



SITUACION GENERAL DE:
FIDEICOMISOS FINANCIEROS Y EMISORAS

BAUGE CONSTRUCCIONES S.A.....	N° 15
TROPICAL S.A.....	N° 21
PLUMADA S.A.....	N° 1-d)
ESAT S.A.....	N° 1-d)
METAGRO S.R.L.....	N° 30
OVERSEAS PROPERTIES S.A.....	N° 1-d); N° 35
DOS BANDERAS S.A.....	N° 32
ALDYL ARGENTINA S.A.....	N° 36
INTERGARANTÍAS S.G.R.....	N° 37;CS
DULCOR S.A.....	C.S
S.G.R. CARDINAL.....	C.S
EURO S.A.....	R.R
VINCULOS S.G.R.....	C.S
TRADIMEX S.A.I. y C.....	C.S
CAPETROL S.A.....	N°10

CODIGOS DE INDIVIDUALIZACIONES:

C.S.: Cotización Suspendida.

R.R.: Rueda Reducida.

N° 1 – c2): Cuando en los informes o dictámenes el auditor o la comisión fiscalizadora o el consejo de vigilancia se abstengan de emitir opinión sobre los estados contables.

N° 10: Con fecha 20 de abril de 2023, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Aviso de CAPETROL S.A. en el que la sociedad comunica que no será posible cumplir con la totalidad del pago previsto, y se procederá a efectuar el pago del noveno servicio de interés y un pago parcial de la cuarta cuota de capital de las obligaciones negociables clase I, el día 21 de abril de 2023. Con fecha 21 de abril de 2023, FixScr S.A., Agente de Calificación de Riesgo de la emisión y de la emisora, bajó la calificación a C(arg) desde B-(arg). La baja de calificación obedece a que la compañía anunció un pago parcial del capital por el vencimiento trimestral de las ON a producirse, y a que la compañía ha alcanzado cheques rechazados por más de \$ 773 millones. Con fecha 8 de mayo de 2023, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Aviso de CAPETROL S.A. en el que comunica que el 11 de mayo de 2023, se procederá a efectuar el pago del saldo de la cuarta cuota de capital y sus intereses moratorios de las obligaciones negociables clase I. Que con fecha 20 de julio de 2023 se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Aviso de CAPETROL S.A. en el que comunica que debido a una demora por fuerza mayor, no será posible cumplir con la totalidad del pago previsto el día 21 de julio de 2023. En este sentido, informan que se efectuará un pago total del décimo período de intereses y un pago parcial de la quinta cuota de capital de las obligaciones negociables clase I. Que CAPETROL S.A. continúa presentando problemas en su operación que demoran la generación de flujo operativo, sumado a un fuerte perfil de vencimientos de corto plazo, un elevado apalancamiento y un aumento de cheques rechazados en las entidades financieras por falta de fondos en sus cuentas.

N°1 – d): Cuando no contando con autorización expresa de la Bolsa, no hayan presentado en término la documentación contable exigida.

N° 15: Con fecha 21 de mayo de 2019, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario un Aviso de GARANTIZAR S.G.R. en el que la sociedad comunica, en su carácter de Entidad de Garantía de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I emitidas por BAUGE CONSTRUCCIONES S.A., que procederá a afrontar el primer pago de los servicios correspondientes. La medida deberá mantenerse hasta que los hechos sobrevinientes hagan aconsejable la revisión de la misma.

N° 21: Con fecha 21 de octubre de 2019, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario un Aviso de GARANTIZAR S.G.R. en el que la sociedad comunica que, en su carácter de Entidad de Garantía de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I emitidas por TROPICAL S.A., procederá a hacer frente al pago del segundo servicio de capital e interés el día 22 de octubre de 2019. Con fecha 24 de octubre de 2019, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Hecho Relevante de TROPICAL S.A. en el que la sociedad comunica que se ha solicitado a Garantizar S.G.R. realizar el segundo pago de los servicios correspondientes. La medida deberá mantenerse hasta que los hechos sobrevinientes hagan aconsejable la revisión de la misma.

N° 28: Con fecha 17 de abril de 2020, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario un Hecho Relevante de ESAT S.A., en el que la sociedad informa, que no está en condiciones de atender el pago del día 23 de abril de 2020, correspondiente al servicio de interés N° 6 y servicio de capital N° 6 de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizada ESAT Serie I. Con fecha 17 de abril de 2020, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Aviso de GARANTIZAR S.G.R. en el que la sociedad comunica que, en su carácter de Avalistas de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I emitidas por ESAT S.A., procederá a efectuar el pago del sexto servicio de capital y del sexto servicio de interés el día 23 de abril de 2020.

N° 30: Con fecha 13 de mayo de 2020, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Aviso de Pago de METAGRO S.R.L. en el que la sociedad comunica que procederá a efectuar el pago del tercer servicio de capital y de interés, de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I emitidas por METAGRO S.R.L., el día 20 de mayo de 2020. Con fecha 20 de mayo de 2020, se publicó en la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores, un Aviso de GARANTIZAR S.G.R. en el que la sociedad comunica que, en su carácter de Avalista de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I emitidas por METAGRO S.R.L., procederá a efectuar el pago del tercer servicio de capital y de interés el día 20 de mayo de 2020.

N° 32: Con fecha 16 de junio de 2020, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Aviso de GARANTIZAR S.G.R. en el que la sociedad comunica que, en su carácter de Avalista de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I emitidas por DOS BANDERAS S.A., procederá a efectuar el pago del primer servicio de capital y de interés el día 18 de junio de 2020.

N° 35: Con fecha 28 de julio de 2020, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Aviso de GARANTIZAR S.G.R. en el que la sociedad comunica que, en su carácter de Avalista de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I emitidas por OVERSEAS PROPERTIES S.A., procederá a efectuar el pago del segundo servicio de capital y de interés el día 29 de julio de 2020.

Bolsa de Comercio de Rosario

Entidad calificada autorizada por Resolución N° 17.500 de C.N.V.



N° 36: Con fecha 09 de octubre de 2020, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Aviso de GARANTIZAR S.G.R. en el que la sociedad comunica que, en su carácter de Avalista de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I emitidas por ALDYL ARGENTINA S.A., procederá efectuar el pago del quinto servicio de capital y de interés el día 16 de octubre de 2020.

N° 37: Que con fecha 5 de julio de 2022, la Calificadora de Riesgo Evaluadora Latinoamericana S.A. publicó en la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores, dos hechos relevantes comunicando que no cuenta con información suficiente para actualizar las calificaciones de INTERGARANTIAS S.G.R. e INTERVALES S.G.R., en los términos del Art. 44, Secc. X, Cap. I, Tit. IX de las Normas CNV. Que, con fecha 6 de julio de 2022, la Calificadora de Riesgo Evaluadora Latinoamericana S.A. publicó en la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores, dos hechos relevantes comunicando el 6 de julio de 2022 INTERGARANTIAS S.G.R. e INTERVALES S.G.R. suministraron información cuya suficiencia y relevancia está siendo analizada de conformidad con sus metodologías de calificación. Habiéndose recibido, en el día de la fecha, información a través de un correo electrónico de Caja de Valores, de la existencia de signos evidentes de que el cobro de los valores negociados avalados por INTERVALES S.G.R. se encuentra demorado y que la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en ejercicio de las actividades delegadas conforme al artículo 32 inciso b) de la Ley 26.831 y su modificatoria, ha resuelto interrumpir la negociación de los cheques de pago diferidos y pagarés avalados por INTERVALES S.G.R., por lo que el MAV ha decidido suspender la negociación.

Habiéndose recibido, en el día de la fecha, información a través de un correo electrónico de Caja de Valores, de la existencia de signos evidentes de que el cobro de los valores negociados avalados por INTERGARANTIAS S.G.R. se encuentra demorado y que la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en ejercicio de las actividades delegadas conforme al artículo 32 inciso b) de la Ley 26.831 y su modificatoria, ha resuelto interrumpir la negociación de los cheques de pago diferidos y pagarés avalados por INTERGARANTIAS S.G.R., por lo que el MAV ha decidido suspender la negociación.

PROSPECTO DE EMISIÓN

SUPLEMENTO DE PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA RESUMIDO

FIDEICOMISO FINANCIERO “COOPERATIVA 2001 IX”

**Programa Global de Valores Fiduciarios “ROSFID PYME” por un V/N DE HASTA V/N U\$S 20.000.000
(o su equivalente en otras monedas)**



ROSARIO ADMINISTRADORA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Inscrito en el Registro de Fiduciarios Financieros de CNV bajo el N°41

Fiduciario – Emisor



**COOPERATIVA
2001**



COOPERATIVA 2001 de Vivienda, Crédito y Consumo Ltda.

Fiduciante, Administrador de los Créditos y Agente de Cobro



OPTION SECURITIES

OPTION SECURITIES S.A.

Organizador, Asesor Financiero y Colocador



**MERCADO ARGENTINO
DE VALORES S.A.**

Agentes miembros del Mercados Argentino de Valores S.A.

Co-Colocadores



Soluciones a medida



BANCO DE EMPRESAS

BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A. (BST)

BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.

Co-Colocador

Co-Colocador

VALOR NOMINAL V/N \$291.231.316

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B

V/N \$140.000.000

V/N \$10.000.000

Certificados de Participación

V/N \$141.231.316



LOS VALORES FIDUCIARIOS CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO EMITIDA POR PROFESSIONAL RATING SERVICES ACR S.A. - REG. CNV N°726 ACR. DADO QUE NO SE HA PRODUCIDO AÚN LA EMISIÓN, LAS CALIFICACIONES OTORGADAS SE BASAN EN LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL ORIGINADOR Y SUS ASESORES A OCTUBRE DE 2023, QUEDANDO SUJETAS A LA RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEFINITIVA AL CIERRE DE LA OPERACIÓN. LAS ACTUALIZACIONES DE LA CALIFICACIÓN ESTARÁN DISPONIBLES EN LA AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>)

Oferta Pública del Programa autorizada por Resolución N°18.284 de fecha 20 de octubre de 2016 de la Comisión Nacional de Valores y sus condicionamientos fueron levantados por dictamen de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de fecha 8 de noviembre de 2016.

El aumento del monto máximo en circulación, cambio de moneda y prórroga del plazo del Programa fueron autorizados por Resolución N° RESFC-2020-20781-APN-DIR#CNVde fecha 2 de septiembre de 2020 y levantamiento de condicionamientos por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de fecha 8 de septiembre de 2020. La oferta pública de la presente emisión fue autorizada por la Gerencia de Fideicomisos el 14 de diciembre de 2023. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en este Suplemento de Prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente Suplemento de Prospecto es responsabilidad del Fiduciario, del Fiduciante y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. Los auditores, en lo que les atañe, serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan El Fiduciario y el Fiduciante manifiestan, en lo que a cada uno les atañe, con carácter de declaración jurada, que el presente Suplemento de Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar su situación patrimonial, económica y financiera y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

Los Valores Fiduciarios que se ofrecen por el presente corresponden al Fideicomiso Financiero Cooperativa 2001 IX constituido bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios "ROSFID PYME". La emisión se efectúa con arreglo a las disposiciones del Capítulo 30 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod – las "Normas") y demás disposiciones legales y reglamentarias que resultaren de aplicación. El pago de los Valores Fiduciarios a sus respectivos titulares (los "Beneficiarios") tiene como única fuente los Bienes Fideicomitados. Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado, conforme lo dispone el Artículo 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación y el Título V Capítulo IV de las Normas de la CNV. En caso de incumplimiento total o parcial de los obligados de los activos que constituyan el Patrimonio Fideicomitado, los Beneficiarios no tendrán derecho o acción alguna contra el Fiduciario.

El presente Fideicomiso tiene por objeto el financiamiento de Pequeñas y Medianas Empresas. El Fiduciante califica como "PYME CNV", de conformidad con lo establecido en el inciso a), Artículo 45, Sección XVIII, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV.

Los Valores Fiduciarios sólo pueden ser adquiridos por Inversores Calificados, conforme dicho término se define en el art. 12 del Capítulo VI del Título II de las Normas de la CNV, es decir:

A) El Estado Nacional, las provincias y municipalidades, sus entidades autárquicas, entidades autárquicas, sociedades del Estado y empresas del Estado.

B) Organismos internacionales y personas jurídicas de derecho público.

C) Fondos fiduciarios públicos.

D) La Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS).

E) Cajas previsionales.

F) Bancos y entidades financieras públicas y privadas.



G) Fondos Comunes de Inversión.

H) Fideicomisos financieros con oferta pública.

I) Compañías de seguros, de reaseguros y aseguradoras de riesgo del trabajo.

J) Sociedades de garantía recíproca.

K) Personas jurídicas registradas en la Comisión Nacional de Valores como agentes, cuando actúen por cuenta propia.

L) Personas humanas que se encuentren inscriptas con carácter definitivo en el Registro de Idóneos a cargo de la Comisión Nacional de Valores.

M) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a Unidades de Valores Adquisitivo trescientos cincuenta mil (UVA 350.000).

N) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

Los agentes que actúen en las respectivas operaciones de compraventa y a través de los cuales la parte compradora acceda a los Valores Fiduciarios ofrecidos, incluidas las cuotas partes de fondos comunes de inversión, serán responsables por el cumplimiento de las condiciones requeridas.

Para el caso previsto en el inciso M), las personas allí mencionadas deberán acreditar que cuentan con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO TRESCIENTAS CINCUENTA MIL (UVA 350.000) mediante declaración jurada, la que deberá ser presentada al agente interviniente, manifestando, adicionalmente, haber tomado conocimiento de los riesgos de cada instrumento objeto de inversión. Dicha declaración deberá actualizarse con una periodicidad mínima anual o en la primera oportunidad en que el cliente pretenda operar con posterioridad a dicho plazo.

Los compradores deberán dejar constancia ante los respectivos agentes con los que operen que los Valores Fiduciarios dirigidos a Inversores Calificados son adquiridos sobre la base del Suplemento de Prospecto puesto a su disposición a través de los medios autorizados por la Comisión Nacional de Valores y manifestar expresamente que la decisión de inversión ha sido adoptada en forma independiente.

La fecha de este Suplemento de Prospecto resumido es 14 de diciembre de 2023 y debe leerse juntamente con el Suplemento de Prospecto completo y con el Prospecto del Programa. Ambos documentos están disponibles en <https://www.argentina.gob.ar/cnv>, en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen los Valores Fiduciarios y en las oficinas del Fiduciario y de los Colocadores.

ADVERTENCIAS

LOS INTERESADOS EN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN DEBERÁN PONDERAR A EFECTOS DE ESTIMAR LA RENTABILIDAD ESPERADA DE LOS MISMOS EL EFECTO (A) DEL VENCIMIENTO DE SU PLAZO, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 2.2 Y 2.15 DEL CONTRATO SUPLEMENTARIO DE FIDEICOMISO, Y (B) DE UNA EVENTUAL LIQUIDACIÓN ANTICIPADA CONFORME AL ARTÍCULO 2.14 DEL CONTRATO SUPLEMENTARIO DE FIDEICOMISO.



