PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA

"DEPOSITO FISCAL CORDOBA SERIE I" POR HASTA VN $ 200.000.000,00- (PESOS doscientos millones)

Deposito Fiscal Cordoba S.A

Emisora

PETRINI VALORES

Petrini Valores ALyC y AN Integral Nº 85

Colocador

AVALES DEL CENTRO
SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA

Avales Del Centro SGR

Entidad de Garantía

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

El presente prospecto (el "Prospecto") corresponde a la emisión de Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizada de Deposito Fiscal Córdoba SERIE I (las "Obligaciones Negociables **Deposito Fiscal Cordoba** ") a ser emitidas por **Deposito Fiscal Cordoba SA** (la "Emisora" o la "Sociedad", en forma indistinta) bajo el REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA conforme a la ley N° 23.576 y sus modificatorias y complementarias (la "Ley de Obligaciones Negociables"), la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales, y sus modificatorias y complementarias (la "Ley de Mercado de Capitales"), los Decretos N° 1.087/93 y 471/2018, y sus modificatorias y complementarios (los "Decretos") y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") según texto ordenado por la resolución General N° 622/2013 de la CNV, y sus modificatorias (las "Normas de la CNV") por un valor nominal de hasta **$ 200.000.000,00-** (PESOS doscientos millones)

Oferta pública autorizada en los términos de la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (T.O. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores, registrada bajo Resolución N° ***RESFC-2025-23027-APN-DIR#CNV del 8 de enero de 2025****. Esta autorización sólo significa que se han cumplido con los requisitos establecidos en materia de información establecidos en el régimen PYME CNV GARANTIZADA. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la emisora y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente conforme a lo requerido por las normas vigentes. Los Inversores deben tener en cuenta al momento de realizar su inversión que el sujeto Emisor, en relación con la presente, contará con un régimen informativo diferenciado debido a que esta emisión se efectúa bajo el régimen garantizado por Entidades de Garantía autorizadas por la Comisión Nacional de Valores, lo que implicará que se les aplicará el régimen informativo diferenciado establecido en el artículo 24 de la Sección VI del Capítulo VI del Título II.*

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES AUTORIZADAS A REALIZAR OFERTA PÚBLICA SÓLO PODRÁN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAIS Y SE ENCUENTRAN DIRIGIDAS AL PÚBLICO INVERSOR EN GENERAL.

SE INFORMA QUE LA EMISORA Y/O SUS BENEFICIARIOS FINALES Y/O LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE TIENEN COMO MÍNIMO EL DIEZ POR CIENTO (10%) DE SU CAPITAL O DE LOS DERECHOS A VOTO, Y/O QUE POR OTROS MEDIOS EJERCEN EL CONTROL FINAL, DIRECTO O INDIRECTO SOBRE LA SOCIEDAD NO REGISTRAN CONDENAS POR DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y/O FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y/O FIGURAN EN LAS LISTAS DE TERRORISTAS Y ORGANIZACIONES TERRORISTAS EMITIDAS POR EL CONSEJO DE SEGURIDAD DE LAS NACIONES UNIDAS, TENIENDO EN CUENTA PARA ELLO LA CREACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE PERSONAS Y ENTIDADES VINCULADAS A ACTOS DE TERRORISMO Y SU FINANCIAMIENTO (REPET) DISPUESTA POR EL DECRETO N° 489/2019 (B.O. 17-7-19).

Antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, los Inversores deberán realizar su propio análisis sobre la Sociedad, los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables y los riesgos involucrados.

Se advierte al público inversor que la emisora cumple con los requisitos previstos en el decreto N° 621/2021. Atento a ello, en caso de que el agente de depósito colectivo y/o emisora incumplan con los deberes de información previstos por la Resolución General N° 917 de la CNV podría dejar de gozar de las exenciones impositivas respecto al impuesto a las ganancias y/o al impuesto a los bienes personales de los que gozaría el potencial inversor en su carácter de tenedor de las Obligaciones Negociables a emitirse en el marco presente.

