



Fideicomiso Financiero

SION CONECTA INFRAESTRUCTURA PRIVADA I

PyME – **Sustenable (Verde y Social)** – Apto Infraestructura
VN UVA 12.000.000

Descripción de los participantes

Fiduciante y Fideicomisario: Sion S.A.

Sion es una empresa de telecomunicaciones y proveedor de servicios de Internet, presente en el mercado argentino desde 1994. Ofrece productos de acceso a Internet, combinado con servicios de valor agregado adecuados a las necesidades de sus usuarios. La compañía ofrece una completa variedad de servicios de conexión a Internet para usuarios residenciales, empresas y grandes clientes, tales como soluciones de Telefonía a través de VoIP, streaming y enlaces dedicados, entre otros. Sion cuenta con una extensa cobertura, con presencia en 21 provincias, conectando a más de 340 centrales telefónicas en todo el territorio nacional.

Fiduciario y Organizador: Banco de Valores S.A.

Colocadores: StoneX Securities S.A., Banco de Valores S.A. – en conjunto con los Agentes del ByMA –, Provincia Bursátil S.A., Invertir en Bolsa S.A., Banco Supervielle S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A. y Banco CMF S.A.

Asesores Legales: Nicholson y Cano Abogados S.R.L.

Objeto del Fideicomiso: Financiar el despliegue de redes de conexión a Internet de banda ancha (Redes FTTN No Exclusivas) para que el Fiduciante pueda cumplir con el servicio comprometido bajo el Contrato Marco con Telefónica Móviles Argentina S.A. (“TMA” o “Movistar”), y así posibilitar a esta última la captación de un mayor caudal de clientes para el servicio de internet en los hogares. Tal servicio consiste, previo requerimiento de TMA a través de una propuesta particular de servicios (“PPS”), en la readecuación de las redes actuales que tiene instaladas TMA en distintas localidades de la Argentina, a fin de pasar de una conexión par de cobre (“ADSL”) a nuevas redes de fibra óptica (“FTTH”), migrando a los clientes de TMA a una red de última generación.

Bienes Fideicomitados:

- Cesión del 40% de los derechos de cobro que corresponden a Sion instrumentados en las Facturas a TMA, vinculadas a localidades incluidas en la alianza Movistar-Sion (las “Localidades Afectadas”). Ya



se han hecho inversiones en tres de las localidades mencionadas; dichas inversiones se cederán al fideicomiso, con motivo de la indivisibilidad de la facturación de los clientes actuales y de los clientes futuros en dichas ciudades. Estas inversiones, son las denominadas Erogaciones Anticipadas del Fideicomiso, y serán reembolsadas a Sion con el producido de la colocación del Fideicomiso Financiero

- Cesión del 40% del crédito eventual contra TMA, en concepto de indemnización por la rescisión sin causa de la/s PPS, por hasta el Tope Máximo de Responsabilidad previsto en el Contrato con TMA, equivalente a 246.154 ARPU de Banda Ancha Fija. "ARPU": es el ingreso promedio por cliente abonado a los Servicios de Acceso a Internet, neto de impuestos y sin considerar la incobrabilidad. A la fecha, el Tope Máximo de Responsabilidad equivale a \$4.923,08 millones.
- Los fondos obtenidos por la colocación de los Valores Fiduciarios, que permanece bajo administración y custodia del Fiduciario.

Período de Difusión: 22 de agosto de 2024 al 26 de agosto de 2024

Período de Licitación: 27 de agosto de 2024 de 10 a 16hs – a través de BYMA Primarias

Fecha de Emisión y Liquidación: 29 de agosto de 2024 (t+2) – liquidación entre partes

El presente Fideicomiso tiene también por objeto el financiamiento de (A) PyMES (Art. 45 Inc. a) y CC. del Capítulo IV del Título V de las Normas), en tanto el fiduciante reviste esa condición, y (B) del desarrollo de Infraestructura Privada (Cap. VI del Tít. V de las Normas)

La oferta de los Valores Fiduciarios está dirigida sólo a Inversores Calificados (Artículo 12 del Capítulo VI del Título II de las Normas de la CNV). Dicha condición deberá también ser reunida por los titulares de dichos valores durante toda la vigencia de los mismos.

Los Valores Fiduciarios tipifican como Sustentables (Verdes y Sociales).