ASIMISMO, LOS INTERESADOS EN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN DEBERÁN TENER PRESENTE QUE SÓLO SE PAGARÁ LA TOTALIDAD DE LOS CP SI (I) LOS VDFA PAGAN DURANTE TODA SU VIGENCIA UNA TASA NO MAYOR A 131% Y (II) LOS VDFB UNA TASA NO MAYOR AL 132%, DE LO CONTRARIO SE VERÁ AFECTADO EL PAGO DE LA AMORTIZACIÓN DEL CP. POR LO TANTO, SE DEBERÁ ANALIZAR EN DETALLE LOS CUADROS DE PAGO DE SERVICIOS A LA TASA MÁXIMA Y EL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO. LOS VALORES FIDUCIARIOS NO REPRESENTAN UN DERECHO U OBLIGACIÓN DEL FIDUCIARIO NI SE ENCUENTRAN GARANTIZADOS POR EL MISMO.

LA INFORMACIÓN RELATIVA AL FIDUCIANTE CONTENIDA EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO HA SIDO PROPORCIONADA POR EL U OBTENIDA DE FUENTES DE CONOCIMIENTO PÚBLICO, SEGÚN CORRESPONDA, LA MISMA HA SIDO OBJETO DE DILIGENTE REVISIÓN POR EL FIDUCIARIO, EL ORGANIZADOR Y LOS COLOCADORES Y ES PUESTA A DISPOSICIÓN DE LOS EVENTUALES INVERSORES SOLAMENTE PARA SU USO EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LA COMPRA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS.

EL FIDUCIARIO Y EL FIDUCIANTE MANIFIESTAN, EN LO QUE CADA UNO LES ATAÑE QUE EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE SOBRE TODO HECHO RELEVANTE QUE DEBA SER DE PÚBLICO CONOCIMIENTO DEL INVERSOR CON RELACIÓN A LA PRESENTE EMISIÓN, CONFORME A LA NORMATIVA VIGENTE.

LA RESPONSABILIDAD POR LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO SE RIGE CONFORME A LA SECCIÓN II DEL CAPÍTULO VI DE LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES. SIN PERJUICIO DE ELLO, Y DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 306 DEL CÓDIGO PENAL NACIONAL, INCORPORADO POR EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY N° 26.733 DESTINADA A PROHIBIR LA UTILIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN PRIVILEGIADA, “SERÁ REPRIMIDO CON PRISIÓN DE UNO (1) A CUATRO (4) AÑOS, MULTA EQUIVALENTE AL MONTO DE LA OPERACIÓN, E INHABILITACIÓN ESPECIAL DE HASTA CINCO (5) AÑOS, EL DIRECTOR, MIEMBRO DE ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ACCIONISTA, REPRESENTANTE DE ACCIONISTA Y TODO EL QUE POR SU TRABAJO, PROFESIÓN O FUNCIÓN DENTRO DE UNA SOCIEDAD EMISORA, POR SÍ O POR PERSONA INTERPUESTA, SUMINISTRARE O UTILIZARE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA A LA QUE HUBIERA TENIDO ACCESO EN OCASIÓN DE SU ACTIVIDAD, PARA LA NEGOCIACIÓN, COMPRA, VENTA O LIQUIDACIÓN DE VALORES NEGOCIABLES”. EL TÉRMINO “INFORMACIÓN PRIVILEGIADA” COMPRENDE TODA INFORMACIÓN NO DISPONIBLE PARA EL PÚBLICO CUYA DIVULGACIÓN PODRÍA TENER SIGNIFICATIVA INFLUENCIA EN EL MERCADO DE VALORES.

NI ESTE FIDEICOMISO, NI EL FIDUCIARIO EN CUANTO TAL, SE ENCUENTRAN SUJETOS A LA LEY 24.083 DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN.

TODO EVENTUAL INVERSOR CALIFICADO QUE CONTEMPLA LA ADQUISICIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA ADQUISICIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA EVALUACIÓN SOBRE LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE VALORES FIDUCIARIOS.

LA ENTREGA DEL SUPLEMENTO DE PROSPECTO NO DEBERÁ INTERPRETARSE COMO UNA RECOMENDACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI DEL FIDUCIANTE, PARA COMPRAR LOS VALORES FIDUCIARIOS.



SE CONSIDERARÁ QUE CADA INVERSOR CALIFICADO ADQUIRENTE DE VALORES FIDUCIARIOS, POR EL SOLO HECHO DE HABER REALIZADO TAL ADQUISICIÓN, HA RECONOCIDO QUE NI EL FIDUCIARIO, NI CUALQUIER PERSONA HUMANA ACTUANDO EN REPRESENTACIÓN DEL MISMO, HA EMITIDO A LA FECHA DEL PRESENTE, DECLARACIÓN ALGUNA RESPECTO DE LA SOLVENCIA DE LOS OBLIGADOS AL PAGO BAJO LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

LOS BIENES DEL FIDUCIARIO NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO. ESAS OBLIGACIONES SERÁN SATISFECHAS EXCLUSIVAMENTE CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO CONFORME LO DISPONE EL ARTÍCULO 1687 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. EL PAGO DE LOS VALORES SE REALIZARÁ EXCLUSIVAMENTE CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO TOTAL O PARCIAL DE LOS DEUDORES DE LOS ACTIVOS QUE CONSTITUYAN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, LOS BENEFICIARIOS NO TENDRÁN DERECHO O ACCIÓN ALGUNA CONTRA EL FIDUCIARIO FINANCIERO. ELLO SIN PERJUICIO DEL COMPROMISO ASUMIDO POR EL FIDUCIARIO FINANCIERO EN INTERÉS DE LOS BENEFICIARIOS DE PERSEGUIR EL COBRO CONTRA LOS OBLIGADOS MOROSOS A TRAVÉS DEL ADMINISTRADOR DE LOS CRÉDITOS.

DE ACUERDO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 119 DE LA LEY 26.831, “LOS EMISORES DE VALORES NEGOCIABLES, JUNTAMENTE CON LOS INTEGRANTES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN, ESTOS ÚLTIMOS EN MATERIA DE SU COMPETENCIA, Y EN SU CASO LOS OFERENTES DE LOS VALORES NEGOCIABLES CON RELACIÓN A LA INFORMACIÓN VINCULADA A LOS MISMOS, Y LAS PERSONAS QUE FIRMAN EL PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS PROSPECTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES” (LOS “RESPONSABLES DIRECTOS”) AGREGA EL ARTÍCULO 120 QUE “LAS ENTIDADES Y AGENTES HABILITADOS EN EL MERCADO QUE PARTICIPEN COMO ORGANIZADORES O COLOCADORES EN UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA O COMPRA DE VALORES NEGOCIABLES DEBERÁN REVISAR DILIGENTEMENTE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS PROSPECTOS DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL PROSPECTO SÓLO SERÁN RESPONSABLES POR LA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN SOBRE LA QUE HAN EMITIDO OPINIÓN”. LA LEGITIMACIÓN PARA DEMANDAR, EL MONTO DE LA INDEMNIZACIÓN Y OTROS ASPECTOS VINCULADOS ESTÁN REGULADOS EN LOS ARTÍCULOS 121 A 124 DE LA LEY CITADA.

CONFORME A LO QUE SE INFORMA EN LA SECCIÓN V “DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE” DEL PRESENTE SUPLEMENTO, EL RESULTADO DEL EJERCICIO CERRADO EL 31/12/2021 ARROJÓ PÉRDIDAS DE \$7.393.050,45.- NO OBSTANTE, SE SUGIERE AL PÚBLICO INVERSOR REALIZAR UN ANÁLISIS DETALLADO DE LA INFORMACIÓN CONTABLE INCLUIDA EN DICHA SECCIÓN.

I.-CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

La inversión en los Valores Fiduciarios se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares vinculados a su naturaleza y características. Los potenciales adquirentes de los Valores Fiduciarios deben leer cuidadosamente este Suplemento de Prospecto en su totalidad, y analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión en los Valores Fiduciarios.

a. Derechos que otorgan los Valores Fiduciarios. Inexistencia de recurso contra el Fiduciante o el Fiduciario

Los fondos generados por los Créditos constituyen la única fuente de pago para los inversores. Por lo tanto, si la Cobranza de los Créditos no es suficiente para pagar los Valores Fiduciarios, ni el Fiduciante ni el Fiduciario



estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los inversores no tendrán derecho alguno contra el Fiduciante o el Fiduciario.

b. Riesgos generales y particulares relacionados a los Créditos

El presente Fideicomiso se integra con Créditos otorgados y adquiridos por el Fiduciante cuya solicitud de crédito y pagaré son firmados en forma ológrafa (los “Créditos”).

La inversión en los Valores Fiduciarios puede verse afectada por situaciones de mora o incumplimiento en el pago de los Créditos, su ejecución judicial o pérdida neta. Las tasas reales de mora, ejecución y pérdidas de los Créditos pueden variar y verse afectadas por numerosos factores. Dichos factores incluyen, pero no se limitan a: cambios adversos en las condiciones generales de la economía argentina, cambios adversos en las condiciones económicas regionales, inestabilidad política, aumento del desempleo, y pérdida de nivel del salario real. Estos y otros factores pueden provocar aumentos en las tasas actuales de mora, ejecución y pérdidas.

La mayoría de los deudores de los Créditos son empleados en relación de dependencia. Si por circunstancias sobrevinientes, tales como el cambio de empleo o disminución de las remuneraciones, suspensión o despido se comprometiese la fuente de recursos de los deudores de los Créditos, la cobranza de los Créditos, y consecuentemente el pago a los inversores de los Valores Fiduciarios, podría verse perjudicada.

Conforme a lo establecido en el artículo 1.4 del Contrato Suplementario, el Fiduciante podrá –aunque no está obligado- a: (i) reemplazar Créditos en mora por otros de categorías análogas o similares al Crédito reemplazado; (ii) readquirir bajo titularidad plena el crédito en mora de que se trate abonando al Fiduciario el Crédito al valor contable a la fecha de pago. En ningún supuesto el valor del Crédito de reemplazo o el valor de readquisición del Créditos podrá ser inferior al 20% del saldo del valor nominal original del Crédito a ser reemplazado. En caso que a la fecha de sustitución de un crédito, el valor del crédito a sustituir fuere superior al valor del crédito que lo reemplace, la diferencia será abonada por el Fiduciante en el acto de sustitución.

En los supuestos contemplados en el artículo 3.8 del Contrato Suplementario, el Administrador de los Créditos no estará obligado a iniciar acciones judiciales para el cobro de los Créditos en mora. No obstante, operada la mora, con los previos informes indicados en dicho artículo, es el Fiduciario quien determinará las acciones a seguir. Sin perjuicio de las obligaciones que le caben en virtud del Artículo 3.8 del Contrato Suplementario, el Administrador de los Créditos no estará obligado a iniciar el proceso de verificación de los Créditos que correspondan a Deudores concursados o declarados en quiebra cuando considere que resulta antieconómico para el Fideicomiso y el Fiduciario verifique que así sea y preste su conformidad en tal sentido.

Adicionalmente, se informa que los Créditos no cuentan con Seguro de Vida.

c. Riesgos derivados de la cancelación no prevista de los Créditos



Por circunstancias diferentes, los deudores de los Créditos pueden cancelarlos o precancelarlos. La cancelación o precancelación que exceda los niveles esperables puede afectar el rendimiento esperado de los Valores Fiduciarios.

Existen diversos factores que afectan la tasa de cancelación, incluyendo a las transferencias laborales, el desempleo o las decisiones de administración de recursos.

d. Mejoramiento del Crédito de los Valores Fiduciarios.

Si bien la subordinación resultante de la emisión de los Certificados de Participación se propone mejorar la posibilidad de cobro de los VDF, no puede asegurarse que las pérdidas que ocurran bajo los Créditos no excedan el nivel de mejoramiento del crédito alcanzado mediante la subordinación. En tal caso los pagos a los VDF se verían perjudicados.

e. Dependencia de la actuación del Fiduciante como Administrador de los Créditos y por las funciones de los Agentes de Recaudación. Garantía Limitada.

El Fiduciante actuará como Administrador de los Créditos. A tales efectos tendrá amplias facultades para llevar a cabo todos los actos relativos a la administración ordinaria de los Créditos, sujeto a lo establecido en el Contrato Suplementario de Fideicomiso. En caso de ser actos extraordinarios de administración, el Administrador de los Créditos deberá contar con la conformidad del Fiduciario, quien a su vez podrá requerir la previa conformidad de la Mayoría Ordinaria de los Beneficiarios. Se considerarán actos extraordinarios de administración todos aquellos que no se encuentren específicamente contemplados en la Sección III del Contrato Suplementario de Fideicomiso.

Asimismo, en virtud del Convenio que vincula a Cooperativa 2001 de Vivienda, Crédito y Consumo Ltda. con Unión de Empleados de la Justicia de la Nación (“UEJN”) y Plusrasgo S.A (los “Agentes de Recaudación”), la Cobranza de los Créditos, generados a través de los Agentes de Recaudación, estará a cargo de estos mientras que la Cobranza de los Créditos que vinculan al Fiduciante con: (i) el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, (ii) la Administración Nacional de la Seguridad Social (“ANSES”) y (iii) la autorización otorgada por la Secretaría de Gabinete y Coordinación Administrativa en el marco del Decreto 14/2012, es realizada por el Fiduciante por tratarse de Códigos de Descuentos propios, mediante el procedimiento de retención de haberes de las Entidades Descontantes.