Una copia de este Prospecto estará disponible para ser entregado a los interesados en el domicilio del Emisor **Av. Las Malvinas 8551** *de la ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba; en el del Colocador* ***25 de Mayo 267 Piso 3°****. de la ciudad de Córdoba., Provincia de Córdoba y en la página de internet de la CNV https://www.argentina.gob.ar/cnv*

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

La fecha del presente Prospecto es 28 de enero de 2025

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

a) DENOMINACIÓN Y TIPO SOCIETARIO: Deposito Fiscal Cordoba SA es una Sociedad Anónima domiciliada **Av. Las Malvinas 8551**, CUIT **33-71575792-9**

b) SEDE INSCRIPTA: La sede social de la Sociedad se encuentra en la calle **Av. Las Malvinas 8551**, de la ciudad de Córdoba, República Argentina.

c) FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO Y REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO: La sociedad fue constituida el 30/08/2017, se encuentra inscripta ante la Inspección General de Justicia (IPJ Cordoba) con fecha 08/02/2018, bajo el número 16.173 - A, de Sociedades Anónimas. El plazo de duración de la sociedad es de 100 años contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro Público de Comercio y se prorrogará automáticamente por un período de igual término, siempre que no se resuelva la disolución.

d) ACTIVIDAD PRINCIPAL: La actividad principal de **Deposito Fiscal Cordoba** S.A. es 522092- Servicios de gestión de depósito fiscales

Deposito Fiscal Córdoba es 1 de 4 Depósitos Fiscales que operan dentro de la ciudad de Córdoba, y es el único habilitado para operaciones de granos a granel, contando con 2 plantas de silos fiscales para tal fin.

Desde los inicios de la actividad (2018), la política de la compañía fue invertir en capacidad instalada y recursos que le permitiera ampliar su capacidad de trabajo, pasaron de contar con instalaciones mínimas, a más que duplicar su capacidad y atender una variada cantidad de clientes que confían su operatorio de comercio exterior.

Esta política de crecimiento permanente y la búsqueda de la excelencia en los servicios prestados posicionan a DFC hoy como uno de los referentes principales dentro del sector.

Las perspectivas a futuro de la compañía son muy beneficiosas, acompañadas principalmente por las desregulaciones generales y del sector, fundamental para el crecimiento y desarrollo.

Accionistas:

Deposito Fiscal Cordoba S.A es una firma cuyos accionistas son personas físicas argentinas:

Personas Humanas: Nombres y Apellidos completos/ Personas Jurídicas: Denominación	CUIT/CDI/Código tributario del país de origen	Cantidad de acciones	Tipo	Votos	% del Valor integrado
FERREYRA GRANILLO, RODRIGO	23-28428540-9	95.000	Ordinarias	95.000	100 %
BEARZOTTI, FLORENCIA	27-27543070-1	5.000	Ordinarias	5.000	100%

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

MONTO PROMEDIO DE LOS INGRESOS TOTALES ANUALES DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN PYME CNV SEGÚN NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Y PASIVO TOTAL DE LA EMISORA SEGÚN ÚLTIMO BALANCE:

- Año 2023: $ 278.569.631,24.-
- Año 2022: $89.671.282,44.-
- Año 2021: $ 63.931.136,39.-
- Promedio: $144.057.350,02.-
- Pasivo Total s/último balance: $86.176.402,85.-

(*) Fecha de Cierre: 31/12/2023

Se informa al público inversor que no se han introducido modificaciones financieras/económicas significativas con posterioridad al último cierre del ejercicio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023.
Se hace saber que la Sociedad no otorgo honorarios a sus directores durante el último ejercicio.

Estado de endeudamiento: Al 12 de diciembre de 2024, la Sociedad registra deudas por $16.676.000 y se encuentra en situación 1 ante el Banco Central de la República Argentina (el "BCRA").

Empleados: Deposito fiscal Córdoba cuenta con 8 empleados.

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

CONDICIONES DE EMISIÓN

Emisora	**Deposito Fiscal Cordoba SA**
Denominación	Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizada de Deposito Fiscal Córdoba SERIE I
Valor Nominal Ofrecido	Hasta V/N $ **$ 200.000.000,00- (PESOS doscientos millones)** El monto de emisión definitivo Obligaciones Negociables será determinado con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación, de acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto, y será informado mediante un aviso de resultados a ser publicado en la AIF y en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables (el "Aviso de Resultados").
Organizadores y Colocadores	Petrini Valores SA
Entidades de Garantía	Avales del Centro SGR
Garantía	Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas en un 100% en concepto de capital con más los intereses correspondientes, así como todo otro accesorio de las Obligaciones Negociables y los gastos que razonablemente demande su cobro, incluidas las costas judiciales, por Avales del Centro SGR como Entidades de Garantía autorizadas por la CNV, de acuerdo con los Certificados de Garantía (fianzas) a ser otorgados por cada uno de ellos. Para más información, véase la Sección "*Garantía*" de este Prospecto.
Agente de Cálculo	Deposito Fiscal Cordoba SA
Agente de Liquidación	**Petrini Valores SA**
Fecha de Vencimiento	Será en la fecha en que se cumplan **24** meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación y será informada en el Aviso de Resultados.
Moneda de Denominación y Pago	Pesos.
Moneda de Suscripción e Integración	Pesos.
Denominación Mínima	V/N $1 (Pesos uno)
Monto Mínimo de Suscripción	El monto mínimo de suscripción será de $10.000 (Pesos diez mil) y múltiplos de $1 (Pesos uno) superiores a dicho monto.
Unidad Mínima de Negociación	La unidad mínima de negociación será de $1 (Pesos uno) y múltiplos de $1 (Pesos uno) por encima de dicho monto.
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables devengarán intereses, sobre su capital pendiente de pago a una tasa de interés nominal anual variable determinada sobre la base de la Tasa de Referencia (según este término se define a continuación) más el Margen Aplicable y que será informada en el Aviso de Resultados.

