicación y control son de la más alta calidad.

TMF Trust Company (Argentina) S.A, como parte de TMF Group, se encuentra actualmente certificado bajo las normas ISO 27.001 e ISAE 3.402, las cuales refieren al cumplimiento de los máximos estándares en materia de seguridad de la información y de continuidad de los procesos (*business continuity plan*), respectivamente.



## **ANTECEDENTES DEL FIDUCIANTE**

Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (FFL), representado por Promotora Fiduciaria S.A. en carácter de fiduciario.

El objeto del Contrato FFL es la creación y regulación de un fideicomiso privado, para aplicar los bienes aportados por el Fiduciante FFL y el fiduciante anterior, para la participación en la subasta pública de la DGABC llamada mediante disposición 130-18 y/o cualquier otra operación de compra y/o licitación pública o privada, desenvolver el Desarrollo Inmobiliario y pago de los gastos del Fideicomiso Landmark.

El Fiduciario FFL ejecutará todos aquellos actos relacionados con el cumplimiento del Desarrollo Inmobiliario, siguiendo las instrucciones que reciba del Fiduciante FFL. El Fiduciario FFL celebrará, ejecutará y renegociará los contratos u otros instrumentos que sean necesarios para el ejercicio de sus deberes bajo el Contrato FFL, con la debida diligencia de un buen hombre de negocios bajo instrucción del Fiduciante FFL.

El Fiduciario FFL, siguiendo únicamente instrucciones del Fiduciante FFL, podrá constituir, disponer y contratar con un tercero con relación a las unidades funcionales a construirse en el Desarrollo Inmobiliario (incluyendo, sin limitación, mediante la celebración y entrega de boletos de compra venta sobre futuras unidades funcionales y cocheras) y otorgar cualquier gravamen o garantía real sobre el terreno del Desarrollo Inmobiliario (incluyendo, sin limitación, hipotecas en primer o segundo grado de privilegio) a los fines del cumplimiento del objeto del Fideicomiso Landmark.

### *Patrimonio del Fideicomiso Landmark*

El patrimonio del Fideicomiso Landmark está constituido, entre otros, por el Inmueble del Desarrollo Inmobiliario.

### *Valores Representativos de Deuda Fiduciaria*

El Fiduciario FFL podrá causar que el Fideicomiso Landmark emita certificados de participación o valores de deuda fiduciaria, conforme las instrucciones que reciba al efecto del Fiduciante FFL.

El Fideicomiso Landmark y tanto los valores representativos de deuda fiduciaria y/o los certificados de participación que emita no tendrán inicialmente oferta pública, ni cotizarán inicialmente en ningún mercado autorizado por la CNV, sin perjuicio de que pueda decidirse en el futuro la posibilidad de ofrecer dichos valores en oferta pública, según lo instruya el Fiduciante FFL.



Las series de valores representativos de deuda fiduciaria y certificados de participación emitidos por el Fideicomiso Landmark no conformarán patrimonios fiduciarios separados, sino que formarán parte del mismo Fideicomiso Landmark, sin perjuicio de su independencia en la asignación de fondos.

#### *Facultad de endeudamiento*

En lo referente a la capacidad de endeudarse del Fideicomiso Landmark, la misma requerirá autorización expresa del Fiduciante FFL para tomar deuda de cualquier naturaleza.

#### *Disolución y liquidación del Fideicomiso Landmark*

El Fideicomiso Landmark entrará en liquidación en cualquiera de los casos que se describen a continuación:

por decisión de la mayoría de los beneficiarios (aquellos tenedores de ciertos certificados de participación y valores representativos de deuda fiduciaria del Fideicomiso Landmark en circulación) notificada de modo fehaciente al Fiduciario FFL, que incluya la aprobación de lo actuado por el Fiduciario FFL y la liberación de responsabilidad por tal terminación;

