



**FIDEICOMISO FINANCIERO “RED FEDERAL DE CONCESIONES  
ETAPA III – TRAMO CENTRO”**

---

---

**TÉRMINOS Y CONDICIONES INDICATIVOS  
PARA LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO**

---

---

El presente documento resume los términos y condiciones indicativos para la constitución de un fideicomiso financiero en el marco del cual, con el producido de la colocación de los valores fiduciarios, el concesionario (el “Fiduciante”) obtendrá financiamiento para llevar a cabo las obras correspondientes de conformidad con el contrato de concesión a instrumentarse.

A su vez, los valores fiduciarios serán cancelados con los fondos que ingresen al fideicomiso producto de la cesión de los derechos de cobro previstos en el contrato de concesión.

BICE Fideicomisos S.A. actuará en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), asumiendo la titularidad fiduciaria de los activos, con la responsabilidad de administrar los fondos, emitir y colocar los valores fiduciarios, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el contrato de fideicomiso.

El fideicomiso se estructurará sobre la base de la cesión fiduciaria de aportes por parte del Fiduciante, los cuales conformarán el patrimonio fideicomitado. Dicho patrimonio será independiente del patrimonio propio del Fiduciante y del Fiduciario, y se afectará exclusivamente al cumplimiento del objeto previsto en el contrato de fideicomiso.

Los presentes términos y condiciones han sido elaborados exclusivamente para su discusión dadas las actuales condiciones de mercado y normativa aplicable, siendo preliminar, indicativo y no exhaustivo. Este resumen no constituye ni debe ser entendido como una oferta o carta compromiso, no podrá ser entendido como principio de ejecución de contrato, acuerdo parcial, contrato preliminar, promesa de celebrar un contrato futuro u otorgamiento de una opción para concluir un contrato definitivo.

<b>Objeto del Fideicomiso</b>	El fideicomiso tendrá como objeto emitir valores fiduciarios para que, con el producido de la colocación de los mismos, el Fiduciante obtenga financiamiento para llevar a cabo las obras correspondientes en el marco del contrato de concesión.
<b>Partes del Fideicomiso</b>	<p><u>Fiduciante y Fideicomisario</u>: Concesionario.</p> <p><u>Fiduciario</u>: BICE Fideicomisos S.A.</p> <p><u>Organizador</u>: Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. (estructuración y organización del esquema financiero, asesoramiento jurídico, gestión integral de riesgos y articulación con los potenciales inversores)</p> <p><u>Beneficiarios</u>: Tenedores de valores fiduciarios.</p>
<b>Condiciones Precedentes para la suscripción del Contrato de Fideicomiso</b>	<p>La suscripción del contrato de fideicomiso estará sujeto al cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones precedentes:</p> <p><b>a)</b> Que el Fiduciante haya sido adjudicatario del contrato de concesión.</p> <p><b>b)</b> Que el Fiduciante haya cumplido con los requisitos de integridad establecidos en los marcos de integridad del Fiduciario.</p> <p><b>c)</b> Que se haya analizado la documentación correspondiente a los bienes a ceder por el Fiduciante al fideicomiso, a entera satisfacción del Organizador y del Fiduciario.</p> <p><b>d)</b> Que se haya presentado la documentación que acredite lo siguiente: (i) los flujos proyectados necesarios para determinar la pertinente afectación de fondos para el repago de los valores fiduciarios y demás obligaciones contractuales, (ii) el cálculo del TMDA (Tránsito Medio Diario Anual) o sustituto, y (iii) avance y/o ejecución del proyecto.</p> <p><b>e)</b> Que el Fiduciante haya obtenido la conformidad del Concedente para la cesión de los derechos de cobro previstos en el contrato de concesión.</p>
<b>Bienes Fideicomitados</b>	<p><b>a)</b> Los fondos provenientes de la integración de los valores fiduciarios.</p> <p><b>b)</b> Hasta el 70% del flujo proveniente de los derechos de cobro derivados del contrato de concesión, que ceda el concesionario a favor del fideicomiso, y hasta la suma necesaria para cancelar el monto de emisión de los valores fiduciarios, y la totalidad de gastos, comisiones e impuestos del fideicomiso.</p> <p><b>c)</b> Los aportes que realice el Fiduciante al fideicomiso.</p> <p><b>d)</b> Toda otra suma que por cualquier causa deba ingresar al fideicomiso, incluyendo sin limitación, cobro de intereses, multas, penalidades, el resultado de inversiones, amortizaciones o indemnizaciones.</p>
<b>Operatoria del Fideicomiso</b>	<p>El Fiduciario emitirá los valores fiduciarios de conformidad con los términos y condiciones de emisión que se establezcan en el contrato de fideicomiso, siempre y cuando se cumplan con las condiciones precedentes establecidas para la emisión de los mismos.</p> <p>Una vez obtenidos los fondos provenientes de la colocación de los valores fiduciarios, el Fiduciario realizará el/los desembolso/s al Fiduciante para que tales fondos sean utilizados para la realización de las obras correspondientes, según lo establecido en el contrato de concesión, y será condición precedente a dicho/s desembolso/s que la Secretaría de Coordinación de Infraestructura y/o la Secretaría de Transporte y/o la Dirección Nacional de Vialidad; valide y certifique la inversión inicial a realizar por el Concesionario y los avances de obra, entre otras cuestiones.</p> <p>Por otro lado, con los fondos que ingresen al fideicomiso provenientes de los derechos de cobro cedidos por el Fiduciante, el Fiduciario realizará los pagos</p>