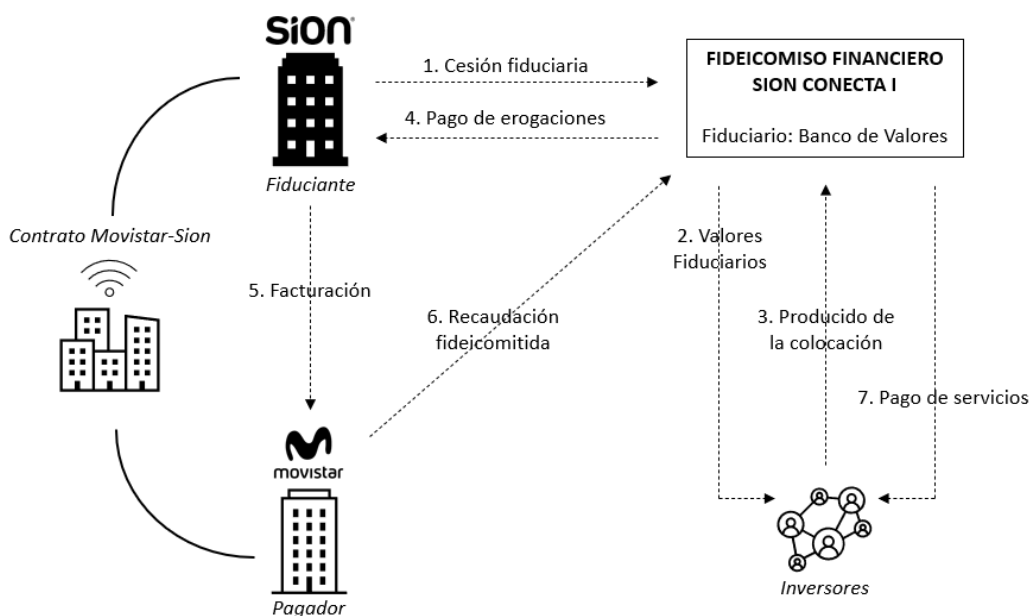


Descripción de los títulos

| | VDF | CP |
|---|--|---------------|
| Valor Nominal | UVA 10.000.000 | UVA 2.000.000 |
| % del Valor Nominal | 83,33% | 16,67% |
| Cupón | 10% | - |
| Duration estimada (meses) | 22,68 | - |
| Maturity (meses) | 41 | - |
| Calificación (Moody's) | A-.ar | CC.ar |
| Informe de Segunda Opinión (Moody's) | Valores fiduciarios SVS: Alineado | |
| Calificación Fiduciario | TQ1.ar (Moody's) | |

- **Base para el cálculo de los intereses:** Año de 360 días (12 meses de 30 días)
- **Fecha de pago de servicios:** Será el día 10 de cada mes y si éste fuera inhábil, el día hábil siguiente.
- **Valor UVA de Pago:** El valor publicado o determinado al quinto día hábil anterior a la fecha de pago de servicios.
- **Fecha de corte:** 01 de julio de 2024
- **Período de devengamiento:** El primer Período de Devengamiento es el que transcurre desde la Fecha de Emisión (exclusive) hasta la primera Fecha de Pago de Servicios (inclusive); y desde la Fecha de Pago de Servicios anterior (exclusive) hasta la Fecha de Pago de Servicios correspondiente, para los posteriores.
- **Aplicación del producido neto de la colocación (art. 2.1 del Contrato de Fideicomiso):** Atento que es finalidad del presente Fideicomiso financiar el Proyecto, el Fiduciario asume como obligación esencial la aplicación del producido de la colocación de los Valores Fiduciarios, neto de los Gastos Iniciales y la constitución del Fondo de Gastos, al reembolso al Fiduciante de las Erogaciones Anticipadas bajo el Proyecto y a la atención de las restantes Erogaciones bajo el Proyecto, de manera de cumplir adecuadamente con las obligaciones que le corresponden al Fiduciante bajo el Contrato Marco con TMA, y así asegurar e incluso maximizar el flujo de fondos correspondiente a los Créditos Fideicomitidos.

Esquema del Fideicomiso



Movistar y Sion están vinculados por el Contrato de Alianza entre ambas empresas para la prestación de servicios de internet en determinadas localidades. Sion emite facturas a Movistar por el revenue share de la facturación a los clientes de Movistar migrados a las redes de fibra óptica de Sion, de acuerdo con el contrato.