ante la imposición de cualquier impuesto o carga que grave al Fideicomiso Landmark, al patrimonio fideicomitado del Fideicomiso Landmark y/o las ganancias generadas por el cumplimiento de su objeto, que a criterio del Fiduciante FFL torne inconveniente la continuación del Fideicomiso Landmark;

ante la entrada en vigencia de cualquier ley, decreto, resolución, disposición de alcance municipal y/o cualquier otra norma que a criterio del Fiduciante FFL torne inconveniente la continuación del Fideicomiso Landmark;

ante la extinción del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso Landmark;

ante el cumplimiento del plazo máximo legal de duración del Fideicomiso Landmark; y/o

ante el cumplimiento de objeto de Fideicomiso Landmark.

El Fiduciario no es ni será responsable bajo ningún aspecto relacionado al Desarrollo Inmobiliario o al Fideicomiso Landmark (incluyendo, sin limitación, la administración y/o los resultados y/o la construcción del Desarrollo Inmobiliario) excepto por culpa o dolo declarada como tal por una sentencia firme y definitiva emitida por juzgado o tribunal competente. Asimismo, el Fiduciario no es parte de, ni ejerce ningún rol bajo, el Fideicomiso Landmark.



De ningún modo podrá interpretarse que el Fiduciario es responsable por la administración del Fideicomiso Landmark, ni por el desarrollo del Desarrollo Inmobiliario, ni por el cumplimiento de las obligaciones (incluyendo, sin limitación, las obligaciones de pago) bajo los certificados de participación y los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Privados.

Todo potencial inversor entiende que el Fideicomiso Financiero Inmobiliario Público y el Fideicomiso Landmark son dos fideicomisos independientes en su totalidad, y que ni el Fiduciario ni los Organizadores y Colocadores serán responsables en modo alguno bajo los términos del Contrato FFL y/o del Fideicomiso Landmark.

Ni los Activos Fideicomitados ni los bienes del Fiduciario responderán por las obligaciones asumidas por el Fiduciante FFL bajo el Fideicomiso Landmark.

Promotora Fiduciaria S.A., en su carácter de Fiduciario Privado del Fideicomiso Landmark y no a título personal, se compromete a: (a) no modificar el Desarrollo Inmobiliario en general y el proyecto de las Unidades Funcionales Elegibles en particular de una forma tal que pueda resultar en un efecto sustancialmente adverso al Inversor; (b) presentar los estados contables anuales y trimestrales del Fideicomiso Landmark; (c) informar al Fiduciario de toda situación que pueda alterar en forma material el desarrollo y construcción del Desarrollo Inmobiliario, e informar con una periodicidad no menor a doce (12) meses el estado de las obras del Desarrollo Inmobiliario y (iv) arbitrar los medios para que se entregue al Fiduciario Público en forma directa y/o a través del Desarrollador todos aquellos reportes anuales materiales relacionados con el desarrollo y avance de construcción del Desarrollo Inmobiliario en forma directa que pudieran resultar necesarios.

#### **ANTECEDENTES DEL DESARROLLADOR**

Landmark Developments S.A. tiene como objeto dedicarse por sí, por intermedio de terceros, o asociada a terceros, a las siguientes actividades en el país o en el exterior: (i) operaciones inmobiliarias; (ii) construcciones; (iii) administraciones; (iv) financiación de emprendimientos, proyectos, obras u operaciones inmobiliarias; (v) representaciones; (vi) operaciones Mobiliarias de toda clase; (vii) inversiones.

#### **Accionistas**

Los accionistas de Landmark Developments S.A., cada uno con una participación accionaria de un tercio del capital social, son: (a) Adrián Werthein, (b) Darío Werthein, y (c) Daniel Werthein (en conjunto, los "Accionistas").

### *Directores*

Los directores de Landmark Developments S.A. son: Hugo Eduardo Simón Woloschin, Ricardo Silbermins, Gustavo Aníbal Blanco y Julio Victor Rovegno (Director Suplente).