No obstante, el incumplimiento de las funciones correspondientes a tal rol del Administrador de los Créditos, o el incumplimiento de las obligaciones asumidas por los Agentes de Recaudación frente al Fiduciante, puede perjudicar la administración y cobranza de los Créditos y resultar en pérdidas respecto de los Créditos, y consecuentemente, en pérdidas para los inversores. A los efectos de garantizar el fiel cumplimiento de las funciones de los Agentes de Recaudación, Cooperativa 2001 de Vivienda, Crédito y Consumo Ltda. ha prestado fianza suficiente, adquiriendo el carácter de deudor solidario, liso, llano y principal pagador, en los términos de los artículos 1574 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación para el supuesto de que por cualquier causa imputable a un Agente de Recaudación, aun en el supuesto de que las Cobranzas no hubiesen sido percibidas por circunstancias imputables a la invalidez, suspensión, rescisión, vencimiento o cualquier otra razón



vinculada a los convenios que los Agentes de Recaudación tienen con las Entidades Descontantes (conforme este término se define más adelante), un Agente de Recaudación no deposite en tiempo y forma la Cobranza. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 1.10 del Contrato Suplementario de Fideicomiso, esta Garantía Limitada se presta por hasta el monto de la Cobranza que debió ingresar en el mes inmediato anterior a una Fecha de Pago de Servicios del Agente de Recaudación respectivo y que no fuera rendida en virtud de lo establecido precedentemente. Las obligaciones garantizadas no cubren la insuficiencia de recursos en el Fideicomiso Financiero por la falta de pago de los deudores de los Créditos.

f. Aplicación de disposiciones legales imperativas de protección al trabajador

Los deudores de los Créditos son generalmente empleados en relación de dependencia. Aun cuando los deudores de los Créditos mantuvieran su nivel salarial, existen disposiciones legales imperativas (conf. art. 120 de la ley de contrato de trabajo y Decreto 484/87) que impiden el embargo de las remuneraciones por encima de un 20%. Ello, al dificultar el recupero de los Créditos, podría aumentar el nivel de mora de los Créditos, lo que eventualmente dañaría la posibilidad de cobro de los Valores Fiduciarios.

g. Aplicación de disposiciones legales imperativas de tutela al consumidor

La Ley de Defensa del Consumidor (Ley 24.240 y sus modificatorias) y el Libro Tercero título III del Código Civil y Comercial de la Nación, establecen un conjunto de normas y principios de tutela del consumidor, que son aplicables a la actividad crediticia financiera y no financiera (esta distinción, teniendo en consideración si la actividad está regida o no por la Ley de Entidades Financieras 21.526). Progresivamente, la Ley de Defensa del Consumidor ha ido adquiriendo mayor protagonismo y aplicación en las causas judiciales que involucran partes en conflicto, en virtud de relaciones entabladas con entidades de crédito, financieras y no financieras. Este incremento en el nivel de protección de los deudores de los Créditos, ha propiciado una extensión en su aplicabilidad, aún en los casos en donde la vinculación entre las partes contratantes se efectiviza mediante la suscripción de un título ejecutivo (pagaré), otorgándole al deudor el carácter de consumidor y por lo tanto permitiéndole alegar sus defensas causales e invocar normas protectorias aún en un juicio ejecutivo. Así la justicia ha dicho, entre otros precedentes, que *“ello no supone un aniquilamiento o supresión del régimen procesal y cambiario de derecho común, sino que se debe procurar la armonización de ambos sistemas, prevaleciendo el régimen especial protectorio de los consumidores”* (conf. autos *“Credil S.R.L. c/ Orsetti Claudio s/cobro ejecutivo”* Juzgado en lo Civil y Comercial – Olavarría, 29/05/2014). Asimismo, se ha sostenido que si la ejecutante del instrumento cambiario no ha podido aportar elementos adicionales que permitieran concluir que el dinero prestado tiene un destino ajeno al consumo personal o familiar del cliente, ante la duda, se debe estar al régimen tuitivo que permita considerar al deudor como consumidor, y a la entidad crediticia como proveedor, todo ello en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor (conf. Cám. Nac. Apel. Com., Sala E, *“Medinas, Francisco Enrique c. Gamarra, Fernando Adrián s/ejecutivo”* del 20/03/2013).

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, y ya sea que se admitan defensas causales en un juicio ejecutivo, o bien que directamente esta vía de ejecución sea directamente rechazada, ordenando su discusión en un juicio ordinario, se podría dificultar y demorar la cobranza de los pagarés y en consecuencia, dilatar y/o dificultar la posibilidad de cobro de los inversores.

h. Reducción judicial de las tasas de interés de los Créditos



Los Créditos, conforme a las prácticas del mercado, determinan la acumulación de una tasa de intereses moratorios a los compensatorios pactados.

El Fiduciante ha determinado la tasa de interés de los Créditos en base a la evaluación del riesgo crediticio, y demás prácticas habituales del mercado.

Existen normas generales del ordenamiento jurídico en base a las cuales los jueces, a pedido de parte o de oficio, pueden modificar las tasas de interés acordadas por las partes respecto de los Créditos.

De ocurrir tal circunstancia, la disminución del flujo de fondos de los Créditos podría perjudicar la posibilidad de cobro de los inversores. El Fiduciante, en base a su conocimiento específico de la materia, considera que tal posibilidad es de difícil verificación, pero no pueden asegurarse que ello no ocurra.

i. Desarrollo de un mercado secundario para la negociación de los Valores Fiduciarios

No puede garantizarse el desarrollo de un mercado secundario para los Valores Fiduciarios o, en caso de desarrollarse, que el mismo proveerá a los inversores un nivel de liquidez satisfactorio, o acorde al plazo de los Valores Fiduciarios.

j. Riesgos vinculados al Agente de Cobro y a los Agentes de Recaudación.

La Cobranza de los Créditos dependerá en buena medida del cumplimiento de ciertas cargas por parte del Administrador frente a las Entidades Descontantes, en tanto la efectivización de los descuentos depende de la remisión mensual en tiempo y forma de cierta información (altas, bajas y/o modificaciones de deudores; montos a retener).

La terminación de un Convenio de Código de Descuento no afecta la continuidad del procedimiento de retención o descuento con relación a los créditos existentes a la fecha de terminación, pero para ello la aludida carga de información debería continuar.

Asimismo, la Cobranza de los Créditos por parte de los Agentes de Recaudación depende de que el Convenio con UEJN y el Convenio con Plusrasgo S.A. se encuentren operativos y vigentes. . A fin de cubrir esos eventos, así como cualquier otro supuesto que cause o pudiere causar una pérdida o merma en la rendición de la Cobranza al Fideicomiso - incluso por acción u omisión dolosa o culpa de un Agente de Recaudación-, el Fiduciante asumió el carácter de deudor solidario, liso, llano y principal pagador (el "Garante"), en los términos de los artículos 1574 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, cuando por cualquier circunstancia imputable a un Agente de Recaudación, aun en el supuesto de que las Cobranzas no hubiesen sido percibidas por circunstancias imputables a la invalidez, suspensión, rescisión, vencimiento o cualquier otra razón vinculada al Convenio con UEJN y al Convenio con Plusrasgo S.A., éstos no depositen en tiempo y forma la Cobranza de los Créditos, por hasta el monto de la Cobranza que debió ingresar en el mes inmediato anterior a una Fecha de Pago de Servicios, conforme a lo establecido en el artículo 1.10 del Contrato Suplementario.

Cabe destacar que el desconocimiento de las Entidades Descontantes a los convenios con un Agente de Recaudación sólo tendrá como consecuencia que el Crédito no pueda percibirse a través de la retención de



haber, sin perjuicio de que existen mecanismos alternativos para su cobro, como ser el débito en cuenta bancaria del deudor (en el caso de que éste así lo autorice) o pago voluntario al Agente de Recaudación o a Cooperativa 2001 en forma presencial o vía transferencia bancaria.

k. Riesgos vinculados al sistema de Código de Descuento

El Fiduciante transfirió en propiedad fiduciaria al Fideicomiso Financiero “COOPERATIVA 2001 IX”, una cartera de préstamos cuya cobranza se lleva a cabo a través de Códigos de Descuento. Los sistemas de Código de Descuento exigen el cumplimiento de determinadas cargas y obligaciones cuya inobservancia por parte de las entidades titulares podría dar lugar a diferentes sanciones conforme la gravedad de la falta que van desde el apercibimiento, multa, suspensión y hasta la pérdida del Código de Descuento en caso de falta grave.

En caso de suspensión o pérdida de alguno de los códigos de descuento por cualquier circunstancia, se continuarán practicando los descuentos originados en las deudas existentes hasta agotar los saldos pendientes, y no se aceptarán nuevas incorporaciones. Sólo podrán cesar los descuentos en caso de pérdida del código de descuento por haber incurrido en falta grave.

l. Posible afectación de condiciones de los Certificados de Participación por decisión de una mayoría de Beneficiarios.

Conforme a lo dispuesto en el Contrato Suplementario, cancelados los VDF, los Beneficiarios que representen la mayoría absoluta de capital de los CP en circulación podrán resolver, y así instruir al Fiduciario: **(a)** la liquidación anticipada del Fideicomiso, sea (i) por el procedimiento de enajenación a terceros establecido en el apartado V del artículo 2.14 del Contrato Suplementario de Fideicomiso, salvo que se establezca otro procedimiento de realización de los Créditos, que podrán ser readquiridos por el Fiduciante, sea (ii) mediante adjudicación directa de los Créditos a los Beneficiarios en forma proporcional a sus respectivas tenencias, pudiéndose dar opción a que los Beneficiarios minoritarios reciban el valor contable de los Créditos neto de provisiones en cuanto hubiere recursos líquidos en el Fideicomiso, y/o **(b)** el retiro de los CP de la oferta pública y listado, o **(c)** la conversión del Fideicomiso Financiero en un fideicomiso privado. Adoptada una de las alternativas, salvo en su caso que el procedimiento de realización de los activos haya tenido efectivo comienzo, podrá ser sustituida en cualquier momento por cualquiera de las otras, por igual mayoría. La resolución que se adopte se anunciará por el Fiduciario en la AIF y por tres (3) días en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen los Valores Fiduciarios salvo que la decisión se hubiese adoptado por unanimidad donde la publicación se realizará por un (1) solo día. Los Beneficiarios que votaron en contra de la resolución adoptada en (b) y (c) podrán solicitar el reembolso del valor nominal residual de sus CP, a un valor tal que, considerando los pagos de servicios ya percibidos, implique para los Beneficiarios el recupero del valor nominal más una utilidad equivalente a una vez y media la última tasa de interés pagada a los VDFB, en su caso hasta la concurrencia de la valuación de los créditos conforme al criterio indicado en el apartado II del artículo, 2.14 del Contrato Suplementario de Fideicomiso sin derecho a ninguna otra prestación, y en la medida que existan fondos suficientes en el Fideicomiso. En orden a lo establecido en el artículo 2°, Capítulo IV, Título V de las NORMAS de la CNV, en caso que el Fiduciante resultare ser Beneficiarios de valores fiduciarios podrán asistir a las Asambleas de Beneficiarios no pudiendo votar cuando la decisión a adoptarse pueda generar conflicto de interés con el resto de los Beneficiarios.

**m. Riesgos derivados del contexto económico**

La depreciación del peso frente al dólar estadounidense y el incremento de las tasas de interés de mercado, implicaron un aumento en el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”). De acuerdo a los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”), la inflación del año 2020 fue del 36,1%, la del año 2021 fue del 50,9% y la del año 2022 fue del 94.8%. Por su parte, la inflación registró un alza mensual de 8,3% en octubre de 2023, y acumuló en lo que va del año una variación de 120%. En virtud del incremento de la cotización del dólar estadounidense la inflación podría incrementarse más en los próximos meses.

De mantenerse este contexto, el salario real de los Deudores de los Créditos podría verse deteriorado, de manera que podría verse afectada la capacidad de pago de los Deudores de los Créditos y en consecuencia el pago de los Valores Fiduciarios.

n. Consideración especial de riesgo para la inversión

Los potenciales inversores deben considerar que las empresas con las características del Fiduciante se encuentran atravesando una delicada situación económica y financiera, producto de los cambios adversos en las condiciones generales de la economía y política Argentina, que generaron el aumento del desempleo, pérdida de nivel del salario real y han ocasionado un aumento en tasas de morosidad o niveles de mora, y en el incumplimiento de los créditos.

Por otra parte, producto de la situación económica y política de Argentina, sobre la afectación de la fuente de recursos de los deudores de los créditos, podrían sucederse incumplimientos en los pagos de los créditos. Ello, sumado a una merma en la originación de créditos por parte del Fiduciante producto de una disminución significativa en el consumo, podría dificultar la situación económica del Fiduciante y la continuidad de sus operaciones.

En caso de verse obligado el Fiduciante a discontinuar con sus operaciones o bien a tomar medidas tendientes a disminuir sus costos operativos, podría verse afectada la gestión de cobro y administración de los créditos de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y podría resultar en pérdidas respecto de los créditos, y consecuentemente, en pérdidas para los Beneficiarios, incluso en aquellos casos en los que se designe un Administrador Sustituto.

De verificarse cualquiera de las situaciones previamente descriptas, podría verse afectada la cobranza bajo los créditos configurando un efecto negativo sobre los Valores Fiduciarios. Atento a que los fondos generados por los créditos constituyen la única fuente de pago para los inversores, en caso que las cobranzas de los créditos cedidos no sean suficientes para pagar los Valores Fiduciarios, ni el Fiduciante ni el Fiduciario estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir tales deficiencias.

Bolsa de Comercio de Rosario

Entidad calificada autorizada por Resolución N° 17.500 de C.N.V.



Los compradores potenciales de los Valores Fiduciarios ofrecidos por la presente deberán considerar cuidadosamente toda la información de este Suplemento de Prospecto.

**II. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS DEL****FIDEICOMISO FINANCIERO COOPERATIVA 2001 IX**

Los términos en mayúscula se definen en el Contrato Suplementario inserto en el presente, o en el Contrato Marco inserto en el Prospecto del Programa

Fideicomiso Financiero	COOPERATIVA 2001 IX, bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios "ROSFID PYME"
Monto de la emisión	V/N \$291.231.316.- (pesos doscientos noventa y un millones doscientos treinta y un mil trescientos dieciséis)
Fiduciario	Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.
Fiduciante	Cooperativa 2001 de Vivienda, Crédito y Consumo Ltda.
Beneficiarios	Son los titulares de los Valores Fiduciarios.
Emisor	Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.
Fideicomisario	Es el Fiduciante y/o los titulares de los Certificados de Participación al momento de extinción del Fideicomiso.
Administrador	Cooperativa 2001 de Vivienda, Crédito y Consumo Ltda.
Organizador	Option Securities S.A.
Agentes de Recaudación	Son la Unión de Empleados de la Justicia de la Nación ("UEJN") y Plusrasgo S.A.
Agente de Cobro	Cooperativa 2001 de Vivienda, Crédito y Consumo Ltda.



Entidades Descontantes de los Haberes	<p>Respecto de los Créditos percibidos mediante Códigos de Descuento del Fiduciante, son: el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Hospital Posadas, Administración Federal de Ingresos Públicos (“AFIP”), Ministerio de Economía, Gendarmería Nacional Argentina, Ministerio de Salud de la Nación, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (“CONICET”), Instituto Nacional de Estadística y Censo (“INDEC”), Consejo Nacional de la Niñez, Adolescencia y la Familia, Ministerio de Educación, Ministerio de Salud (Servicio Nacional de Rehabilitación al Discapacitado), Autoridad Federal de Servicios de Comunicación Audiovisual (“AFSCA”), Instituto Nacional de Tecnología Agraria (“INTA”), Biblioteca Nacional, Ministerio del Interior, Ministerio de Justicia, Jefatura de Gabinete, Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, Secretaría de Minería Servicio Geológico Minero, Secretaría de Cultura Nacional, Teatro Cervantes, Policía de Seguridad Aeroportuaria (“PSA”), Superintendencia de Servicios de la Salud, Secretaría de Seguridad Interior, Auditoría General de la Nación, Universidad Nacional Patagonia Austral (“UNPA”), Ente Nacional Regulador de la Electricidad, Superintendencia de Riesgos del Trabajo, Instituto de Investigaciones Científicas y Técnicas para Defensa (“CITEDEF”), Ministerio de Desarrollo Productivo, Superintendencia de Seguros de la Nación (“SSN”), Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (“INAES”).</p> <p>Respecto de los Créditos percibidos por intermedio de UEJN y Plusrasgo S.A., es el Poder Judicial de la Nación.</p>
Agente de Custodia	Centibox S.A.