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

Tasa de Referencia	La Tasa de Referencia será la tasa equivalente al promedio aritmético de las tasas de intereses que publica el BCRA para depósitos a plazo fijo de 30 (treinta) a 35 (treinta y cinco) días de plazo y de más de $ 1.000.000 (Pesos un millón) para los bancos privados de la República Argentina correspondiente al plazo que transcurre a partir del séptimo Día Hábil anterior al inicio de cada Período de Devengamiento de Intereses (tal como se define en el presente) y finaliza el séptimo Día Hábil anterior al último día de cada Período de Devengamiento de Intereses siguiente, incluyendo el primer día pero excluyendo el último día (la "Tasa BADLAR" o la "Tasa de Referencia", indistintamente). De no ser posible el cálculo de la Tasa de Interés por encontrarse suspendida la publicación por el BCRA de las tasas de interés que se promedian para el cálculo de la Tasa BADLAR, se considerará como Tasa BADLAR a la tasa sustituta de aquella que informe el BCRA, o en caso de no existir dicha tasa sustituta, la tasa que resulte de considerar el promedio aritmético de tasas pagadas para depósitos en pesos por un monto mayor a un millón de pesos para idéntico plazo por los 5 (cinco) primeros bancos privados, en cantidad de depósitos, según el último informe de depósitos disponible publicado por el BCRA; en todos los casos, correspondiente al mes calendario anterior a cada Fecha de Pago de Intereses.
Margen Aplicable	Es la cantidad de puntos básicos (expresada como un porcentaje nominal anual truncado a dos decimales) a ser adicionado a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El mismo será determinado por la Emisora con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación sobre la base del resultado del procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables detallado en la Sección *"Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable"* de este Prospecto e informado a través del Aviso de Resultados (el "Margen Aplicable"). Se aclara a los inversores que el Margen Aplicable podrá ser positivo, igual al 0,00% o negativo. En caso de que el Margen Aplicable fuera negativo, los puntos básicos en cuestión serán detraídos de la Tasa de Referencia en la Fecha de Pago de Intereses según pudiera aplicar. En el caso de que la Tasa de Interés diera resultado negativo, se entenderá que la Tasa de Interés es 0,00%.
Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable	Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, órdenes de compra recibidas de las Obligaciones Negociables serán ordenadas en forma ascendente en SIOPEL, sobre la base del Margen Aplicable Solicitado volcando en primer lugar las órdenes de compra que formen parte del Tramo No Competitivo y en segundo lugar las órdenes de compra que formen parte del Tramo Competitivo. En caso de que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables, determinará el monto efectivo a emitir de Obligaciones Negociables y el Margen Aplicable, expresado como porcentaje truncado a dos decimales. La determinación del monto de Obligaciones Negociables y del Margen Aplicable, será realizada mediante el sistema denominado "subasta o licitación pública" a través del SIOPEL. La adjudicación de las órdenes de compra comenzará por el Tramo No Competitivo: Todas las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo serán adjudicadas, no pudiendo superar el 50% del monto de las Obligaciones Negociables a emitirse. En todo momento las adjudicaciones se realizarán de conformidad con los límites establecidos en las Normas de la CNV y las demás normas aplicables; En caso de que las órdenes de compra del Tramo No Competitivo superen dicho 50%, las mismas serán adjudicadas a prorrata sobre la base del Monto Solicitado reduciéndose en forma proporcional con los montos de dichas órdenes de compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido.