Los Accionistas, nutriéndose del conocimiento y la experiencia aportada por el Grupo Wertheim en sus más de 120 años de trayectoria, iniciaron sus actividades comerciales en la industria inmobiliaria en la década de 1990 y volcaron toda la experiencia conseguida en el mencionado rubro en la creación de la marca Landmark Developments.

Actualmente, la sociedad forma parte de la unidad de negocio inmobiliario del grupo, dotada de todo el expertise de la industria que le proporcionaron sus accionistas, a los efectos de desarrollar el Desarrollo Inmobiliario.

Landmark Developments S.A. busca el mejor talento disponible en el mercado para llevar adelante desarrollos inmobiliarios de alta complejidad, para lo cual la experiencia de los grupos que la respaldan ha demostrado que la contratación de colaboradores externos permite una estructura de gran eficiencia, reducción de costos, y principalmente, una alta calidad en el capital humano contratado.

Landmark Developments S.A. (el “Desarrollador”) ha aceptado su designación como tal con fecha 21 de noviembre de 2023 como desarrolladora en el FFL. A tales efectos, el Desarrollador llevará adelante las siguientes tareas (en conjunto, las “Tareas del Desarrollador”): la definición del Desarrollo Inmobiliario; el análisis, la estimación y los ajustes de los costos, los plazos y el presupuesto del Desarrollo Inmobiliario; la presentación del plan de negocio correspondiente al Desarrollo Inmobiliario; la ejecución de toda la documentación del Desarrollo Inmobiliario por parte de arquitectos proyectistas; la evaluación de la capacidad técnica de las empresas a contratar y la evaluación económica – financiera de las propuestas; la negociación y celebración de los boletos de compraventa; y la preparación de un plan de seguros para el Desarrollo Inmobiliario.

El Fiduciario no cuenta con facultades suficientes para requerir la realización, o modificar alguna, de las Tareas del Desarrollador. Sin embargo, el Desarrollador, de serle así requerido por el Fiduciario Privado o por el Fiduciario, deberá informar al Fiduciario de toda situación que pueda alterar en forma material el desarrollo y avance de construcción del Desarrollo Inmobiliario en forma directa que pudieran resultar necesarios. A su vez, de serle requerido por el Fiduciario Privado, deberá informar las Tareas del Desarrollador realizadas en un determinado período junto al estado en que se encuentra cada una de ellas.



## **ANALISIS DE RIESGO**

El análisis de riesgo se efectuó de acuerdo con el Manual de Procedimientos y Metodología de Calificación de Riesgo del Haber de Fondos Cerrados de Crédito y Fondos Fiduciarios, registrado en la Comisión Nacional de Valores (CNV) por Evaluadora Latinoamericana S.A., Agente de Calificación de Riesgo.

## **CALIFICACIÓN DEL HABER DE LOS FONDOS CERRADOS DE CREDITO Y FONDOS FIDUCIARIOS**

### **I. ANALISIS PREVIO**

La información con que cuenta el Agente de Calificación de Riesgo se considera suficiente para realizar los procedimientos normales de calificación.

### **II. PROCEDIMIENTO POSTERIOR**

#### **II.A. Calificación Preliminar**

##### Objeto del Fideicomiso:

El objeto del Fideicomiso Financiero Inmobiliario Público es financiar parcialmente la construcción de un Desarrollo Inmobiliario que consiste en la construcción del conjunto inmobiliario “Udaondo Buenos Aires” ubicado en el ex complejo “Tiro Federal”, actual Parque de la Innovación en el barrio de Núñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Desarrollo Inmobiliario tiene una superficie total a construir de aproximadamente 150.000 m<sup>2</sup>, de la cual (i) 75.000 m<sup>2</sup> son vendibles, (ii) aproximadamente 9.350 m<sup>2</sup> equivalen a superficie de amenities, servicios del hotel, restaurantes, salones, entre otros, y (iii) 45.000 m<sup>2</sup> serán destinados a la construcción de cocheras. Consta de dos edificios residenciales: “Torre Río Norte y Torre Río Sur” destinados a vivienda y, por otro lado, un tercer edificio “Torre Ciudad” de usos mixtos destinado a un hotel 5 estrellas (el “Hotel”) y viviendas con marca Branded Residences (las “Residencias”), zócalo Comercial y cinco subsuelos destinados a estacionamiento, con un total de 900 cocheras bicicleteros y bauleras (la “Torre Ciudad”).