Agentes de Control y Revisión	<p>Marcelo Alberto Bastante. Agente de Control y Revisión Titular. Contador Público Nacional, egresado de UBA. Matrícula C.P. Tomo 235, Folio 046, fecha de inscripción en el CPCECABA 3 de enero de 1997 y matrícula N° 21516 otorgada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe en fecha 9 de marzo de 2021. CUIT.: 20-22134280-2. Domicilio: Conde 916 (1426) CABA. Teléfono/Fax: 011 4554-8905</p> <p>César Fernando De Vivo. Agente de Control y Revisión Suplente. Contador Público Nacional, egresado de Universidad Nacional de Rosario. Matrícula C.P. N° 9959 otorgada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe en fecha 25 de marzo de 1991. CUIT: 20-18452741-4 Domicilio: Bv. Oroño 1414 Piso 5, Rosario, Santa Fe. Teléfono/Fax: 0341 155 053918.</p> <p>Ver más detalles en el Capítulo "DESCRIPCION DEL AGENTE DE CONTROL Y REVISION".</p>
Asesores Legales del Fideicomiso	Nicholson & Cano Abogados.
Asesor Financiero	Option Securities S.A.
Colocadores	Option Securities S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y agentes miembros del Mercado Argentino de Valores S.A. El Mercado Argentino de Valores S.A. actuará exclusivamente como Organizador de la Colocación.
Relaciones económicas y jurídicas entre las partes	<p>La única relación jurídica y económica que el Fiduciario mantiene con los participantes, es la entablada con relación al presente Fideicomiso y los fideicomisos anteriores que a la fecha se encuentran vigentes.</p> <p>Las relaciones jurídicas que el Fiduciante mantiene con los Agentes de Recaudación son las entabladas con relación a los convenios de asistencia crediticia.</p>
Objeto del Fideicomiso	Titulización de Créditos.

**Bienes Fideicomitidos**

Son los créditos en pesos originados en operaciones de préstamos en efectivo cuya cobranza se percibe a través del sistema de código de descuento de titularidad del Fiduciante y/o en virtud de los convenios celebrados entre las Entidades Descontantes y un Agente de Recaudación, instrumentados mediante solicitudes de crédito y pagarés, firmados en forma ológrafa, que representan el 100% del Valor Fideicomitado por un Valor Fideicomitado a la Fecha de Corte de 291.231.316\$ (pesos doscientos noventa y un millones doscientos treinta y un mil trescientos dieciséis) (“los Créditos”).

También constituyen Bienes Fideicomitidos, todo producido, renta, amortización, indemnización, fruto, accesión de los Créditos y todos los fondos derivados de la Inversión de los Fondos Líquidos Disponibles.

Valores de Deuda Fiduciaria**Clase A (“VDFA”)**

Valor nominal \$140.000.000 (pesos ciento cuarenta millones) equivalente al 48,1% del Valor Fideicomitado, con pagos mensuales de los siguientes Servicios, una vez deducidas –de corresponder- las contribuciones al Fondo de Gastos : a) en concepto de amortización del capital, la Cobranza ingresada durante el Período de Devengamiento, luego de deducir los intereses de la propia Clase y (b) en concepto de interés, una tasa de interés variable equivalente a la Tasa BADLAR Bancos Privados, más 100 puntos básicos, con un mínimo de 70% nominal anual y un máximo de 170% nominal anual devengados durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el saldo de valor nominal considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días). Ante la inexistencia de Tasa BADLAR Banco Privados se aplicará aquella que en el futuro la reemplace.



Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”)	Valor nominal \$ 10.000.000 (pesos diez millones), equivalente al 3,4% del Valor Fideicomitado, con pagos mensuales de los siguientes Servicios una vez cancelados íntegramente los Servicios de los VDFA, luego de deducir las contribuciones al Fondo de Gastos, -de corresponder-: a) en concepto de amortización del capital, la Cobranza ingresada durante el Período de Devengamiento, luego de deducir el interés de la propia Clase, y, b) en concepto de interés una tasa de interés variable equivalente a la Tasa BADLAR Bancos Privados, más 200 puntos básicos, con un mínimo de 71% nominal anual y un máximo de 171% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el saldo de valor nominal considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días). Ante la inexistencia de Tasa BADLAR Bancos Privados se aplicará aquella que en el futuro la reemplace.
Certificados de Participación (“CP”)	Valor nominal \$141.231.316 (pesos ciento cuarenta millones doscientos treinta y un mil trescientos dieciseis), equivalente al 48,5% del Valor Fideicomitado con pagos mensuales de los siguientes Servicios, una vez cancelados íntegramente los Servicios de los VDF y luego de deducir – de corresponder - las contribuciones indicadas en el artículo 2.7 (C) del Contrato Suplementario de Fideicomiso: a) en concepto de amortización la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos hasta el último día del mes calendario inmediato anterior a la Fecha de Pago de Servicios hasta completar el importe del valor nominal de la clase menos \$100, saldo que se cancelará con el pago del último Servicio; y b) en concepto de utilidad, el importe remanente.



Tasa BADLAR Bancos Privados	La tasa en pesos publicada por el BCRA, y que surge del promedio de tasas de interés pagadas por los bancos privados de la República Argentina para depósitos en Pesos por un monto mayor a un millón de Pesos por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días. Para el cálculo de la tasa se utiliza el promedio simple de la serie correspondiente al Período de Devengamiento y para sábados domingo y feriados se repite la tasa del último Día Hábil, salvo para el primer Período de Devengamiento del VDFB donde mensualmente se aplicará la tasa Badlar calculada para el pago de servicios del VDFA, y luego de la cancelación del VDFA, se aplicará la tasa Badlar calculada para el pago de servicios del VDFB. Las tasas de interés diarias pueden ser consultadas accediendo a: http://www.bcra.gob.ar <input type="checkbox"/> Estadísticas <input type="checkbox"/> Monetarias y Financieras <input type="checkbox"/> Cuadros estandarizados de series estadísticas <input type="checkbox"/> Tasas de Interés y montos operados <input type="checkbox"/> Por depósitos <input type="checkbox"/> Series Diarias. En el supuesto de inexistencia de la Tasa Badlar se aplicará la que en el futuro la reemplace.
Período de Devengamiento	Es el período transcurrido entre: (a) 31 de diciembre de 2023 (exclusive) y el 31 de enero de 2024 (inclusive), para la primera Fecha de Pago de Servicios de los VDFA, o el último día del mes calendario inmediato anterior a la primera Fecha de Pago de Servicios respecto de los VDFB, y (b) el mes calendario inmediato anterior a cada Fecha de Pago de Servicios, para los siguientes Servicios. Considerando siempre un año de 360 días (12 meses de 30 días).
Fecha de Pago de Servicios	Los Servicios serán pagados conforme a las condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios y a la fecha que indica el Cuadro de Pago de Servicios inserto en el Suplemento de Prospecto, o el Día Hábil siguiente a cada fecha allí indicada.
Moneda de Pago	Pesos
Fecha de Corte	Es el 31 de diciembre de 2023.



Forma de los Valores Fiduciarios	Certificados Globales permanentes que serán depositados en Caja de Valores S.A. Los Beneficiarios renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo administrado por dicha Caja de Valores S.A., conforme a la ley 20.643. La Caja de Valores S.A. se encuentra habilitada para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Beneficiarios.
Precio de Suscripción	El procedimiento de suscripción de los Valores Fiduciarios estará a cargo de los agentes miembros del Mercado Argentino de Valores S.A. y Option Securities S.A., a la Tasa de Corte o Precio que determine el Fiduciario de común acuerdo con el Fiduciante, como resultado de aplicar el procedimiento denominado "Subasta Holandesa Modificada". El Mercado Argentino de Valores S.A. actuará exclusivamente en carácter de Organizador de la Colocación y administrador del sistema informático, en base a las ofertas de suscripción que presenten los Colocadores a través del citado sistema. Ver más detalles en el Capítulo "PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS".
Valor Nominal Unitario. Unidad Mínima de Negociación. Monto Mínimo de Suscripción.	Cada Valor Fiduciario tendrá un valor nominal unitario de \$1 (un peso) que será la unidad mínima de negociación. El monto mínimo de suscripción se fija en la suma de \$ 20.000.- (pesos veinte mil).
Fecha de Emisión y Liquidación	Tendrá lugar dentro de los dos (2) Días Hábiles posteriores al último día del Período de Licitación de los Valores Fiduciarios.
Fecha de Vencimiento del Fideicomiso y de los Valores Fiduciarios	El vencimiento final de los VDF (el "Plazo de los VDF") y el vencimiento final de los Certificados de Participación (el "Plazo de los CP") se producirá a los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la fecha de vencimiento normal del Crédito de mayor plazo sin perjuicio de la continuación del Fideicomiso por las tareas de liquidación conforme al art. 2.15 del Contrato Suplementario de Fideicomiso. Cancelados los VDF y producido el vencimiento del Plazo de los CP, el Fiduciario procederá a la liquidación del Fideicomiso conforme al procedimiento indicado en el apartado V del artículo 2.14 del Contrato Suplementario. Sin perjuicio de lo expuesto, en ningún caso el plazo de duración del Fideicomiso excederá el plazo establecido en el artículo 1668 del Código Civil y Comercial.



Fecha de cierre de los Estados Contables del Fideicomiso	Será el 31 de diciembre de cada año.
Ámbito de Negociación	Los Valores Fiduciarios podrán ser listados en el Mercado Argentino de Valores S.A (“MAV”) y en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (“MAE”) como así también en otros mercados autorizados.
Destino de los fondos provenientes de la Colocación	El producido de la suscripción de los Valores Fiduciarios, neto de gastos y comisiones, y constitución del Fondo de Liquidez corresponderá: (a) a los Underwriters, por el monto imputable a la suscripción de los VDF objeto del underwriting con adelanto de fondos y (b) al Fiduciante por el monto imputable a la suscripción de los Valores Fiduciarios no incluidos en el underwriting con adelanto de fondos.



Sociedad Calificadora de Riesgo.
Calificaciones de Riesgo

El 13 de diciembre de 2023, **Professional Rating Services ACR S.A.** (Reg. CNV N°726 ACR) emitió un informe de calificación mediante el cual se otorgaron las siguientes notas:

VDFA: AAafe (arg) (INI)

VDFB: BBB fe (arg) (INI)

CP: CCC fe (arg) (INI)

Significado de las calificaciones :

AAafe(arg): implica la más alta calidad crediticia dentro del mercado local. La capacidad de cumplir con las obligaciones financieras es excepcionalmente alta en relación a otros emisores o emisiones del mercado local y tiene la menor sensibilidad frente a hechos adversos en el futuro.

BBBfe(arg): implica una adecuada calidad crediticia. La capacidad de pago de las obligaciones financieras es aceptable. Presenta mayor vulnerabilidad ante cambios en las circunstancias o condiciones económicas en relación a otros emisores o emisiones del mercado local calificadas con categorías superiores

CCCfe(arg): implica un riesgo crediticio muy vulnerable en relación a otros emisores o emisiones del mercado local. La capacidad de cumplir con las obligaciones financieras depende exclusivamente del desarrollo favorable y sostenible del entorno económico y de negocios

* El agregado de “fe” a la categoría implica que se ha aplicado la metodología de calificación de Finanzas Estructuradas. Las calificaciones iniciales se encuentran identificadas con la abreviatura '(INI)'



Resoluciones sociales vinculadas a la emisión

La presente emisión fue autorizada por el Consejo de Administración de Cooperativa 2001 de Vivienda, Crédito y Consumo Ltda., en su reunión N° 334 de fecha 4 de mayo de 2022 y sus condiciones de emisión fueron ratificadas por nota de apoderados del día 4 de diciembre de 2023.

La constitución del Fideicomiso fue aprobado por acta del Directorio del Fiduciario N°602 del 30 de diciembre de 2022.

Régimen para la suscripción e integración de los valores fiduciarios con fondos provenientes del exterior.

Para un detalle de la totalidad de las normativas cambiarias y de ingreso de capitales, se sugiere a los inversores consultar Comunicación "A" 6244 del BCRA y con sus asesores legales y dar una lectura completa a las mismas, a cuyo efecto los interesados podrán consultar el sitio web del Ministerio de Economía (<https://www.argentina.gob.ar/economia> o del BCRA (<https://www.bcra.gob.ar/>).



**Prevención de Lavado de Activos y
Financiamiento del Terrorismo.**

Los inversores deben tener en cuenta las disposiciones contenidas en (a) el artículo 303 del Código Penal – relativo al delito de Lavado de Activos, (b) el artículo 306 del mismo Código, relativo al delito de Financiamiento del Terrorismo, (c) la ley 25.246-conforme a las leyes 26.087, 26.119, 26.268 y 26.683 y sus modificatorias, (d) las resoluciones de la Unidad de Información Financiera (“UIF”). Asimismo, los tomadores de los títulos asumirán la obligación de aportar la información y documentación que se les requiera respecto del origen de los fondos y su legitimidad.

El Fiduciario y Emisor cumple con todas las disposiciones de las Leyes N° 25.246 y sus modificatorias y con las reglamentaciones aplicables sobre lavado de activos establecidas por la UIF, en particular con la Resolución UIF 68/13, 3/14, 141/2016, 4/17, 30E/17, 134/18, 156/18 y modificatorias y complementarias que reglamentan las obligaciones emergentes del art. 21 a) y b) de la ley mencionada. Todas ellas pueden ser consultadas en www.argentina.gob.ar/uif.

Por su parte, los agentes colocadores, así como los restantes participantes del Fideicomiso deberán conocer debidamente a sus clientes y aplicar políticas, mantener estructuras y sistemas adecuados a una política de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

El Administrador de los Créditos declara cumplir con las obligaciones inherentes Régimen de Prevención de Lavado de activos de origen delictivo y Financiamiento del Terrorismo (cfr. Ley 25.246 y modificatorias), especialmente las Resoluciones UIF 11/2012, 3/14, 141/16, 4/17 y complementarias, y las Resoluciones INAES 609/2014 y 690/2014.

Podrán consultarse las mismas en el sitio web de la UIF www.argentina.gob.ar/uif y en el Centro de Documentación e Información del Ministerio de Finanzas de la Nación: www.infoleg.gob.ar

Asimismo, se da cumplimiento a las disposiciones del Título XI de las NORMAS de la CNV (N.T. 2013) que pueden ser consultadas en <https://www.argentina.gob.ar/cnv>.



III. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

IV. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO Y DEL FIDUCIANTE

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

V. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

VI. DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR Y ASESOR FINANCIERO

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

VII. DESCRIPCIÓN DE LOS AGENTES DE RECAUDACIÓN

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

VIII. DESCRIPCIÓN DEL AGENTE DE CUSTODIA

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.



IX. DESCRIPCIÓN DEL AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

X. DESCRIPCIÓN DEL HABER FIDEICOMITIDO

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

XI. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

XII. CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

XIII. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

XIV. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS

Se ha designado como colocadores a Banco de Servicios y Transacciones S.A., a los Agentes miembros del Mercado Argentino de Valores S.A. a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y a Option Securities S.A. El Mercado Argentino de Valores S.A. actuará exclusivamente en carácter de Organizador de la Colocación y administrador del sistema de informático, en base a las ofertas de suscripción que presenten los Colocadores a



través del citado sistema. Los Valores Fiduciarios serán colocados por oferta pública sólo en la República Argentina, conforme con los términos de la ley 26.831 de Mercado de Capitales y el Capítulo IV del Título VI y el Título XII del N.T. de las Normas de la CNV 2013. Se aplicará el procedimiento de suscripción establecido las NORMAS de CNV, a través del sistema informático de suscripción de Mercado Argentino de Valores S.A. autorizado por la CNV bajo la modalidad abierta.