- 1) Sion cede al FF el crédito por las facturas emitidas a Movistar
- 2) Se emiten VDF y CP bajo el FF
- 3) El producido de la emisión del VDF y el CP estará bajo la custodia y administración del Banco de Valores en su rol de Fiduciario
- 4) Erogaciones: El Fiduciario desembolsará fondos a Sion en la medida que vaya ejecutando las obras de infraestructura para la prestación del servicio en las ciudades afectadas.
- 5) Facturas de Sion a Movistar, conforme el Contrato entre ambos. El monto de cada factura está vinculado a la facturación de Movistar a sus clientes residenciales por el servicio de acceso a Internet de banda ancha fija, migrados o dados de alta a través de los servicios de redes provistos por Sion en las Localidades Afectadas
- 6) Movistar mensualmente abona en **forma directa al FF el importe total de las facturas cedidas.** El Fiduciario retendrá en la Cuenta Fiduciaria el monto correspondiente a los Créditos Fideicomitados (es decir, el 40% del importe de las facturas de Sion a Movistar), y el excedente lo liberará en favor de Sion.
- 7) Banco de Valores lleva a cabo el pago de servicios a los inversores, con la recaudación de las facturas abonadas por Movistar.



Descripción de la Alianza Movistar-Sion

Prestación de servicios de banda ancha fijos en las regiones de Patagonia, Cuyo y Buenos Aires.

Sion despliega redes FTTN no exclusivas y disponibiliza la infraestructura para que Movistar migre sus clientes fijos o nuevas altas a la misma, tercerizando su operación en Sion, permitiendo que ambas compañías tomen ventaja de las sinergias que produce brindar servicios a través de una única infraestructura de red.

Movistar continua facturandole el servicio a sus clientes, y Sion recibe de Movistar un revenue share de la facturación a clientes.

Plazo: El plazo de cada PPS es de 7 años, prorrogable automáticamente por 3 años más. Cabe señalar que Movistar tiene intenciones de continuar con el servicio mas allá del vencimiento de las PPS para poder continuar con la prestación del servicio.

Obra: Tanto la realización de las obras de infraestructura como el mantenimiento preventivo y correctivo, estarán a cargo de Sion quien tiene a su cargo la provisión de los medios, infraestructura, equipos, terminales ópticas y modems en el domicilio del cliente.

Contraprestación: Sion recibirá un porcentaje de la facturación de Movistar a sus clientes migrados o dados de alta en las redes de Sion, neto de incobrabilidad y tasas aplicables.

Incumplimientos: los contratos pueden ser resueltos ante el incumplimiento sustancial de las obligaciones de las partes, siempre que sea pasible de regularización y no haya sido subsanado por la parte incumplidora, previa notificación emitida por la parte afectada otorgando un plazo de 30 (treinta) días al efecto.

Rescisión anticipada: Movistar se reserva el derecho de rescindir las PPS sin causa, previo aviso de 360 días, siendo Movistar responsable de los daños y perjuicios ocasionados por la rescisión anticipada, incluyendo en este concepto las inversiones realizadas por Sion.

Propuesta Particular de Servicios (PPS): es el requerimiento de Movistar a Sion para que lleve a cabo el objeto del contrato en las localidades indicadas.

Fortalezas:

- **Barrera de ingreso de competidores:** SION es el "First Mover" en las localidades, teniendo mas del 80% de los clientes, quitándole incentivos a los competidores a construir una red paralela.
- **Dependencia de Sion:** Los operadores requieren de la red propiedad de SION para la prestación de sus servicios, siendo dificultoso para los aliados la terminación de las alianzas.



- **Consolidación de la plaza:** Unificando la red de infraestructura en las localidades, todos los operadores utilizan las redes provistas por SION, permitiendo que el cliente final cambie de operador sin afectar el negocio de SION.
- **Internet satelital:** No tiene impacto en el negocio de SION, este tipo de servicios es complementario al de redes FTTH, ya que permite dar servicio en lugares alejados de centros urbanos, pero siempre va a ser mas económico un servicio de fibra óptica, que una constelación de satélites.
- **Incentivos alineados:** Este convenio refleja que a Movistar no le resulta de interés invertir en localidades chicas, por lo cual le conviene ir a este sistema de compartición de infraestructura, para no perder clientes, y permitir que los suyos puedan recibir servicios a través de las redes de Sion, quien puede realizar esto de manera eficiente, dada la baja escala y localía. A Movistar no le serviría discontinuar el contrato porque se quedaría sin infraestructura para seguir brindándole servicios a sus clientes, incumpliendo obligaciones regulatorias y perdiendo ese flujo de fondos. Cláusula de no competencia: Movistar no puede solicitar, construir, desarrollar, solicitar a terceros, ejercer el control societario directa o indirectamente, para la construcción de redes con la misma tecnología en las localidades que forman parte de las PPS.