##### Activos Fideicomitidos:

- Valores representativos de deuda fiduciaria a ser emitidos en forma privada por el Fideicomiso Landmark, las acreencias y/o intereses provenientes de los mismos, y todos los fondos derivados de la conversión, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los conceptos



anteriores a efectivo, activos líquidos y, otros activos y toda la ganancia proveniente de cualquiera de los conceptos anteriores,

- Los derechos crediticios o derechos de cobro de sumas de dinero y/o valores, de cualquier naturaleza, de titularidad del Fiduciante, existentes a la fecha de emisión de cada Tramo Adicional o a originarse en el futuro, por cualquier concepto que fuere (incluyendo, sin limitación, pago al vencimiento, pago anticipado por declaración de caducidad o vencimiento anticipado de plazos, prepago, indemnizaciones, compensaciones, capital, intereses, en caso que fuera aplicable y según se establezca en prospecto respectivo) correspondan ser pagados por cualquier persona en virtud y/o emergentes de, relacionados con, y/o de cualquier manera vinculados a, los contratos de compraventa que el Fiduciante celebre en relación con el Desarrollo Inmobiliario, ya sea en su calidad de titular exclusivo del dominio de los mismos como de titular del condominio conjuntamente con terceros,
- Derechos correspondientes a los contratos de locación de obra y/o de servicios relativos a las obras,
- Fondos líquidos (moneda nacional o extranjera, para adquirir u originar otros activos) y el producido de su inversión,
- Derechos de cobro sobre las pólizas de seguro contratados para cubrir contingencias usuales de las operaciones previstas bajo el Desarrollo Inmobiliario; y
- Derechos personales y reales sobre bienes inmuebles, muebles y semovientes (los "Activos Fideicomitidos").

Los Activos Fideicomitidos abarcarán, asimismo, aquellos activos presentes o futuros transferidos al Fideicomiso Financiero Inmobiliario Público respectivo, y/o el monto que se reciba para la colocación de los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Públicos y los Certificados de Participación (junto con los activos que sustituyan a los originalmente adquiridos y a los fondos recibidos por cualquier concepto derivado de la administración y/o disposición del patrimonio fideicomitado).

#### Conversión en Unidades Funcionales Elegibles

Los Tenedores de los VRDF Públicos Tramo I tendrán la posibilidad de ejercer la opción de conversión para adquirir Unidades Funcionales Elegibles del Desarrollo Inmobiliario que resulten de dividir el valor nominal del capital necesario, a la Fecha de la Notificación de Conversión y hasta la fecha en que ocurra la transferencia de los VRDF Públicos Tramo I, de titularidad del Tenedor que se destinen a la conversión por el Precio de M2 Aplicable. Mediante el ejercicio de la Opción de Conversión y sujeto al cumplimiento



de la Condición Mínima de Conversión (según se define más adelante) y la Compra de Diferencia de Metros (según se define más adelante), según sea el caso, el Tenedor podrá optar por recibir las Unidades Funcionales Elegibles, en lugar de los pagos en dólares estadounidenses de capital e intereses bajo los VRDF Públicos Tramo I, mediante la entrega por parte del Fideicomiso Landmark de las Unidades Funcionales Elegibles.

Los Tenedores podrán ejercer la Opción de Conversión exclusivamente desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de julio de 2028 (el “Período de Conversión”).