	<p>correspondientes a los servicios de los valores fiduciarios, de conformidad con los términos y condiciones que se establezcan, así como también, la totalidad de gastos, honorarios, comisiones e impuestos del fideicomiso. A tal fin, se podrá requerir que el Fiduciante otorgue un poder irrevocable a favor del Fiduciario, sobre la/s cuenta/s recaudadora/s.</p>
<b>Monto de la Inversión</b>	<p>Es el monto estimado de la inversión a realizar por el Fiduciante durante el primer año de ejecución del contrato de concesión, que, a los efectos de este financiamiento se estiman en \$35.119.407.823,89 (Tramo Centro).</p>
<b>Monto de Emisión de los Valores Fiduciarios</b>	<p>El monto de emisión del fideicomiso será el equivalente en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) a \$24.583.000.000 (Tramo Centro), o hasta el 70% del Monto de la Inversión Total, el que sea menor.</p>
<b>Condiciones Precedentes para la primera Emisión de Valores Fiduciarios</b>	<p>La primera emisión de valores fiduciarios estará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones precedentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Que se haya instrumentado el contrato de fideicomiso y la correspondiente cesión al mismo de los derechos de cobro derivados del contrato de concesión.</li> <li>b) Que el Concedente haya cedido al fideicomiso los derechos de cobro del contrato de concesión para el caso de que éste recupere la concesión.</li> <li>c) Que el Fiduciante haya aportado al menos el quince por ciento (15%) del total del Monto de la Inversión, quedando el saldo de aportes restante del Fiduciante como condición precedente para cada emisión de valores fiduciarios o desembolso posterior.</li> </ul>
<b>Condiciones Precedentes para todas las Emisiones de Valores Fiduciarios</b>	<p>Todas las emisiones de valores fiduciarios estarán sujetas a las siguientes condiciones precedentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Que el Fiduciario haya recibido la certificación de la inversión inicial y de los avances de obra por parte de la Secretaría de Coordinación de Infraestructura y/o la Secretaría de Transporte y/o la Dirección Nacional de Vialidad, a través del cual se certifiquen las inversiones realizadas con respecto al proyecto y el monto de cada una de ellas, correspondientes a cada uno de los desembolsos.</li> <li>b) Que el Fiduciante haya realizado el aporte restante mencionado en el punto c) precedente, que será calculado a prorrata con cada desembolso que realice el fideicomiso.</li> <li>c) Que el Fiduciante haya abonado todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos y reembolsado todos los gastos, en la fecha de desembolso pertinente.</li> <li>d) Que se hayan obtenido y continúen vigentes y con plenos efectos todas las autorizaciones pertinentes necesarias en virtud de la ley aplicable.</li> <li>e) Que el Fiduciario haya recibido todos los documentos e información que éste requiera razonablemente para el cumplimiento de sus normas y reglamentaciones.</li> </ul>
<b>Esquema de Financiamiento</b>	<p>El desembolso será en pesos argentinos y se expresará en el equivalente en UVA a la fecha de cada desembolso. Se otorgará bajo el índice UVA + 2%.</p>
<b>Términos y Condiciones de los Valores Fiduciarios</b>	<p>Los valores fiduciarios tendrán las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) se emitirán en forma escritural</li> <li>b) estarán expresados en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA)</li> <li>c) serán suscriptos al momento de cada uno de los desembolsos</li> <li>d) valor nominal unitario 1.000 UVA</li> </ul>