Localidades cedidas de la Alianza (Localidades Afectadas):

| PPSI | | | | | | |
|------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------|---------------|
| Provincia | Localidad | Tecnología Disponible SION | Fecha del inicio Disponibilidad SION | Fecha de Finalización de Despliegue | UIPS TASA | Take Estimado |
| CHUBUT | COMODORO RIVADAVIA | FTTH | 3Q 2021 | 3Q 2025 | 79.611 | 28% |
| TIERRA DEL FUEGO | USHUAIA | HFC | DESPLEGADO | 1Q 2025 | 23.765 | 11% |
| TIERRA DEL FUEGO | RIO GRANDE | HFC | DESPLEGADO | 2Q 2025 | 29.689 | 17% |

| NUEVAS PPS | | | | | | |
|------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------|---------------|
| Provincia | Localidad | Tecnología Disponible SION | Fecha del inicio Disponibilidad SION | Fecha de Finalización de Despliegue | UIPS TASA | Take Estimado |
| CHUBUT | RADA TILLY | FTTH | 2Q 2024 | 2Q 2025 | 5.626 | 23% |
| CHUBUT | PUERTO MADRYN | FTTH | 2Q 2024 | 4Q 2025 | 36.152 | 25% |
| CHUBUT | GAIMAN | FTTH | 4Q 2023 | 1Q 2025 | 2.822 | 23% |
| SANTA CRUZ | RIO GALLEGOS | FTTH | 2Q 2024 | 2Q 2026 | 33.327 | 23% |
| SANTA CRUZ | PUERTO SANTA CRUZ | FTTH | 2Q 2024 | 2Q 2025 | 2.633 | 23% |
| SANTA CRUZ | COMANDANTE LUIS PIEDRA BUENA | FTTH | 3Q 2024 | 3Q 2025 | 2.056 | 23% |
| SANTA CRUZ | PUERTO SAN JULIAN | FTTH | 2Q 2024 | 2Q 2025 | 3.644 | 23% |
| RIO NEGRO | VIDMA | FTTH | 2Q 2024 | 3Q 2025 | 21.724 | 23% |
| RIO NEGRO | CINCO SALTOS | FTTH | 2Q 2024 | 3Q 2025 | 11.435 | 23% |
| RIO NEGRO | CIPOLLETI | FTTH | 2Q 2024 | 3Q 2025 | 20.000 | 23% |

Sion®

StoneX®

StoneX Securities S.A.
Colocador

VALO

Banco de Valores S.A.
Colocador

Grupo IEB

Invertir en Bolsa S.A.
Colocador

Provincia Bursátil

Provincia Bursátil S.A.
Colocador

cmf

BANCO CORPORATIVO

Banco CMF S.A.
Colocador

bst

El banco de las empresas

Banco de Servicios y
Transacciones S.A.
Colocador

SUPERVIELLE

Banco Supervielle S.A.
Colocador

DISCLAIMER

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO PUESTO A DISPOSICIÓN DEL DESTINATARIO DEL PRESENTE EN SU CARÁCTER DE INTERESADO Y POTENCIAL INVERSOR SOLAMENTE A MODO ILUSTRATIVO.

EL INTERESADO DEBERÁ, A LOS EFECTOS DE LA SUSCRIPCIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS, BASARSE EN SUS PROPIOS CÁLCULOS Y EVALUACIÓN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DESCRIPTOS EN EL SUPLEMENTO DE PROSPECTO AUTORIZADO POR LA CNV CON FECHA 21 DE AGOSTO DE 2024, DOCUMENTO DISPONIBLE EN LA AUTOPISTA DE INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV. NADA DE LO EXPUESTO EN LA PRESENTE DEBE SER CONSIDERADO COMO UN ASESORAMIENTO DE INVERSIÓN, NI COMO UN COMPROMISO EN CUANTO AL PASADO, PRESENTE Y/O FUTURO, NI COMO UNA RECOMENDACIÓN LEGAL, IMPOSITIVA Y/O DE INVERSIÓN, ASÍ COMO TAMPOCO PUEDE SER CONSIDERADO VINCULANTE EN CUANTO A SU CONTENIDO.