Todos aquellos agentes autorizados que no sean miembros del MAV que deseen participar en la colocación primaria a través del SEMAV deberán comunicarse durante el Periodo de Difusión en el horario de 10 a 16 horas y hasta las 15 horas del Periodo de Licitación al teléfono 0341-4469100- Gerencia de Operaciones del Mercado Argentino de Valores S.A.-. Los agentes deberán acreditar ante el MAV que cuentan con autorización para funcionar otorgada por la CNV y su inscripción en el registro correspondiente, y deberán informar por correo electrónico a las direcciones lfisanotti@mav-sa.com.ar; iacoroní@mav-sa.com.ar; las respectivas cuentas depositantes y comitentes a las cuales se deba transferir los Valores Fiduciarios en la Fecha de Emisión y Liquidación en caso de que su oferta resultare adjudicada. Una vez verificada la vigencia de las mencionadas cuentas, el MAV autorizará a los agentes para poder ingresar las ofertas de suscripción en el SEMAV, mediante el envío de un link por correo electrónico con la asignación de usuario y contraseña de acceso. Dichas ofertas serán consideradas firmes y vinculantes desde el momento en que ingresan al sistema.

Los inversores interesados podrán retirar copias del Prospecto y del Suplemento de Prospecto en las oficinas del MAV, sito en Paraguay 777, 8° piso, Rosario, Pcia. de Santa Fe, en el horario de 11 a 16 horas y en las oficinas de los Colocadores.

Autorizada la oferta pública, y en la oportunidad que determine el Fiduciario según las condiciones del mercado, se publicará un Aviso de Suscripción en la AIF y en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen los Valores Fiduciarios, en el que se indicará la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión y del Periodo de Licitación, la Fecha de Emisión y Liquidación.

El monto mínimo de suscripción de los Valores Fiduciarios se establece en la suma de \$ 20.000.- (pesos veinte mil).

I.- Suscripción de los VF:

1.1 Los Valores Fiduciarios serán colocados mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada” al precio que surja de la oferta y demanda conforme: (a) el rango de TIR (Tasa Interna de Retorno) para los VDF y (b) al rango de precios para los CP, en ambos casos ofrecidos en las solicitudes de suscripción durante el Periodo de Licitación. (la “Tasa de Corte” o el “Precio de Corte” según el caso) Podrá establecerse un Precio de Corte Mínimo para los Certificados de Participación que deberá ser informado en el correspondiente Aviso de



Suscripción (“el Precio de Corte Mínimo”). Una vez finalizado el Período de Licitación, el Fiduciante – considerando criterios objetivos- podrá ejercer su derecho de aceptar ofertas por los VF de acuerdo al procedimiento establecido en 1.5.

Existe un convenio de underwriting con BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. el Banco Saenz S.A., con Banco Interfinanzas S.A. y Banco de Servicios y Transacciones S.A., en virtud de los cuales aquellos se comprometen a adquirir por hasta un valor determinado los Valores de Deuda Fiduciaria que no hubieran sido adquiridos por el público a la finalización del Período de Colocación.

1.2. Las solicitudes de suscripción se recibirán separadamente para el Tramo Competitivo (ofertas superiores a un valor nominal de \$ 100.000 (Pesos cien mil) y para el Tramo No Competitivo (ofertas iguales o inferiores a la cantidad antes expresada). Las solicitudes de suscripción correspondientes al Tramo Competitivo deberán indicar la tasa de rendimiento (“TIR”) solicitada para los VDF y el precio ofrecido para los CP.

1.3. En ambos Tramos la adjudicación se realizará a un precio único (la “Tasa de Corte” y “el Precio de Corte”, respectivamente), que será: 1) Para los VDF, la mayor tasa aceptada para las ofertas registradas en el Tramo Competitivo conforme al procedimiento indicado en 1.4. y 2) Para los CP, el menor precio aceptado para las ofertas registradas en el Tramo Competitivo conforme al procedimiento indicado en 1.4.

1.4. A efectos de determinar la Tasa de Corte de los VDF, las ofertas se anotarán comenzando con las ofertas registradas en el Tramo No Competitivo hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de la Clase, o hasta alcanzar la totalidad de las ofertas que se hubiesen formulado para ese tramo cuando las mismas no hubiesen alcanzado dicho porcentaje. Luego se anotarán las del Tramo Competitivo que soliciten la menor TIR y continuando en forma creciente hasta (i) el nivel de ofertas cuya TIR agota la totalidad de los valores disponibles o (ii) el nivel de ofertas de mayor TIR, si las ofertas del Tramo no completaran la totalidad de los VDF disponibles. Si no se hubiesen registrado ofertas en el Tramo No Competitivo la Tasa de Corte se determinará en base a las ofertas que se hubieren formulado para el Tramo Competitivo en la forma preestablecida para dicho tramo. A los efectos de determinar el Precio de Corte de los CP, las ofertas se anotarán comenzando con las ofertas registradas en el Tramo No Competitivo hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de la Clase, o hasta alcanzar la totalidad de las ofertas que se hubiesen formulado para ese tramo cuando las mismas no hubiesen alcanzado dicho porcentaje. Luego se anotarán las del Tramo Competitivo que soliciten el mayor precio y continuando en forma decreciente hasta (i) el nivel de ofertas cuyo precio agota la totalidad de los valores disponibles o (ii) el nivel de ofertas de menor precio, si las ofertas del Tramo no completaran la totalidad de los CP disponibles. Si no se hubiesen registrado ofertas en el Tramo No Competitivo el Precio de Corte se determinará en base a las ofertas que se hubieren formulado para el Tramo Competitivo en la forma preestablecida para dicho tramo.

1.5. Los Valores de Deuda Fiduciaria se adjudicarán primeramente con las ofertas recibidas a una tasa inferior o igual a la Tasa Cupón conforme al mecanismo detallado en el presente apartado. El Fiduciante – considerando criterios objetivos podrá ejercer su derecho de aceptar ofertas por los VDF hasta un nivel de tasa ofrecida



estableciendo una Tasa de Corte, que podrá ser inferior, igual o superior a la Tasa Cupón. En el caso que como consecuencia de lo mencionado precedentemente queden VDF sin colocar los mismos serán adjudicados al Fiduciante en pago por la cartera transferida al Fideicomiso a la Tasa de Corte. En el caso que la tasa establecida en las condiciones de emisión de los Valores de Deuda Fiduciaria sea variable, se considerará Tasa Cupón la tasa utilizada para elaborar el Cuadro de Pago de Servicios de los Valores de Deuda Fiduciaria considerando el interés mínimo

Los Certificados de Participación se adjudicarán primeramente con las ofertas recibidas a un precio superior o igual al Precio de Corte Mínimo conforme al mecanismo detallado en el presente apartado. El Fiduciante – considerando criterios objetivos podrá ejercer su derecho de aceptar ofertas por los CP hasta un nivel de precio ofrecido estableciendo un Precio de Corte, que será igual o inferior a Precio de Corte Mínimo. En el caso que como consecuencia de lo mencionado precedentemente queden CP sin colocar los mismos serán adjudicados al Fiduciante en pago por la cartera transferida al Fideicomiso al Precio de Corte o en caso de que no se hubieran registrado ofertas, a su valor nominal o al Precio de Corte Mínimo, el que resulte mayor.

1.6. Determinada la Tasa de Corte y el Precio de Corte según corresponda, los Valores Fiduciarios de cada Clase serán adjudicados de la siguiente forma: **(i)** Si las ofertas en el Tramo Competitivo alcanzan al 50% del valor nominal de la Clase respectiva, y las ofertas en el Tramo No Competitivo superan el 50% del valor nominal de la misma Clase, la totalidad de las ofertas en este último Tramo serán prorrateadas reduciéndose por lo tanto en forma proporcional los montos adjudicados hasta alcanzar el 50% del valor nominal de la Clase, procediéndose a adjudicar en primer lugar las ofertas formuladas en el Tramo No Competitivo y luego continuará la adjudicación en el Tramo Competitivo comenzando con las ofertas que soliciten la menor TIR y el mayor precio según corresponda, en orden creciente de tasa y decreciente de precio y continuando hasta agotar los Valores disponibles de la Clase correspondiente. **(ii)** Si las ofertas en el Tramo Competitivo alcanzan o superan al 50% del Valor Nominal de la Clase respectiva, y las ofertas en el Tramo No Competitivo no superan el 50% del valor nominal de la misma Clase, la totalidad de las ofertas en este último Tramo serán adjudicadas conforme las cantidades solicitadas sin prorrateo alguno, y luego continuará la adjudicación en el Tramo Competitivo en la forma indicada en el apartado (i). **(iii)** Si las ofertas en el Tramo Competitivo no alcanzan al 50% del Valor nominal de la Clase respectiva, se adjudicarán, en primer lugar, la totalidad de las ofertas formuladas en el Tramo Competitivo y luego continuará la adjudicación en el Tramo No Competitivo hasta el 50% del total adjudicado. **(iv)** Si no existiesen ofertas en el Tramo Competitivo se declarará desierta la Suscripción. En ningún caso las ofertas adjudicadas en el Tramo No Competitivo podrán superar el 50% del total adjudicado entre terceros.

1.7. Las adjudicaciones en el nivel de la mayor tasa aceptada y al menor precio aceptado, se harán a prorrata en el caso que esas ofertas superen el importe remanente de adjudicación.

II.- Otras disposiciones:

2.1. El Período de Difusión se extenderá, por lo menos, tres (3) Días Hábiles. Una vez finalizado el Periodo de Difusión comenzará el Periodo de Licitación que será de por lo menos un día hábil. El Periodo de Difusión y el Periodo de Licitación, (ambos en conjunto el “Periodo de Suscripción”), podrán ser prorrogados, modificados y/o suspendidos en cualquier momento por el Fiduciario de común acuerdo con los Colocadores, lo que se informará



con la debida antelación suficiente mediante la publicación de un aviso en la AIF y en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen los Valores Fiduciarios, en el que se dejará constancia que los inversores iniciales podrán retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el día de cierre del período licitatorio. Adicionalmente el Fiduciario de común acuerdo con el Organizador de la Colocación podrán en cualquier momento prorrogar el horario de cierre del Periodo de Licitación lo que será oportunamente comunicado a los Colocadores por el Organizador de la Colocación. Las invitaciones a formular ofertas serán cursadas por los agentes colocadores a un amplio número de operadores y potenciales inversores, por los medios habituales del mercado, especialmente por correo electrónico.

2.2. Al finalizar el Período de Licitación se comunicará a los interesados el precio de suscripción - que resulta de la Tasa de Corte para los VDF y del Precio de Corte para los CP- y las cantidades asignadas, quedando perfeccionado el contrato de suscripción conforme con dichos parámetros, debiéndose pagar el precio dentro del segundo Día Hábil siguiente. En aquellos supuestos en los que se licite un valor fiduciario sin que se estipule previamente un precio mínimo y/o una tasa respectiva a los efectos del proceso de subasta, ante el rechazo y/o no aceptación de las ofertas recibidas durante el Período de Subasta Pública, el Fiduciario informará a los oferentes del rechazo de las mismas a través de un medio fehaciente de comunicación, exponiéndose los motivos en los cuales se fundamenta la falta de aceptación de la oferta recibida. La comunicación deberá ser cursada por el Fiduciario.

2.3. Si como resultado de cualquier prorratio el valor nominal a adjudicar a un oferente contuviera decimales por debajo de los V\$N 0,50 los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal de los Valores a adjudicar. Contrariamente, si contuviera decimales iguales o por encima de V\$N 0,50, los mismos serán ponderados hacia arriba, otorgando a dichos decimales V\$N 1 de los Valores Fiduciarios a adjudicar.

2.4. A los efectos de suscribir Valores Fiduciarios, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que deba o resuelva libremente solicitarle los Colocadores y demás agentes habilitados, el Organizador de la Colocación y/o el Fiduciario para el cumplimiento de su función y de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado de dinero para el mercado de capitales emanadas de la Unidad de Información Financiera creada por la Ley N° 25.246.

2.5. Los procedimientos internos que empleará el Fiduciario y colocadores para la recepción de ofertas, la determinación del precio, adjudicación de los valores e integración del precio de adquisición están disponibles para su verificación por la Comisión Nacional de Valores y cualquier otra persona humana y jurídica con interés legítimo. A tal fin esos procedimientos serán llevados en el país en base a constancias documentales y medios computarizados fiables, que se informarán a la Comisión Nacional de Valores.

Los Valores Fiduciarios podrán ser listados en el Mercado Argentino de Valores S.A., en los mercados autorizados y en el Mercado Abierto Electrónico S.A.

2.6. Los Colocadores percibirán una comisión de hasta el 0,50% sobre el monto total de VF colocados por cada uno de ellos.



La suscripción se realizará dentro del territorio de la República Argentina.

2.7. La oferta se dirige únicamente a los inversores calificados que se indican en el artículo 12 del Capítulo VI del Título II de las Normas de CNV. No sólo los suscriptores iniciales de los Valores Fiduciarios deberán encontrarse dentro de la categoría de inversor calificado al momento de su suscripción, sino que dichas cualidades deberán también ser reunidas por los sucesivos titulares de dichos valores durante toda la vigencia de los mismos. Los agentes que actúen como tales en las respectivas operaciones deberán verificar que la parte compradora reúna los requisitos previstos en las Normas de la CNV.

XV.- DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

XVI.- CONTRATO SUPLEMENTARIO DE FIDEICOMISO

Para obtener información sobre el presente acápite véase la sección pertinente en el Suplemento de Prospecto en su versión completa.

FIDUCIARIO Y EMISOR

Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S. A.

Paraguay 777 Piso 9º - (\$2000CVO)

Rosario, Pcia. de Santa Fe

Tel.: (0341) 5300900

FIDUCIANTE Y ADMINISTRADOR DE LOS CRÉDITOS

Cooperativa 2001 de Vivienda, Crédito y Consumo Ltda.

Av. Belgrano 1876, Piso 3º A



ORGANIZADOR, ASESOR FINANCIERO y COLOCADOR

Option Securities S.A.

Av. Corrientes 345 4P

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel.: (011) 3985-7770

CO-COLOCADOR

BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.

Av. Corrientes 1174.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel.: (011) 5235.2334

BACS BANCO DE CRÉDITO Y SECURITIZACIÓN S.A.

Tucumán 1, piso 19 "A", (C1049AAA)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel: (011) 4329-4200

AGENTE DE CONTROL Y REVISION

Marcelo Alberto Bastante (Titular)

Conde 916 (1426)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel.: (011) 4554-8905

César Fernando De Vivo (Suplente)

Bv. Oroño 1414 Piso 5

Rosario, Pcia. de Santa Fe

Tel.: (0341) 155 053918.



ASESORES LEGALES DEL FIDEICOMISO

Nicholson y Cano Abogados

San Martín 140 - Piso 14

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel: (011) 48721600 - Fax: (011) 48721774

ORGANIZADOR DE LA COLOCACIÓN

Mercado Argentino de Valores S.A.