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

	En el supuesto que se adjudiquen órdenes de compra para el Tramo No Competitivo por un monto inferior al 50% del monto a ser emitido, el monto restante será adjudicado a las órdenes de compra que conforman el Tramo Competitivo. El monto restante será adjudicado a las órdenes de compra que conforman el Tramo Competitivo de la siguiente forma: Las órdenes de compra que conformen el Tramo Competitivo serán ordenadas en forma ascendente sobre el Margen Aplicable Solicitado; Las órdenes de compra cuyo Margen Aplicable Solicitado sea menor al Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables serán adjudicadas comenzando por aquellas con menor Margen Aplicable Solicitado y continuando en forma ascendente; Todas las órdenes de compra del Tramo Competitivo con Margen Aplicable Solicitado igual al Margen Aplicable serán adjudicadas en su totalidad al Margen Aplicable, pero en caso de sobresuscripción serán adjudicadas al Margen Aplicable a prorrata entre sí, sobre la base de su valor nominal y sin excluir ninguna orden de compra, desestimándose cualquier orden de compra que como resultado de dicho prorrateo su monto sea inferior al Monto Mínimo de Suscripción. Todas las órdenes de compra del Tramo Competitivo con Margen Aplicable Solicitado superior al Margen Aplicable no serán adjudicadas.
Precio de Emisión	100% (cien por ciento) del valor nominal.
Amortización y Fechas de Pago de capital	La amortización de las Obligaciones Negociables será realizada en 4 (cuatro) pagos, conforme surge a continuación: (i) 3 (pagos) por el 25% semestrales contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y (ii) 25% a en la Fecha de Vencimiento. Las Fechas de Pago de Amortización serán informadas en el Aviso de Resultados.
Periodo de Devengamiento de Intereses	Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente 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.
Fechas de Pago de Intereses	Los intereses serán pagaderos semestralmente por período vencido, comenzando su pago en la fecha en que se cumplan 6 (seis) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Las fechas en las cuales se abonarán los intereses de las Obligaciones Negociables serán informadas en el Aviso de Resultados. La última Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables será el mismo día de la Fecha de Vencimiento.
Lugar de Integración	Las Obligaciones Negociables efectivamente adjudicadas deberán integrarse en Pesos, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las órdenes de compra y/o (ii) el débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del Inversor Interesado que se indique en la correspondiente orden de compra. En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, las mismas serán acreditadas en las cuentas depositante y comitente en CVSA de titularidad de los inversores interesados adjudicados indicadas en sus respectivas órdenes de compra.
Mecanismo de Colocación y Plazo	La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará por "subasta o licitación pública", a través del sistema informático de colocaciones primarias "SIOPEL" de propiedad de y operado por el MAE bajo la modalidad "abierta" conforme lo dispuesto en las Normas de la CNV y de los mercados autorizados en los cuales las mismas se listen y/o negocien (incluyendo, sin limitación, el MAE).

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

	Autorizada la oferta pública y en la oportunidad que determinen en forma conjunta la Emisora y los Colocadores según las condiciones de mercado, se publicará un aviso de suscripción en la AIF, como, asimismo, en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, en el que se indicará: (1) la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión (conforme dicho término es definido a continuación); (2) la fecha de inicio y de finalización del Período de Licitación Pública (conforme dicho término es definido a continuación); (3) los datos de contacto de los Colocadores; y (4) demás datos que se consideren necesarios (el "Aviso de Suscripción"). La Emisora, sin necesidad de invocar motivo alguno, podrá suspender, modificar, prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento de los mismos, pero siempre con una antelación mínima de dos (2) horas de anticipación a la finalización del Período que se trate, luego de lo cual se indicará, en su caso, la nueva fecha de vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, según corresponda, o la fecha en que se reanudará el curso de los mismos o la forma en que se hará pública la reanudación del curso de los mismos. La terminación, modificación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o para los Colocadores, ni otorgará a los inversores interesados que hayan presentado órdenes de compra, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, todas las órdenes de compra que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de terminación, suspensión, modificación y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, las órdenes de compra presentadas con anterioridad a tal terminación, suspensión, modificación y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna. La Emisora podrá declarar desierto el proceso de colocación de las Obligaciones Negociables. Dicha circunstancia no otorgará responsabilidad alguna para la Emisora y/o Colocadores. Todos los agentes autorizados (distintos de los Colocadores) (los "Agentes del MAE") podrán ser habilitados para participar en la rueda de licitación pública del SIOPEL. Todos aquellos Agentes del MAE que cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores serán, a pedido de dichos Agentes del MAE, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado dentro del Día Hábil posterior al inicio del Período de Difusión y hasta las 15hs del último día de dicho período. Aquellos Agentes del MAE que no cuenten con línea de crédito deberán solicitar a los Colocadores la habilitación a la rueda con antelación suficiente, para lo cual deberán acreditar entre otra información, el cumplimiento de las normas en materia de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para el Colocador, quien observará y respetara en todo momento el trato igualitario entre los inversores. Ningún Inversor Interesado podrá presentar órdenes de compra cuyo Monto Solicitado supere el Monto Máximo de Emisión de las Obligaciones Negociables, ya sea que se presenten en una o más órdenes de compra del mismo Inversor Interesado y fueran presentadas ante uno o más Agentes Colocadores.
Período de Difusión	La difusión pública de las Obligaciones Negociables tendrá una duración no inferior a tres (3) Días Hábiles y comenzará en la fecha que se indique en el Aviso de Suscripción.
Período de Licitación Pública	La licitación pública de las Obligaciones Negociables tendrá una duración de, por lo menos, un (1) Día Hábil y comenzará el Día Hábil siguiente al de finalización del Período de Difusión, durante el cual se recibirán las órdenes de compra.
Fecha de Emisión y Liquidación	Será dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes al Período de Licitación Pública o aquella otra fecha posterior conforme se informe en el Aviso de Suscripción.
Fecha de Integración	Será en la Fecha de Emisión y Liquidación