	<p>e) precio de emisión 100%</p> <p><b>f) Amortización del Capital y Periodicidad.</b> Tanto el Capital como el Interés Compensatorio se abonarán en cuotas semestrales.</p> <p><b>g) Periodo de gracia para el pago de capital.</b> 1 año desde la primera emisión de Valores Fiduciarios.</p> <p><b>h) Plazo.</b> 6 años (incluyendo el periodo de gracia) contados a partir de la primera emisión de Valores Fiduciarios que realice el Fideicomiso, y será común a las restantes emisiones.</p> <p><b>i) Pago de Servicios.</b> Será el capital pagadero en pesos al valor de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) publicado por el Banco Central de la República Argentina correspondiente a la fecha de vencimiento del pago de cada servicio, junto con el interés compensatorio correspondiente de acuerdo con lo detallado a continuación.</p> <p><b>j) Intereses compensatorio.</b> El tenedor de los Valores Fiduciarios percibirá un interés compensatorio equivalente al 2% anual.</p> <p><b>k) Intereses Punitivos.</b> Se determinarán al momento de la emisión de los valores fiduciarios.</p> <p>Podrán realizarse varias emisiones de valores fiduciarios dentro del Monto de Emisión de los Valores Fiduciarios, a solicitud del Fiduciante, una vez cumplidas las condiciones precedentes para la emisión que se establezcan en contrato de fideicomiso.</p> <p>A pedido del Fiduciante y con acuerdo del Fiduciario, los servicios podrán ser precancelados, total o parcialmente, en forma voluntaria, sin penalización alguna, hasta el monto de los fondos líquidos disponibles en la cuenta fiduciaria.</p>
<b>Cesión de los Bienes Fideicomitados</b>	Los bienes fideicomitados serán cedidos en propiedad fiduciaria al solo y exclusivo efecto del cumplimiento del objeto del fideicomiso.
<b>Plazo del Fideicomiso</b>	El fideicomiso se mantendrá vigente hasta la cancelación de la totalidad de los servicios, gastos, honorarios, comisiones e impuestos del fideicomiso, plazo que no podrá superar los treinta (30) años, conforme lo estipulado por el Código Civil y Comercial de la Nación.
<b>Honorarios del Fiduciario</b>	<p>Se prevé un honorario por administración equivalente al 0,06% mensual, más IVA, calculado sobre el valor nominal de los valores fiduciarios en circulación pendientes de cancelación el último día hábil de cada mes, pagadero por mes vencido en pesos al valor de la UVA publicado por el Banco Central de la República Argentina.</p> <p>El honorario por administración no podrá ser inferior a U\$S 12.000, más IVA, por mes, pagadero en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina, y dicho monto mínimo mensual deberá abonarse hasta el cierre de la cuenta fiduciaria.</p> <p>Los honorarios del Fiduciario serán pagados con sumas deducidas de la cuenta fiduciaria.</p>
<b>Comisión del Organizador</b>	En cuanto a la Comisión que cobrará el Organizador por sus funciones, será equivalente al 0,75% anual calculado sobre el importe en UVA de los Valores Fiduciarios pendientes de cancelación. Dicha comisión será abonada por el Fideicomiso al Organizador mensualmente y será deducida de la cuenta fiduciaria y deberá calcularse tomando el valor de la UVA correspondiente a cada fecha de pago mensual de la comisión.

<b>Gastos e Impuestos del Fideicomiso</b>	<p>Serán todos los gastos e impuestos que deba abonar el Fiduciario a efectos del cumplimiento y mantenimiento del fideicomiso, incluyendo los honorarios del Fiduciario y la comisión del Organizador. Serán deducidos de la cuenta fiduciaria, en virtud de que la cesión de los derechos de cobro derivados del Contrato de Concesión deberá alcanzar a cubrirlos. Entre los impuestos a abonar se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto a los débitos y créditos. Alícuota del 0,6% sobre ingresos y egresos en el Fideicomiso.</li> <li>• Impuesto a los Ingresos Brutos. Se aplicará la alícuota correspondiente a la actividad financiera sobre el UVA + 2%.</li> <li>• Impuesto al Valor Agregado. Aplicable sobre honorarios fiduciarios, profesionales y la comisión del Organizador.</li> </ul>
<b>Indemnidad a favor del Fiduciario y del Organizador</b>	<p>A satisfacción del Fiduciario y del Organizador, debiendo ser otorgada por el Fiduciante.</p>
<b>Causales de liquidación del Fideicomiso</b>	<p>a) por el pago total de los servicios y de los gastos e impuestos del fideicomiso  b) por el cumplimiento del plazo del contrato de fideicomiso  c) por otras causales que se establezcan en el contrato de fideicomiso</p>
<b>Jurisdicción y Ley Aplicable</b>	<p>Tribunales en lo Civil y Comercial Federal con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o aquellos que resultaren competentes con expresa prórroga de jurisdicción a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El contrato de fideicomiso se regirá por las leyes aplicables de la República Argentina.</p>