Paraguay 777, 8° piso

Rosario, Pcia. de Santa Fe

Tel: (0341) 4469100

AGENTE DE DEPÓSITO

Caja de Valores S.A.

25 de mayo 362

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel.: (011) 4317-7118



AVISO DE SUSCRIPCIÓN

AVISO DE SUSCRIPCIÓN

FIDEICOMISO FINANCIERO “COOPERATIVA 2001 IX”

Programa Global de Valores Fiduciarios “ROSFID PYME”



**COOPERATIVA
2001**

**ROSARIO ADMINISTRADORA SOCIEDAD
FIDUCIARIA S.A.**
Fiduciario – Emisor

**COOPERATIVA 2001 de Vivienda, Crédito y
Consumo Ltda.**
Fiduciante, Administrador de los Créditos y
Agente de Cobro



OPTION SECURITIES

OPTION SECURITIES S.A.
Organizador, Asesor Financiero y Colocador



**Agentes miembros del Mercado
Argentino de Valores S.A.**
Co-Colocadores



**BANCO DE SERVICIOS Y
TRANSACCIONES S.A. (BST)**
Co-Colocador



**BACS Banco de Crédito
y Securitización S.A.**
Co-Colocador

**VALOR NOMINAL V/N \$291.231.316****Valores de Deuda Fiduciaria Clase A****V/N \$140.000.000****AAAfe (arg) (INI)****Professional Rating Services ACR S.A.****Valores de Deuda Fiduciaria Clase B****V/N \$10.000.000****BBB fe (arg) (INI)****Professional Rating Services ACR S.A.****Certificados de Participación****V/N \$141.231.316****CCC fe (arg) (INI)****Professional Rating Services ACR S.A.**

Se comunica al público inversor en general que Option Securities S.A., los Agentes miembros del Mercado de Argentino de Valores S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A. y BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. ofrecen en suscripción los Valores Fiduciarios arriba señalados (los “Valores Fiduciarios”), los que serán emitidos por Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A., actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Financiero COOPERATIVA 2001 IX (el “Fideicomiso”) y no a título personal, constituido conforme a las disposiciones del Capítulo 30 del Título IV del Código Civil y Comercial de la Nación, las Normas de la CNV (N.T. Res. Gral. 622/13 y complementarias – (las “Normas de la CNV”) y demás disposiciones legales y reglamentarias que resultaren de aplicación (en conjunto con las anteriores disposiciones, las “Normas Aplicables”), y que cuenta con autorización de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) para hacer oferta pública de los mismos. La Oferta Pública del Programa fue autorizada por Resolución N°18.284 de fecha 20 de octubre de 2016 de la CNV. El aumento del monto máximo en circulación, cambio de moneda y prórroga del plazo del Programa fueron autorizados por Resolución N° RESFC-2020-20781-APN-DIR#CNV de fecha 2 de septiembre de 2020 y levantamiento de condicionamientos por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de fecha 8 de septiembre de 2020. La oferta pública de la presente emisión fue autorizada por la Gerencia de Fideicomisos el 14 de diciembre de 2023. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto ni en el Prospecto de Programa.

Los Valores Fiduciarios serán colocados por oferta pública sólo en la República Argentina, conforme con los términos de la Ley 26.831 de Mercado de Capitales, y el Capítulo IV del Título VI y el Título XII de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificaciones). Se aplicará el procedimiento de colocación establecido en los arts. 1 a 6 y 8 del Capítulo IV del Título VI de las Normas de CNV, a través del sistema informático de colocación del Mercado Argentino de Valores S.A. bajo la modalidad abierta.



Los Valores Fiduciarios sólo pueden ser adquiridos por Inversores Calificados, conforme dicho término se define en el art. 12 del Capítulo VI del Título II de las Normas de la CNV.

El presente Fideicomiso tiene por objeto el financiamiento de Pequeñas y Medianas Empresas. El Fiduciante califica como "PYME CNV", de conformidad con lo establecido en el inciso a), Artículo 45, Sección XVIII, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV.

Los Bienes Fideicomitados son:

- (i) Son los créditos en pesos originados en operaciones de préstamos en efectivo cuya cobranza se percibe a través del sistema de código de descuento de titularidad del Fiduciante y/o en virtud de los convenios celebrados entre las Entidades Descotantes y un Agente de Recaudación, instrumentados mediante solicitudes de crédito y pagarés, firmados en forma ológrafa, que representan el 100% del Valor Fideicomitado por un Valor Fideicomitado a la Fecha de Corte de \$291.231.316 (pesos doscientos noventa y un millones doscientos treinta y un mil trescientos dieciséis) ("los Créditos").
- (ii) todo producido, renta, amortización, indemnización, fruto, accesión de los Créditos y
- (iii) todos los fondos derivados de la Inversión de los Fondos Líquidos Disponibles.

Las condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios son las siguientes:

<p>Valores de Deuda Fiduciaria Clase A:</p>	<p>Valor nominal \$140.000.000 (pesos ciento cuarenta millones) equivalente al 48,1% del Valor Fideicomitado, con pagos mensuales de los siguientes Servicios, una vez deducidas –de corresponder- las contribuciones al Fondo de Gastos : a) en concepto de amortización del capital, la Cobranza ingresada durante el Período de Devengamiento, luego de deducir los intereses de la propia Clase y (b) en concepto de interés, una tasa de interés variable equivalente a la Tasa BADLAR Bancos Privados, más 100 puntos básicos, con un mínimo de 70% nominal anual y un máximo de 170% nominal anual devengados durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el saldo de valor nominal considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días). Ante la inexistencia de Tasa BADLAR Banco Privados se aplicará aquélla que en el futuro la reemplace.</p> <p>Primera Fecha de Pago de Servicio de Interés: 20/02/2024 Primera Fecha de Pago de Servicio de Capital: 20/02/2024 Última Fecha de Pago de Servicio de Interés: 20/08/2024 Última Fecha de Pago de Servicio de Capital: 20/08/2024</p> <p>Las fechas referidas son considerando que el interés mínimo establecido rige para todos los Periodos de Devengamiento.</p>
<p>Valores de Deuda Fiduciaria Clase B</p>	<p>Valor nominal \$ 10.000.000 (pesos diez millones), equivalente al 3,4% del Valor Fideicomitado, con pagos mensuales de los siguientes Servicios una vez cancelados íntegramente los Servicios de los VDFAs, luego de deducir las contribuciones al Fondo de Gastos, -de corresponder-: a) en concepto de amortización del capital, la Cobranza</p>



	<p>ingresada durante el Período de Devengamiento, luego de deducir el interés de la propia Clase, y, b) en concepto de interés una tasa de interés variable equivalente a la Tasa BADLAR Bancos Privados, más 200 puntos básicos, con un mínimo de 71% nominal anual y un máximo de 171% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el saldo de valor nominal considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días). Ante la inexistencia de Tasa BADLAR Bancos Privados se aplicará aquella que en el futuro la reemplace.</p> <p>Primera Fecha de Pago de Servicio de Interés: 20/08/2024 Primera Fecha de Pago de Servicio de Capital: 20/08/2024 Última Fecha de Pago de Servicio de Interés: 20/09/2024 Última Fecha de Pago de Servicio de Capital: 20/09/2024</p> <p>Las fechas referidas son considerando que el interés mínimo establecido rige para todos los Periodos de Devengamiento.</p>
<p>Certificados de Participación</p>	<p>Valor nominal \$141.231.316 (pesos ciento cuarenta millones doscientos treinta y un mil trescientos dieciseis), equivalente al 48,5% del Valor Fideicomitado con pagos mensuales de los siguientes Servicios, una vez cancelados íntegramente los Servicios de los VDF y luego de deducir – de corresponder - las contribuciones indicadas en el artículo 2.7 (C) del Contrato Suplementario de Fideicomiso: a) en concepto de amortización la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos hasta el último día del mes calendario inmediato anterior a la Fecha de Pago de Servicios hasta completar el importe del valor nominal de la clase menos \$100, saldo que se cancelará con el pago del último Servicio; y b) en concepto de utilidad, el importe remanente.</p> <p>Primera Fecha de Pago de Servicio de Capital: 20/09/2024 Primera Fecha de Pago de Servicio de Renta: 20/08/2025 Última Fecha de Pago de Servicio de Renta: 20/05/2027 Última Fecha de Pago de Servicio de Capital: 20/05/2027</p> <p>Las fechas referidas son considerando que el interés mínimo establecido rige para todos los Periodos de Devengamiento.</p>
<p>Tasa BADLAR Bancos Privados</p>	<p>La tasa en pesos publicada por el BCRA, y que surge del promedio de tasas de interés pagadas por los bancos privados de la República Argentina para depósitos en Pesos por un monto mayor a un millón de Pesos por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días. Para el cálculo de la tasa se utiliza el promedio simple de la serie correspondiente al Período de Devengamiento y para sábados domingo y feriados se repite la tasa del último Día Hábil, salvo para el primer Período de Devengamiento del VDFB donde mensualmente se aplicará la tasa Badlar calculada para el pago de servicios del VDFA, y luego de la cancelación del VDFA, se aplicará la tasa Badlar calculada para el pago de servicios del VDFB. Las tasas de interés diarias pueden ser consultadas accediendo a: http://www.bcra.gob.ar → Estadísticas → Monetarias y Financieras → Cuadros estandarizados de series estadísticas → Tasas de Interés y montos operados → Por depósitos → Series Diarias. En el supuesto de</p>



	inexistencia de la Tasa Badlar se aplicará la que en el futuro la reemplace.
Período de Devengamiento	Es el período transcurrido entre: (a) 31 de diciembre de 2023 (exclusive) y el 31 de enero de 2024 (inclusive), para la primera Fecha de Pago de Servicios de los VDF A, o el último día del mes calendario inmediato anterior a la primera Fecha de Pago de Servicios respecto de los VDF B, y (b) el mes calendario inmediato anterior a cada Fecha de Pago de Servicios, para los siguientes Servicios. Considerando siempre un año de 360 días (12 meses de 30 días).
Fecha de Corte	Es el 31 de diciembre de 2023.

- Valor Nominal Unitario: cada Valor Fiduciario tendrá un valor nominal unitario de \$1 (un peso).
- Monto mínimo de suscripción: \$20.000 (pesos veinte mil).
- Unidad mínima de negociación: \$1 (pesos uno)
- Listado – Negociación: Los Valores Fiduciarios cuentan con oferta pública en la Argentina y podrán listarse y negociarse en el Mercado Argentino de Valores S.A. y en el MAE.
- Agentes Colocadores: Option Securities S.A., los Agentes miembros del Mercado de Argentino de Valores S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y/o cualquier entidad autorizada a tal efecto para desempeñarse como Colocador, en sus respectivos domicilios. El listado de operadores se encuentra para consulta en el sitio web del Mercado Argentino de Valores S.A. <http://www.mav-sa.com.ar>. Todos aquellos agentes habilitados que no sean Agentes MAV y que deseen participar en las colocaciones primarias a través del sistema electrónico del Mercado Argentino de Valores S.A. deberán comunicarse al teléfono 0341-4469100 - Investigación y Desarrollo del Mercado Argentino de Valores S.A. a los fines de obtener las claves correspondientes.
- Los términos y condiciones de emisión, suscripción y adjudicación de los Valores Fiduciarios se encuentran descritos en el Suplemento de Prospecto publicado con fecha 14 de diciembre de 2023 en los sistemas de información dispuestos por el Mercado Argentino de Valores S.A. y en la Autopista de la Información Financiera (“AIF”) de la CNV, el cual debe ser leído conjuntamente con el Prospecto del Programa. Asimismo el Suplemento de Prospecto y el Prospecto del Programa se encuentran disponibles en el domicilio del Fiduciario, y en el del Organizador de la Colocación sito en Paraguay 777 Piso 8º de Rosario.
- **Período de Difusión:** se extenderá desde el **viernes 15 de diciembre de 2023 al martes 19 de diciembre de 2023**.
- **Período de Licitación de los Valores Fiduciarios:** comenzará el día **miércoles 20 de diciembre de 2023 a las 10:00 y finalizará el miércoles 20 de diciembre de 2023 a las 16:00**. Durante el Período de Licitación, los Colocadores ingresarán a través del sistema electrónico del Mercado Argentino de Valores S.A. las posturas recibidas de los inversores interesados. Al finalizar el Período de Licitación se comunicará a los interesados el Precio de Suscripción -que resulta de la Tasa de Corte para los VDF y del Precio de Corte para los CP- y las cantidades asignadas, quedando perfeccionado el contrato de suscripción conforme con dichos parámetros, debiéndose integrar el precio dentro de las 24 horas hábiles bursátiles siguientes. Los Valores Fiduciarios que no sean colocados entre terceros serán adjudicados al Fiduciante, como contraprestación de la cesión de los Bienes Fideicomitidos al Fideicomiso a un precio equivalente a la Tasa de Corte y/o Precio de Corte, según corresponda, según dichos términos se definen más abajo.



- **Lugar y horario del cierre de la Licitación: miércoles 20 de diciembre de 2023 a las 16:00**, en el domicilio del Organizador de la Colocación (Paraguay 777 piso 8°, S2000CVO, Rosario, Tel. 0341-4210125).
- **Prórroga/ suspensión/ interrupción del Período de Difusión y del Período de Licitación:** el Período de Difusión y el Período de Licitación (ambos en conjunto el "Período de Suscripción"), podrán ser prorrogados, modificados y/o suspendidos en cualquier momento por el Fiduciario de común acuerdo con los Colocadores, lo que se informará con la debida antelación suficiente mediante la publicación de un aviso en los sistemas de información dispuestos por el Mercado Argentino de Valores S.A. y en la AIF, en el que se dejará constancia que los inversores iniciales podrán retirar sus ofertas sin penalización alguna.
- **Procedimiento de Adjudicación:** las solicitudes de suscripción se recibirán separadamente para el Tramo Competitivo (ofertas superiores a un valor nominal de \$ 100.000.-) y para el Tramo No Competitivo (ofertas iguales o inferiores a la cantidad antes expresada). Las solicitudes de suscripción correspondientes al Tramo Competitivo deberán indicar la tasa de rendimiento ("TIR") solicitada para los VDF y el precio ofrecido para los CP.

En ambos Tramos la adjudicación se realizará a un precio único (la "Tasa de Corte" y el "Precio de Corte", respectivamente), que será: 1) Para los VDF, la mayor tasa aceptada para las ofertas registradas en el Tramo Competitivo conforme al procedimiento indicado seguidamente; y 2) Para los CP, el menor precio aceptado para las ofertas registradas en el Tramo Competitivo conforme al procedimiento indicado seguidamente.