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

Suscripción e Integración	La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables se realizará a través del sistema de compensación MAE-Clear, administrado por el MAE o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro. Cada orden de compra presentada por cualquier oferente a través de un Colocador habilitado a operar en la rueda y/o por cualquier Agente del MAE, deberá indicar las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE-Clear a ser utilizadas para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables adjudicadas; estableciéndose que cada Agente del MAE sólo podrá indicar una única e idéntica cuenta custodio de su titularidad en el sistema de compensación administrado por MAE-Clear en todas las órdenes de compra presentadas por dicho Agente del MAE para la liquidación e integración de Obligaciones Negociables a través del sistema de compensación MAE-Clear. Cada oferente (en el caso de órdenes de compra presentadas a través de un Colocador habilitado a operar en la rueda) y cada Agente del MAE (en el caso órdenes de compra ingresadas por éstos a través del SIOPEL) se compromete a tomar todos los recaudos necesarios a tal efecto en relación con el pago del precio de suscripción de las Obligaciones Negociables que le fueren adjudicadas. En tal sentido, en la Fecha de Emisión y Liquidación, cada uno de dichos inversores y Agentes del MAE deberá causar que los Pesos suficientes para cubrir el valor nominal de las Obligaciones Negociables que le fuera adjudicado (el "Monto a Integrar") se encuentre disponible: (i) en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE-Clear indicadas por el oferente adjudicado en sus respectivas órdenes de compra (en el caso de aquellas entregadas a un Colocador), o (ii) en la cuenta custodio del Agente del MAE abierta en el sistema de compensación administrado por MAE-Clear e indicada por dicho Agente del MAE adjudicado en su correspondiente orden de compra (en el caso de órdenes de compra ingresadas por éste a través del SIOPEL). En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, las mismas serán acreditadas en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE-Clear que hubiese indicado el oferente en su respectiva orden de compra y/o el Agente del MAE, según fuera aplicable. Asimismo, cada Agente del MAE deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada inversor adjudicado en las respectivas órdenes de compra presentadas a través suyo. Lo dispuesto precedentemente no resulta aplicable en aquellos casos en los cuales, por cuestiones regulatorias, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores adjudicados con anterioridad al pago del precio de suscripción, en cuyo caso lo descripto en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración.
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") ("Día Hábil"). 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.
Pago de Servicios de Interés y Amortización	Los pagos para realizar en las Fechas de Amortización y Fechas de Pago de Intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a CVSA para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.
Base de Cálculo de los Intereses	Para el cálculo de los intereses de las Obligaciones Negociables se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