En la Fecha de Pago de Servicios no se pagarán Servicios sobre el valor nominal de los VRDF Públicos Tramo I respecto de los cuales se haya ejercido la Opción de Conversión, los cuales serán excluidos por parte del Fiduciario Financiero del pago de los Servicios y dicha exclusión tendrá efectos desde la fecha en la que el Tenedor haya ejercido la Opción de Conversión, es decir, desde la Fecha de la Notificación de Conversión.

**Se evaluaron los siguientes factores respecto de los activos constitutivos del haber del Fondo:**

**1. Diversificación:** el repago de los VRDF provendrá exclusivamente del éxito del emprendimiento inmobiliario y de la venta de sus unidades. Si bien el desarrollo inmobiliario prevé una realización por etapas, no existe una diversificación en los componentes del activo fideicomitido que mitigue el riesgo de crédito.

En consecuencia, se considera Desfavorable la Diversificación de los activos del fondo.

**2. Calidad:** la calidad de los activos generados por el Fideicomiso se evalúa a partir de su capacidad de pago.

La propuesta urbanística se basa en la construcción de un Desarrollo Inmobiliario que consiste en la construcción del conjunto inmobiliario “Udaondo Buenos Aires” ubicado en el ex complejo “Tiro Federal”, actual Parque de la Innovación en el barrio de Núñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Desarrollo Inmobiliario tiene una superficie total a construir de aproximadamente 150.000 m<sup>2</sup>, de la cual (i) 75.000 m<sup>2</sup> son vendibles, (ii) aproximadamente 9.350 m<sup>2</sup> equivalen a superficie de amenities, servicios del hotel, restaurantes, salones, entre otros, y (iii) 45.000 m<sup>2</sup> serán destinados a la construcción de cocheras. Consta de dos edificios destinados a vivienda (dentro del cual se encuentra, por un lado, la Torre Río Norte y, por otro lado, la Torre Ciudad destinada al Hotel, las Residencias y zócalo Comercial.

Los ingresos estimados por ventas implican un margen bruto holgado respecto de los costos totales proyectados (excluidos intereses). El endeudamiento eventual total que pudiese afrontar el emprendimiento se encuentra mitigado por la opción de conversión que implica el pago de los VRDF a través de la entrega de propiedades.

En consecuencia, se considera Favorable la Calidad de los activos del fondo.

**3. Predictibilidad:** la predictibilidad de los flujos generados por los activos del fideicomiso depende del estado de avance de las obras respectivas.

La obra cuenta con la auditoría técnica de Arturo Beccar Varela y Asociados que ha emitido un informe respecto al grado de avance de las obras en materia de contrataciones, ejecución de obra y control de la misma al 15 de julio de 2026. Aunque en ese mismo informe indica que hay algunas demoras, no afectaría significativamente a la ecuación financiera del Proyecto.

Por lo expuesto, se considera Neutra la predictibilidad de los flujos generados por los activos del fondo.

#### **4. Cobertura del Servicio de la Deuda:**

Al 31 de diciembre de 2025 la relación Activo/Pasivo del FF Privado Landmark ascendía a 129%, en tanto que la relación Activo Corriente/Pasivo Corriente era de 2.434%. El FF Privado no presenta descalces patrimoniales ni de liquidez y se espera que esta situación se mantenga durante todo el período de construcción hasta el momento de la venta y cancelación de pasivos.

|                         | FF privado Landmark             |                |
|-------------------------|---------------------------------|----------------|
| Millones de Pesos       | Estado de Situación Patrimonial |                |
|                         | 31/12/2025                      | 31/12/2024     |
| Activo Corriente        | 21,386                          | 30,732         |
| Creditos                | 15,133                          | 11,318         |
| Propiedades de Inversi  | 374,627                         | 309,649        |
| Activo No Corriente     | 389,761                         | 320,967        |
| <b>Total del Activo</b> | <b>411,146</b>                  | <b>351,699</b> |
|                         |                                 |                |
| Pasivo Corriente        | 878                             | 4,353          |
| Deudas comerciales      | 106,806                         | 73,405         |
| Deudas Fiscales         | 44,710                          | 42,469         |
| Deudas Financieras      | 166,737                         | 153,380        |
| Pasivo No Corriente     | 318,253                         | 269,253        |
| <b>Total del Pasivo</b> | <b>319,132</b>                  | <b>273,606</b> |
| <b>Patrimonio Neto</b>  | <b>92,015</b>                   | <b>78,092</b>  |