A efectos de determinar la Tasa de Corte de los VDF, las ofertas se anotarán comenzando con las ofertas registradas en el Tramo No Competitivo hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de la Clase, o hasta alcanzar la totalidad de las ofertas que se hubiesen formulado para ese tramo cuando las mismas no hubiesen alcanzado dicho porcentaje. Luego se anotarán las del Tramo Competitivo que soliciten la menor TIR y continuando en forma creciente hasta (i) el nivel de ofertas cuya TIR agota la totalidad de los valores disponibles o (ii) el nivel de ofertas de mayor TIR, si las ofertas del Tramo no completaran la totalidad de los VDF disponibles. Si no se hubiesen registrado ofertas en el Tramo No Competitivo la Tasa de Corte se determinará en base a las ofertas que se hubieren formulado para el Tramo Competitivo en la forma preestablecida para dicho tramo. A los efectos de determinar el Precio de Corte de los CP, las ofertas se anotarán comenzando con las ofertas registradas en el Tramo No Competitivo hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de la Clase, o hasta alcanzar la totalidad de las ofertas que se hubiesen formulado para ese tramo cuando las mismas no hubiesen alcanzado dicho porcentaje. Luego se anotarán las del Tramo Competitivo que soliciten el mayor precio y continuando en forma decreciente hasta (i) el nivel de ofertas cuyo precio agota la totalidad de los valores disponibles o (ii) el nivel de ofertas de menor precio, si las ofertas del Tramo no completaran la totalidad de los CP disponibles. Si no se hubiesen registrado ofertas en el Tramo No Competitivo el Precio de Corte se determinará en base a las ofertas que se hubieren formulado para el Tramo Competitivo en la forma preestablecida para dicho tramo.

Los Valores de Deuda Fiduciaria se adjudicarán primeramente con las ofertas recibidas a una tasa inferior o igual a la tasa utilizada para elaborar el Cuadro de Pago de Servicios de la Clase correspondiente considerando el interés mínimo (la "Tasa Cupón") conforme al mecanismo detallado en el presente apartado.



El Fiduciante –considerando criterios objetivos- podrá ejercer su derecho de aceptar ofertas por los VDF hasta un nivel de tasa ofrecida estableciendo una Tasa de Corte, que podrá ser inferior, igual o superior a la Tasa Cupón. En el caso que como consecuencia de lo mencionado precedentemente queden VDF sin colocar los mismos serán adjudicados al Fiduciante en pago por la cartera transferida al Fideicomiso a la Tasa de Corte.

Los Certificados de Participación se adjudicarán en primer lugar con las ofertas recibidas a un precio superior o igual al Precio de Corte Mínimo conforme al mecanismo detallado en el presente apartado. El Fiduciante – considerando criterios objetivos podrá ejercer su derecho de aceptar ofertas por los CP hasta un nivel de precio ofrecido estableciendo un Precio de Corte, que será igual o inferior a Precio de Corte Mínimo. En el caso que como consecuencia de lo mencionado precedentemente queden CP sin colocar los mismos serán adjudicados al Fiduciante en pago por la cartera transferida al Fideicomiso al Precio de Corte, o en el caso en que no se hubiesen registrado ofertas, a su valor nominal o al Precio de Corte Mínimo, el que resulte mayor.

Determinada la Tasa de Corte o el Precio de Corte según corresponda, los Valores Fiduciarios de cada Clase serán adjudicados de la siguiente forma:

(i) Si las ofertas en el Tramo Competitivo alcanzan al 50% del valor nominal de la Clase respectiva, y las ofertas en el Tramo No Competitivo superan el 50% del valor nominal de la misma Clase, la totalidad de las ofertas en este último Tramo serán prorrateadas reduciéndose por lo tanto en forma proporcional los montos adjudicados hasta alcanzar el 50% del valor nominal de la Clase, procediéndose a adjudicar en primer lugar las ofertas formuladas en el Tramo No Competitivo y luego continuará la adjudicación en el Tramo Competitivo comenzando con las ofertas que soliciten la menor TIR y el mayor precio según corresponda, en orden creciente de tasa y decreciente de precio y continuando hasta agotar los Valores disponibles de la Clase correspondiente.

(ii) Si las ofertas en el Tramo Competitivo alcanzan o superan al 50% del Valor Nominal de la Clase respectiva, y las ofertas en el Tramo No Competitivo no superan el 50% del valor nominal de la misma Clase, la totalidad de las ofertas en este último Tramo serán adjudicadas conforme las cantidades solicitadas sin prorrateo alguno, y luego continuará la adjudicación en el Tramo Competitivo en la forma indicada en el apartado (i).

(iii) Si las ofertas en el Tramo Competitivo no alcanzan al 50% del Valor nominal de la Clase respectiva, se adjudicarán, en primer lugar, la totalidad de las ofertas formuladas en el Tramo Competitivo y luego continuará la adjudicación en el Tramo No Competitivo hasta el 50% del total adjudicado.

(iv) Si no existiesen ofertas en el Tramo Competitivo se declarará desierta la Colocación. En ningún caso las ofertas adjudicadas en el Tramo No Competitivo podrán superar el 50% del total adjudicado entre terceros.

Las adjudicaciones en el nivel de la mayor tasa aceptada y al menor precio aceptado, se harán a prorrata en el caso que esas ofertas superen el importe remanente de adjudicación.



El Precio de Corte Mínimo establecido para los Certificados de Participación será de \$ 0,85 (ochenta y cinco centavos) por Valor Nominal Unitario.

- **La Fecha de Liquidación y de Emisión de los Valores Fiduciarios será el día jueves 21 de diciembre de 2023 (t+1).**
- **Comisión de Suscripción:** los Colocadores percibirán una comisión de hasta el 0,50% sobre el monto total de VF colocados por cada uno de ellos entre terceros.

A los efectos de suscribir Valores Fiduciarios, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que deba o resuelva libremente solicitarle los Colocadores y demás intermediarios, el Organizador de la Colocación y/o el Fiduciario para el cumplimiento de su función y de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado de dinero para el mercado de capitales emanadas de la Unidad de Información Financiera creada por la Ley N° 25.246, modificada por Ley N° 26.683.

Los Colocadores deberán llevar un registro de las manifestaciones de interés recibidas, en el que se deberán identificar los potenciales inversores, detallar la fecha y hora en que fueron efectuadas, la cantidad de valores fiduciarios requeridos, el límite de precio y cualquier otro dato que resulte relevante; asimismo, deberán cumplir con las obligaciones emergentes del régimen de Prevención del Lavado de Activos de origen delictivo y del Financiamiento del Terrorismo y sus reglamentaciones (BCRA, CNV, UIF, según corresponda), siempre respetando un trato igualitario entre todos los inversores que participen en el Período de Licitación. Dicha obligación deberá hacerse extensiva a todos aquellos agentes de entidades autorizadas, que intervengan en cualquier tipo de proceso de suscripción primaria en carácter de colocadores o subcolocadores, los que estarán obligados a contar con manuales de procedimientos internos para la suscripción de valores negociables. Por su parte, dicha norma establece que las entidades en el ámbito de la oferta pública deberán disponer la habilitación por parte de los intermediarios, que actúen como colocadores y/o subcolocadores en los procesos de suscripción mencionados, de un libro especial para el registro de las solicitudes de suscripción efectuadas por comitentes, siempre respetando un trato igualitario entre todos los inversores que participen en el Período de Licitación.

Rosario, 14 de diciembre de 2023.

OPTION SECURITIES S.A.

Colocador

Av. Corrientes 345 4P

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel.: (011) 3985-7770 <http://www.optionsecurities.com.ar/>

MERCADO ARGENTINO DE VALORES S.A

NÓMINA DE AGENTES



Co-colocadores

El listado de operadores se encuentra para consulta en el sitio web del Mercado Argentino de Valores S.A.:

http://www.mav-sa.com.ar/uploads/documentos/Nomina_Agentes_MAV.pdf

BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.

Co-colocador

Av. Corrientes 1174

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel.: (011) 5235.2334

<https://www.bst.com.ar/>

BACS BANCO DE CRÉDITO Y SECURITIZACIÓN S.A.

Co-colocador

Tucumán 1, piso 19 "A", (C1049AAA)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel: (011) 4329-4200

<https://www.bacs.com.ar/>



PROSPECTO DE EMISIÓN

PROSPECTO DE EMISIÓN DE
OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN PYMES CNV GARANTIZADA

EBUCAR SERIE I
por un valor nominal de hasta V/N \$20.000.000
(VALOR NOMINAL PESOS VEINTE MILLONES)



EBUCAR S.A.

Emisor



PORTFOLIO S.A.
A.P. N° 493 CNV
Organizador



SJB S.A.
AlyC Propio N° 342 CNV
Colocador



INVIU S.A.U.
Alyc Integral N° 205 CNV
Colocador



BANCO COINAG S.A.
Entidad de Garantía



Estudio EGEA abogados
Asesor Legal

El presente prospecto (el "Prospecto") corresponde a la emisión de Obligaciones Negociables Pyme CNV GARANTIZADAS EBUCAR SERIE I (las "Obligaciones Negociables EBUCAR SERIE I" u "ON EBUCAR SERIE I") que podrán ser emitidas por EBUCAR S.A. (la "Emisora" o la "Sociedad", en forma indistinta) por un valor nominal de hasta \$20.000.000 (Pesos veinte millones) conforme los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013 y modificatorias) ("CNV").

Oferta pública dirigida al público en general 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-2023-22492-APN-DIR#CNV de fecha 1 de noviembre de 2023 Esta autorización sólo

1

GONZALO CALLEJO
EBUCAR S.A.
Presidente



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 una Entidad de Garantía autorizada 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 OFERTA PÚBLICA SÓLO PUEDEN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS. SE HACE SABER QUE CADA UNO DE LOS INVERSORES PODRÁ PRESENTAR, SIN LIMITACIÓN ALGUNA, MÁS DE UNA ORDEN DE COMPRA, CON DISTINTO MONTO SOLICITADO Y MARGEN DE CORTE, CON LA LIMITACIÓN DE QUE NINGÚN INVERSOR PODRÁ PRESENTAR ÓRDENES DE COMPRA CUYOS MONTOS SOLICITADOS SUPEREN EL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, YA SEA QUE SE PRESENTEN EN UNA O MÁS ÓRDENES DE COMPRA DEL MISMO INVERSOR.

De acuerdo con el artículo 12 de la Sección IV del Título XI de las Normas de la CNV, se informa con carácter de declaración jurada que la Emisora, sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que tienen como mínimo el 10% del capital o de los derechos a voto de la Emisora, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre estas, 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.

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 la 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 tenedor de las Obligaciones Negociables a emitirse en el marco del presente.

Una copia de este Prospecto estará disponible para ser entregado a los interesados en el domicilio del Emisor sito en 9 de julio 1455, 2do piso de la ciudad de Mendoza, Mendoza, en el domicilio del Colocador SJB S.A. sito en Av. Ignacio de la Roza N° 125 (este), 2do piso, Ciudad de San Juan, provincia de San Juan, En el domicilio del Colocador INVIU S.A.U. sito en Tte Gral J D Perón 430, Piso 22, CP 1038, CABA y en la página de internet de la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv>.

La fecha del presente Prospecto es 11 de diciembre de 2023.

I.- DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

- a) **Denominación Social o Razón Social:** EBUCAR SA
- b) **Sede Inscripta:** La sede social inscripta se encuentra en calle 9 de Julio N°1455, 2do piso de la ciudad de Mendoza, provincia de Mendoza.
- c) **Fecha de constitución, plazo de duración y datos de inscripción en el Registro Público u Organismo correspondiente:** EBUCAR S.A fue constituida el 12 de marzo de 2004 en la ciudad de Mendoza, República Argentina, e inscripta el día 22 de junio de 2004 bajo el Legajo N° 8218 del Registro de Sociedades Anónimas del Registro Público de Comercio de Mendoza. La sociedad tiene una duración de 99 años contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Público de Sociedades Anónimas y de Comerciales conforme lo dispone el artículo tercero del estatuto.
- d) **Reseña de la empresa: EBUCAR SA:** EBUCAR S.A. es una empresa cuya actividad principal consiste en la adquisición, locación, administración y operación de inmuebles, y actúa en el mercado mediante la locación y/o sublocación de inmuebles. A tal fin, como locataria de diversos inmuebles, subloca espacios previamente determinados destinados a comercializar productos. Actualmente alquila y sub alquila, a la vez que administra y opera, un centro comercial denominado "Maxi Mall", el cual está compuesto por el primer "Mall Deportivo de Sudamérica" denominado "MAXI MALL DEPORTIVO"

GONZALO GALLEGO
EBUCAR S.A.
Presidente



ubicado en el centro de la ciudad de Mendoza, de aproximadamente 5.000 mts², con entradas por Av. San Martín, Av. Las Heras, calle 9 de julio y calle Necochea. Cuenta a la fecha con 12 locales comerciales destinados a la venta de indumentaria, accesorios y artículos de uso deportivo. En cada uno de ellos, los locatarios realizan su negocio por cuenta propia en un local exclusivo dentro del Mall. De acuerdo a su nivel de ventas se ubica como el shopping deportivo de mayor venta en la Argentina. Maxi Mall, tiene como Visión ser el shopping temático de deportes y tiempo libre más grande de Latinoamérica. Su Misión es hacer viable la actividad comercial de nuestros aliados estratégicos, realizando operaciones comerciales en forma ética y con responsabilidad social empresaria. Los Valores de Maxi Mall son la armonía, el aprendizaje, profesionalismo, solidaridad, integridad, responsabilidad, honestidad, respeto, excelencia, compromiso de mejora. La promoción y difusión Maxi Mall se realiza a través de su website www.maximall.com.ar, de las redes sociales de Facebook y Twitter, como así también mediante publicidad en la vía pública y en medios gráficos y radiales de la ciudad de Mendoza.

- c) 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 (en Pesos): —

Fecha cierre balance 31/12

Año 2020:	\$ 93.615.518,00
Año 2021:	\$ 175.019.782,00
Año 2022:	\$ 393.367.377,00
Promedio de los ingresos totales anuales:	\$ 220.667.559,00
Pasivo Total s/último balance:	\$ 64.328.742,00

Los estados contables con cierre al 31/12/2022 se encuentran publicados en AIF bajo ID #3037956. La información patrimonial no tuvo cambios significativos desde el cierre de balance el 31 de diciembre de 2022 la fecha del presente prospecto.

Conforme Fue dispuesto por Asamblea General Ordinaria de fecha 18 de abril de 2023 (ID # 3046051), se han realizado pagos de Honorarios a directores en el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 por la suma de \$12.000.000 (pesos doce millones).

La empresa cuenta con 38 empleados en nómina.