Forma	Las Obligaciones Negociables serán documentadas en un certificado global permanente depositado en la 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.
Listado y Negociación	La Emisora solicitará el listado de las Obligaciones Negociables en BYMA y la negociación de las Obligaciones Negociables en el MAE y MAV
Órganos y fechas en las que se dispuso el ingreso a la oferta pública y las condiciones de la emisión	El ingreso de la Emisora al régimen de oferta pública y la emisión de las Obligaciones Negociables fue autorizada por la Reunión de Asamblea de fecha 21 de noviembre de 2024 Asimismo, la emisión de las Obligaciones Negociables fue autorizada por la Gerencia de la Sociedad en su reunión de fecha 22 de noviembre de 2024 Los términos y condiciones definitivos de la emisión fueron resueltos por las Acta de Subdelegado de fecha 25 de noviembre de 2024 y 19 de diciembre de 2024
Destino de los fondos	La Emisora aplicará el producido neto de la colocación de Obligaciones Negociables para los destinos previstos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables Nº 23.576; en particular a la adquisición de capital de trabajo para la actividad de la Sociedad, como ser como servicios de gestión de depósito fiscales. Pendiente la aplicación de fondos, los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en inversiones de alta calidad y liquidez, incluyendo, pero no limitando a, títulos públicos – incluyendo Letras y Notas emitidas por el BCRA-, títulos privados, depósitos a plazo fijo e instrumentos *money market.*
Agentes y todo otro interviniente en el proceso de emisión, colocación, garantía y gastos correspondientes	La Emisora designó a **Petrini Valores SA.** como organizador (los "Organizador"), cuya comisión de Organización será del 1,50% (uno coma cincuenta por ciento) del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas y adjudicadas. Por último, a designó **Avales del Centro S.R.G.** como Entidades de Garantía (las "Entidades de Garantía"), cuya comisión por el otorgamiento de sus correspondientes Certificados de Garantía será de hasta **4,00%** (cuatro por ciento) nominal anual calculada sobre (i) el capital de las Obligaciones Negociables pendiente de pago, pagaderas por año adelantado; y (ii) los intereses compensatorios correspondientes a cada Fecha de Pago de Intereses y demás accesorios garantizados, pagaderas por semestre vencido más el Impuesto al Valor Agregado en caso de corresponder y serán distribuidos en las proporciones de sus avales.
Factor de Prorrateo	Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una orden de compra fuera un monto que incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior. Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una orden de compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior. Si como resultado de los prorrateos el monto a asignar a una orden de compra fuera un monto inferior al monto mínimo de suscripción, a esa orden de compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, según corresponda, y el monto de dichas Obligaciones Negociables, según corresponda, no asignado a tal orden de compra será distribuido a prorrata entre las demás órdenes de compra con Margen Solicitado, igual a la Margen Aplicable. Los montos parcial o totalmente excluidos de las Órdenes de Compra en función de la aplicación de los prorrateos y redondeos dispuestos por el SIOPEL y de la metodología de determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables, antes descriptos quedarán automáticamente sin efecto sin que tal circunstancia genere responsabilidad de ningún tipo para la Emisora ni para el Organizador ni para los Colocadores ni otorgue a los respectivos oferentes derecho a reclamo de indemnización y/o a compensación alguna.

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo	La oferta pública de las Obligaciones Negociables constará de un tramo competitivo (el "Tramo Competitivo") y de un tramo no competitivo (el "Tramo No Competitivo"). Las órdenes de compra remitidas bajo el Tramo Competitivo deberán indefectiblemente incluir el margen aplicable solicitado de las Obligaciones Negociables (el "Margen Aplicable Solicitado), mientras que aquellas que se remitan bajo el Tramo No Competitivo no incluirán dichas variables. Bajo el Tramo Competitivo, los inversores interesados, en caso de que así lo deseen, podrán limitar su adjudicación final en un porcentaje máximo del valor nominal total a emitirse de las Obligaciones Negociables, porcentaje que deberá ser detallado por cada Inversor Interesado en la respectiva orden de compra. Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el porcentaje máximo al monto de Obligaciones Negociables que decida emitir la Emisora, y (ii) el monto nominal previsto en la orden de compra solicitada; el que sea menor. Se considerarán órdenes de compra del Tramo No Competitivo aquellas que sean por un valor nominal igual o inferior a: $1.000.000 (Pesos un millón) para las (y que no indiquen un Margen Aplicable Solicitado). Las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo no se tomarán en cuenta para la determinación del Margen Aplicable. La totalidad de las Obligaciones Negociables adjudicadas al Tramo No Competitivo no podrá superar el 50% del valor nominal a emitirse. A las órdenes de compra que conformen el Tramo No Competitivo se les aplicará el Margen Aplicable que finalmente se determine en el Tramo Competitivo. Por cada Inversor Interesado se podrá presentar una o más órdenes de compra que constituirán el Tramo No Competitivo y una o más órdenes de compra que constituirán el Tramo Competitivo con distinto Margen Aplicable Solicitado, y diferente Monto Solicitado que se pretenda suscribir, pudiendo resultar adjudicadas una, todas, o ninguna de las órdenes de compra remitidas, con la limitación de que ninguna orden de compra presentada por un mismo Inversor Interesado podrá abarcar un Monto Solicitado superior al Monto Máximo de Emisión.
Agente de depósito colectivo	Caja de Valores S.A. ("CVSA").
Forma	Las Obligaciones Negociables serán documentadas en sendos certificados globales permanentes depositados 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.
Rescate por Cuestiones Impositivas	Las Obligaciones Negociables podrán rescatarse, a opción de la Emisora, en su totalidad, pero no en parte, en cualquier momento, previa notificación de no menos de 30 y no más de 60 días de anticipación a los tenedores (notificación que será irrevocable y se efectuará en la manera que se describe en la sección "*Notificaciones*", en el presente Prospecto), a un precio de rescate igual al monto de capital pendiente de pago, junto con el interés devengado a la fecha fijada para el rescate, a la fecha estipulada para el rescate en los siguientes casos: (i) si como resultado de cualquier cambio o modificación de las leyes (o normas o regulaciones dictadas en virtud de las mismas) de la Argentina o de cualquier subdivisión política o autoridad impositiva de o para la misma que afectara los impuestos de la forma que fuera, o de cualquier cambio de la posición oficial relativa a la ampliación o interpretación de dichas leyes, normas y regulaciones (incluyendo, entre otras, la interpretación sostenida por los tribunales competentes), y dicho cambio, enmienda, aplicación o interpretación entrara en vigencia en la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables o con posterioridad a ella, si la Sociedad hubiera pagado o se viera obligada a pagar sumas adicionales respecto de las Obligaciones Negociables y (ii) dicha obligación no pudiera ser evitada por la Sociedad tomando las medidas razonables disponibles. La fecha estipulada para dicho rescate no podrá ser anterior a la última fecha posible en la cual la Sociedad podría realizar el pago en cuestión sin que le fuera requerido realizar dicha retención o deducción.