Se considera Suficiente la cobertura del servicio de los VRDF emitidos por el Fideicomiso.

De acuerdo con la siguiente matriz, la calificación preliminar de los VRDF se ubica en Categoría B, producto de una Calificación conjunta de Diversificación, Calidad y Predictibilidad en Nivel 2 y de una Calificación de la cobertura de servicio de deuda como Suficiente.

| <b>MATRIZ DE CALIFICACION PRELIMINAR</b>                            |                                                       |         |                   |          |              |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------|-------------------|----------|--------------|
| Calificación conjunta de Diversificación, Calidad y Predictibilidad | Calificación de la Cobertura del Servicio de la Deuda |         |                   |          |              |
|                                                                     | Muy Holgada                                           | Holgada | <b>Suficiente</b> | Ajustada | Insuficiente |
| Nivel 1                                                             | A                                                     | A       | B                 | C        | D            |
| <b>Nivel 2</b>                                                      | A                                                     | B       | <b>B</b>          | C        | D            |
| Nivel 3                                                             | B                                                     | C       | C                 | D        | D            |

## **II.B. Existencia de Garantías u Obligaciones Especiales**

No existen garantías u obligaciones especiales.

## **II.C. Calificación Final**

Se consideraron adecuados los criterios de inversión, la idoneidad de los administradores y las políticas de inversión y sus objetivos. Por lo tanto, corresponde mantener la calificación preliminar de los títulos calificados.

## **CALIFICACION FINAL**

Se decide asignar una calificación de los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Públicos del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "Udaondo Buenos Aires" Tramo I en categoría BBB-.

## DEFINICIÓN DE LA CALIFICACIÓN OTORGADA

**BBB-**: aquellos fondos cuyos haberes poseen una buena capacidad de pago de las cuotas o participaciones, aunque el haber se encuentra compuesto por algunos riesgos o créditos superiores a los normales o presenta algunos problemas que pueden solucionarse en el corto plazo y cuya calificación se encuentra en el rango superior de la Categoría B.

## INFORMACIÓN UTILIZADA

- Flujo de Fondos Estimado
- Contrato de fideicomiso
- Prospecto de emisión: 24/9/2024
- Estados contables Fiduciarios al 31.12.2024 y 31.03.2025
- Informe del Estado de las Obras del Auditor Técnico al 15/07/2026
- [www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar) | Comisión Nacional de Valores.

Las calificaciones tienen un alcance relativo, es decir, se emiten con la información disponible suministrada o no por la Sociedad bajo calificación y con la proyección de hechos razonablemente previsibles, pero no incluye la ocurrencia de eventos imprevisibles que puedan afectar la calificación emitida.

El Agente de Calificación no audita la veracidad de la información suministrada por el cliente, emitiendo una calificación de riesgo basada en un análisis completo de toda la información disponible y de acuerdo a las pautas establecidas en sus metodologías de calificación (art. 39, Secc. X, Cap. I, Tit. IX de las Normas CNV). La información cuantitativa y cualitativa suministrada se ha tomado como fidedigna y por tanto libera al Agente de Calificación de cualquier consecuencia de los eventuales errores que esta información pudiera contener.

Este Dictamen de Calificación no debe considerarse una recomendación para adquirir, negociar o vender los Títulos emitidos o a ser emitidos por la empresa, sino como una información adicional a ser tenida en cuenta por los acreedores presentes o futuros de la empresa.