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

Notificaciones	Todas las notificaciones a los tenedores de Obligaciones Negociables se considerarán debidamente efectuadas si se publican por un día en el Boletín Diario de la BCBA y si se ingresan en la Página Web de la CNV y en la Página Web del MAE. Las notificaciones se considerarán efectuadas el día en que se realizó dicha publicación. El costo de cualquier publicación y/o notificación estará a cargo de la Emisora. Sin perjuicio de ello, la Emisora deberá efectuar todas las publicaciones que requieran las Normas de la CNV y las demás normas vigentes, y, en su caso, todas las publicaciones que requieran las normas vigentes de las bolsas y/o mercados autorizados del país y/o del exterior donde coticen y/o negocien las Obligaciones Negociables. La omisión en dar aviso a un tenedor de las Obligaciones Negociables en particular, o algún defecto en la notificación efectuada a un tenedor en particular de las Obligaciones Negociables, no afectará la suficiencia de cualquier notificación efectuada a los restantes tenedores de las Obligaciones Negociables.
Ley aplicable	Las Obligaciones Negociables se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.
Jurisdicción	Toda controversia que se suscite entre la Emisora, 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 Arbitral del MAE. 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 Arbitral del MAE 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.

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

II. GARANTÍA

Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas, tanto el capital, intereses compensatorios, intereses moratorios, gastos y demás accesorios que razonablemente demande el cobro de las ON impagas, incluidas las costas judiciales por un monto de **$ 200.000.000,00-** (100%) por parte de Avales del Centro SGR como Entidad de Garantía Autorizada por la Comisión Nacional de Valores. La garantía se otorga en carácter de "liso, llano y principal pagador y con renuncia a los beneficios de excusión y división, en este último caso solo respecto de la Emisora".
En caso de que la Emisora no cumpla con las obligaciones de pago conforme lo indicado en el presente Prospecto, la Entidad de Garantía responderá por cada incumplimiento dentro del plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles del vencimiento del plazo correspondiente.

DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA ENTIDAD DE GARANTÍA: Avales del Centro S.G.R
NATURALEZA DE LA GARANTIA: Garantía Común

DESCRIPCIÓN:

AVALES DEL CENTRO SGR surge por iniciativa de la Bolsa de Comercio de Córdoba, entidad que encontró rápida aceptación en otras instituciones representativas de la actividad económica de Córdoba, como la Unión Industrial de Córdoba, la Cámara de Comercio Exterior de Córdoba y otras instituciones sin fines de lucro orientadas al fomento, en sus respectivos ámbitos, de la actividad económica de la región.

Nace con principal objetivo el contribuir a la integración, fortalecimiento y desarrollo de las empresas asociadas.

La Sociedad fue autorizada para funcionar en Junio de 2017 y cuenta con la inscripción en el Registro de Sociedades de Garantía Recíproca (artículo 80 de la Ley N° 24.467) otorgada por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) para que sus avales sean considerados como Garantía Preferida A.

Avales del Centro es una SGR que si bien cuenta con poco más de 7 años de trayectoria en el sistema ha aumentado rápidamente su participación en el mercado, otorgando garantías para capital de trabajo e inversión en bienes de capital a MiPyMes argentinas de diversos sectores económico.

FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO "afiliada de Fitch Ratings" ("FixScr") con fecha 30 de octubre de 2024 confirma la calificación a Avales del Centro S.G.R. ("Avales del Centro") Largo Plazo en BBB+(arg) con Perspectiva Estable y la calificación de Corto Plazo en A2(arg)

Evaluadora Latinoamérica con fecha del 30 de octubre del 2024, califico a Avales del Centro: Calificacion LP A+ y Calificacion de CP AA-

El informe de calificación Fix SCR se encuentra subido por el avalista con ID 3293376 y el informe de Evaluadora Latinoamericana con el ID 3116997 .

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

Indicadores SGR

Información mensual indicadores SGR a octubre del 2024 bajo ID #3280321 y noviembre del 2024 bajo ID #3292638.

INDICADORES SGR	Octubre	Noviembre
Porcentaje de apalancamiento	198,95%	202,85%
porcentaje de mora mensual	0,39%	1,12%
Composición del Fondo de Riesgo a su valor de Mercado		
Títulos públicos nacionales	$ 2.407.639.517,00	$ 2.678.387.329,00
Obligaciones negociables, debentures otros títulos VRS autorizados por CNV	$ 1.441.984.903,00	$ 1.427.377.585,00
Depósitos en cuentas a la vista	-$ 47.640.913,00	-$ 263.304.957,00
Cuotapartes de FCI	$ 1.591.596.260,00	$ 1.581.597.336,00
Títulos valores y acciones emitidas por Sociedades, Estados extranjeros u organismos int.	$ 33.017.565,00	$ 33.907.716,00
Depósitos en cuenta comitente	$ 16.604.869,00	-$ 100.473,00
Cauciones Bursátiles	$ 121.692.593,00	$ 53.528.834,00
Cuotapartes de FCIs Pyme CPDs avalados, pagares y/u Ons Pymes	$ 1.615.015.992,00	$ 1.672.055.263,00
Monto total	$ 7.179.910.785,00	$ 7.183.448.634,00
Garantias vigentes (Riesgo vivo) según situación de la PYME en BCRA		
Garantías vigentes (Riesgo vivo) PYME en situación 1 BCRA	94,09%	94,66%
Garantías vigentes (Riesgo vivo) PYME en situación 2 BCRA	3,83%	0,51%
Garantías vigentes (Riesgo vivo) PYME en situación 3 BCRA	0,00%	2,37%
Garantías vigentes (Riesgo vivo) PYME en situación 4 BCRA	0,02%	0,02%
Garantías vigentes (Riesgo vivo) PYME en situación 5 BCRA	0,19%	0,21%
Porcentaje total	98,13%	97,765%
Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de acreedor		
Entidades Financieras	45,70%	47,43%
Mercado de Capitales	51,71%	43,05%
Garantías Comerciales		0,00%
Porcentaje Total	97,41%	90,48%
Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de instrumento de Mercado de Capitales		
CPD	44,92%	43,05%
ON	0,05%	0,05%
PAGARE	6,75%	7,30%
Porcentaje Total	51,72%	50,40%
calificación de riesgo		
calificación	A2 CP BBB+ LP	A2 CP BBB+ LP
Agente de Calificación de Riesgo	Fix SCR	Fix SCR

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente

Emisora

Deposito Fiscal Cordoba S.A

Av. Las Malvinas 8551, Córdoba, provincia de Córdoba

Teléfono: +5493514997446

Correo electrónico: hbarrios@depositofiscal.com.ar

Colocador

Petrini Valores SA

ALyC y AN Integral Nº 85

Domicilio: 25 de mayo 267 3ª piso, Córdoba, provincia de Córdoba

Teléfono: +5493514230048

Correo electrónico: info@petrini.com.ar

Entidad de Garantía

Avales Del Centro SGR

Domicilio: Rosario de Santa fe 231, Córdoba, Provincia de Córdoba

Telefono: +5493514224230

Correo electrónico: idelboca@bolsacba.com.ar

Ferreyra Granillo Rodrigo
Presidente