II.- CONDICIONES DE EMISION DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES EBUCAR SERIE I PYME CNV GARANTIZADA

Denominación:	Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas EBUCAR S.A. Serie I (las "Obligaciones Negociables").
Monto:	Se emitirán Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta \$20.000.000 (pesos veinte millones). El monto definitivo de emisión será determinado una vez finalizado el Período de Licitación Pública e informado mediante un aviso 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").
Valor Nominal Unitario:	Las Obligaciones Negociables tendrán un valor nominal unitario de \$1 (Pesos uno).
Moneda de	

3

GONZALO GALLEGO
EBUCAR S.A
Presidente



Denominación, Pago e Integración:	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas, y serán pagaderas, suscriptas e integradas en pesos.
Monto Mínimo de Suscripción:	El monto mínimo de suscripción de las Obligaciones Negociables será de \$10.000 (pesos diez mil) y múltiplos de \$1 (pesos uno) por encima de dicho monto.
Unidad Mínima de Negociación:	La unidad mínima de negociación de las Obligaciones Negociables será de \$1 (Peso uno) y múltiplos de \$1 (Peso uno) por encima de dicho monto.
Organizador y Colocadores:	La Emisora designó a Portfolio S.A. como Organizador y a SJB S.A. y a INVIU S.A.U. como Colocadores de la emisión.
Entidad de Garantía:	La Emisora solicitó a Banco Coinag S.A. que actúe como Entidad de Garantía y esta aceptó de conformidad.
Forma de Colocación y Plazo:	<p>La colocación se realizará por licitación pública, a través del sistema informático de colocaciones primarias del Mercado en el cual las mismas se listen y/u negocien dado que podrán listarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("ByMA"), en el Mercado Argentino de Valores S.A. ("MAV"), en el MAE, y eventualmente en cualquier otro mercado autorizado.</p> <p>En la oportunidad que determinen la Emisora y los Colocadores en forma conjunta, luego de aprobada la oferta pública de las Obligaciones Negociables por parte de la CNV, se publicará un Aviso de Suscripción en la Autopista de Información Financiera de la página web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv) (la "AIF"), así como en el sistema 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 pudieran ser necesarios (el "Aviso de Suscripción").</p> <p>La difusión 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 (el "Período de Difusión"). Durante este se recibirán las ofertas de suscripción. 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 (el "Período de Licitación Pública"). En todos los casos, el Período de Licitación Pública deberá ser posterior al Período de Difusión.</p> <p>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 estos, 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 su curso o la forma en que se hará pública la reanudación de su curso.</p> <p>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 ofertas de suscripción, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, todas las ofertas de suscripción que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión, modificación y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, las ofertas de suscripción presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.</p>
Fecha de Emisión y Liquidación:	Será dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al Período de Licitación Pública, o aquella otra fecha que se informe oportunamente en el Aviso de Suscripción.
Precio de Emisión:	100% del valor nominal.
Fecha de Vencimiento:	El vencimiento de las Obligaciones Negociables será a los veinticuatro (24) meses contados

GONZALO GALLEGO
 EBUCAR S.A.
 Presidente



	desde la Fecha de Emisión y Liquidación, la cual se informará mediante el Aviso de Resultados.
Amortización y Fechas de Pago de Capital:	El 100% del valor nominal de las Obligaciones Negociables será pagado en cuatro (4) cuotas semestrales, cada una equivalente al 25% (veinticinco por ciento) del capital de las obligaciones negociables. Las cuotas se pagarán en los meses 6, 12, 18 y 24 a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación.
Tasa de Interés:	<p>El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables devengará intereses a una tasa de interés variable, que será determinada al término del Período de Licitación Pública hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado (no inclusive), estableciéndose que dicha tasa de interés anual será equivalente a la suma de: (i) la Tasa de Referencia (conforme dicho término es definido más adelante) más (ii) el Margen de Corte (conforme dicho término es definido más adelante) (los "Intereses" y la "Tasa de Interés" respectivamente). Los Intereses se computarán en base a la cantidad real de días transcurridos sobre un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).</p> <p>"Tasa de Referencia": será el promedio aritmético simple de la Tasa Badlar Bancos Privados (según la misma es difundida por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA")), durante el período que se inicia el séptimo Día Hábil anterior al inicio de cada período de devengamiento de intereses y finaliza el séptimo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, incluyendo el primero, pero excluyendo el último. En caso de que la Tasa Badlar Bancos Privados dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la Tasa Badlar Bancos Privados que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, la Emisora calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo de más de \$1.000.000 (pesos un millón) por periodos de entre treinta y treinta y cinco días de plazo de los cinco primeros bancos privados de Argentina. A fin de seleccionar los cinco primeros bancos privados se considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.</p> <p>"Margen de Corte": será la cantidad de puntos básicos (expresado como porcentaje nominal anual) a adicionarse a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El Margen de Corte será determinado luego del cierre del período de Licitación Pública y antes de la Fecha de Emisión y Liquidación e informado mediante el Aviso de Resultados. Las ofertas de suscripción formuladas por los oferentes deberán indicar el margen solicitado para las Obligaciones Negociables, expresado como porcentaje nominal anual sobre la base de 365 días, truncado a dos decimales (el "Margen Ofrecido"). La Emisora, de común acuerdo con los Colocadores, determinará el Margen de Corte de las Obligaciones Negociables (con hasta dos decimales) en función del Margen Ofrecido y los montos que hubiesen propuesto los oferentes mediante las ofertas de suscripción durante el Período de Licitación Pública, considerando las condiciones de mercado existentes al momento de la colocación para emisores y títulos de características similares a las de las Obligaciones Negociables y las necesidades de financiamiento por parte de la Emisora, asegurándose el trato igualitario entre los oferentes.</p>
Determinación de Margen de Adjudicación de Corte.	<p>Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, las ofertas de suscripción recibidas de las Obligaciones Negociables serán ordenadas en forma ascendente, sobre la base Margen de Corte.</p> <p>En caso que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables, determinará el monto efectivo a emitir de Obligaciones Negociables y el Margen de Corte, expresado como porcentaje positivo anual truncado a dos decimales, o también de 0%.</p> <p>La determinación del monto de Obligaciones Negociables y del Margen de Corte será realizada mediante el sistema denominado "subasta o licitación pública", en virtud del cual:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) todas las ofertas de suscripción con Margen Ofrecido, inferior al Margen de Corte serán adjudicadas al Margen de Corte; (ii) todas las ofertas de suscripción con Margen Ofrecido, igual al Margen de Corte, serán adjudicadas al Margen de Corte, y en caso de sobre suscripción, a prorrata sobre la base del monto solicitado; y (iii) todas las ofertas de suscripción con Margen Ofrecido, superior al Margen de Corte, no serán adjudicadas.


GONZALO GALLEGO
 EBUCAR S.A
 Presidente



Fechas de Pago de Intereses:	<p>Los Intereses se abonarán en forma vencida, de forma bimestral de acuerdo a lo que se informe en el Aviso de Suscripción, a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación. Los pagos serán efectuados en las fechas que oportunamente se indiquen en el Aviso de Resultados. En caso de que dicha Fecha de Pago de Intereses corresponda a un día que no sea un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses a considerarse será el Día Hábil inmediatamente siguiente.</p> <p>Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado el Día Hábil inmediatamente siguiente a la Fecha de Pago de Intereses tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía, devengándose los Intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el día inmediato anterior al del efectivo pago.</p>	
Períodos de Devengamiento de Intereses:	<p>Serán aquellos períodos sucesivos que podrán ser iguales o de distinta duración, comprendidos entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de Intereses 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. Respecto de la última Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de Intereses el comprendido entre la antepenúltima Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.</p>	
Agente de Depósito Colectivo:	Caja de Valores S.A. ("CVSA")	
Pagos de los servicios:	La amortización y pago de los Intereses será efectuado 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.	
Destino de los fondos:	El 100% del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables será utilizado para integración de capital de trabajo. Específicamente será utilizado en un 50% para el pago de sueldos y en un 50% para pago a proveedores. La aplicación de fondos se realizará dentro de 180 días contados a partir de la Fecha de Emisión.	
Forma:	Las Obligaciones Negociables estarán representadas en un certificado global permanente a ser depositado en CVSA, en el marco de su actuación como Agente de Depósito Colectivo, de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados. Los tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme con la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada CVSA para cobrar los aranceles de los depositantes, que estos podrán trasladar a los tenedores.	
Listado y Negociación:	Las Obligaciones Negociables serán listadas y/o negociadas en ByMA y/o en el MAV conforme se informe en el Aviso de Suscripción.	
Aprobaciones societarias:	Mediante asamblea de accionistas de fecha 2 de marzo de 2023, la Sociedad autorizó la emisión de las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas, delegando en el Directorio de la Sociedad las facultades para (i) determinar y establecer los términos y condiciones de la emisión de las Obligaciones Negociables y (ii) subdelegar dichas facultades en ciertos subdelegados. El Directorio, en su reunión de fecha 13 de marzo de 2023, aprobó la emisión de las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizada y delegó en ciertos subdelegados las facultades para determinar y establecer los términos y condiciones de la emisión de las Obligaciones Negociables.	
Gastos	Los gastos relacionados a la colocación y emisión de las Obligaciones Negociables se estiman serán los siguientes:	
	Gastos Emisión aprox.	4,92 % sobre el monto total de la emisión
	Estructuración y Organización	0,8 %
	Colocación	0,7%
	Aval Banco Coinag S.A.	3% TNA sobre saldo de capital adeudado
Asesor Legal de la Emisión	0,42%	
Agente de Liquidación	Es SJB S.A. AlyC Propio N° 342 CNV con domicilio en Av. Jose Ignacio de la Roza n° 125 (este), 2do piso de la ciudad de San Juan, provincia de San Juan.	
Jurisdicción y Ley	Las Obligaciones Negociables se registrarán por, y serán interpretadas de conformidad con, las	

GONZALO GALLEGO
 ESUCAR S.A.
 Presidente



aplicable:	leyes de la República Argentina y será competente el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires en virtud de la delegación de facultades otorgadas por BYMA en materia de constitución de Tribunales Arbitrales o el tribunal arbitral en el ámbito de los mercados de valores que la CNV en el futuro autorice y lo reemplace (el "Tribunal"), de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, sus modificatorias y/o complementarias, sin perjuicio del derecho de los tenedores a acudir a los tribunales judiciales competentes, a los que también podrá acudir la Emisora en caso que el Tribunal cese en sus funciones.
Rescate:	La Emisora podrá rescatar las Obligaciones Negociables, en forma total, pero no parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más los intereses devengados e impagos, respetando, en cualquiera de los casos, el principio de trato igualitario entre los inversores. A tales efectos, deberá efectuar una notificación por 1 (un) día, con no menos de 30 (treinta) días ni más de 60 (sesenta) días de anticipación a los tenedores.

III.- GARANTIA

Las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizada EBUCAR SERIE I estarán garantizadas en un 100%, tanto el capital, intereses compensatorios, intereses moratorios, gastos y demás accesorios que razonablemente demande el cobro de las ON Serie I impagas, incluidas las costas judiciales por un monto de \$20.000.0000 por parte de Banco Coinag S.A. como Entidad de Garantía Autorizadas 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.

DENOMINACION SOCIAL DE LA ENTIDAD DE GARANTÍA: BANCO COINAG S.A.

NATURALEZA DE LA GARANTIA: Garantía Común

DESCRIPCIÓN: Banco Coinag S.A. es una entidad financiera constituida debidamente el 26 de agosto de 2013 como una sociedad anónima de acuerdo con las leyes de Argentina y con domicilio legal y sede social en calle Mitre N° 602, de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe. Como sociedad anónima se encuentra registrada el 9 de septiembre de 2013 en el Registro Público de Comercio de Rosario bajo el T°94, F°14448, N°628 de Estatutos. Según los Estatutos vigentes, el plazo de duración de Banco Coinag SA es de 99 años. Contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público. Se encuentra autorizada a funcionar por el BCRA mediante Resolución N° 172 de fecha de agosto de 2013. Su CUIT es 30-71419596-0. Teléfono: 0341-4229021, correo electrónico: gantuna@bancocoinag.com Ernesto Antuña- Gerencia Mercado de Capitales., Sitio web: www.bancocoinag.com

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de Banco Coinag publicada en BCRA siguiendo el link que se indica a continuación:
http://www.bcr.gov.ar/SistemasFinancierosYdePagos/Entidades_financieras.asp

Banco Coinag S.A. fue autorizado como Entidad Garantizada por la CNV con fecha 15 de noviembre de 2021. La calificación de riesgo vigente, de fecha 18 de octubre de 2023 (FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO) es: Endeudamiento de Largo Plazo: **BBB(arg) Perspectiva Estable**, Endeudamiento de Corto Plazo: **A2(arg)**. La categoría **BBB(arg)** implica una adecuada calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas tienen una mayor probabilidad de afectar la capacidad de pago en tiempo y forma que para obligaciones financieras calificadas con categorías superiores. La calificación **A2(arg)** indica una satisfactoria capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país. Sin embargo, el margen de seguridad no es tan elevado como en la categoría superior. El informe de calificaciones de riesgo se encuentra publicado en AIF bajo el ID #3104654.


GONZALO GALLEGO
 EBUCAR S.A
 Presidente



EBUCAR S.A.
9 de julio 1455- 2do piso
Ciudad de Mendoza- Pcia de Mendoza
Emisor



PORTFOLIO S.A.
A.P. N° 493 CNV
Montevideo N° 230- 1er piso of 2
Ciudad de Medoza- provincia de Mendoza
info@portfoliosa.com.ar
Organizador



SJB S.A.
Av. Jose Ignacio de la Roza N° 125 (este) 2do piso
Ciudad de San Juan- provincia de San Juan
info@sjb.com.ar
AlyC Propio N° 342 CNV
Colocador



INVIU S.A.U.
Tte Gral J D Perón 430, Piso 22, CP 1038, CABA
backoffice@inviu.com.ar
Alyc Integral N° 205 CNV
Colocador



BANCO COINAG S.A.
Mitre N°602-
Ciudad de Rosario – Provincia de Santa Fe
eantuna@bancocoinag.com
Entidad de Garantía



Estudio EGEA abogados
Montevideo 230- 1er piso Of 2 –
Ciudad de Mendoza- Provincia de Mendoza
info@egeaabogados.com.ar
Asesor Legal

GONZALO GALEFFI
EBUCAR S.A.
Presidente



AVISO DE SUSCRIPCIÓN

AVISO DE SUSCRIPCIÓN OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA

EBUCAR SERIE I
por un valor nominal de hasta v/n \$20.000.000
(VALOR NOMINAL PESOS VEINTE MILLONES)



EBUCAR S.A.

Emisor

Se comunica al público inversor en general que Ebucar S.A. ("Ebucar" o la "Emisora") ofrece en suscripción la Serie I de Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas a tasa variable con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación por un valor nominal equivalente de hasta AR\$20.000.000 (Pesos veinte millones) (las "Obligaciones Negociables"). Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco del régimen previsto en la Sección III, Capítulo VI, Título II de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV"). Asimismo, dicha emisión ha sido autorizada por la CNV mediante la Resolución N° RESFC-2023-22492-APN-DIR#CNV de fecha 1 de noviembre de 2023, y de acuerdo con los principales términos y condiciones que se resumen a continuación y que forman parte del prospecto de emisión de las Obligaciones Negociables de fecha 11 de diciembre de 2023 (el "Prospecto") y que fuera publicado el 11 de diciembre de 2023 en el sitio web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) (el "Sitio Web de la CNV") y en el Boletín del Mercado Argentino de Valores S.A. ("MAV").

Las Obligaciones Negociables autorizadas a oferta pública sólo pueden negociarse públicamente en mercados autorizados del país. Todos los términos que comiencen en mayúscula que no se encuentren expresamente definidos en el presente aviso, tendrán el significado que se les asigna en el Prospecto.

Denominación: Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas EBUCAR S.A. Serie I (las "Obligaciones Negociables").

Monto: Se emitirán Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta \$20.000.000 (pesos veinte millones). El monto definitivo de emisión será determinado una vez finalizado el Periodo de Licitación Pública e informado mediante un aviso 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").

Valor Nominal Unitario: Las Obligaciones Negociables tendrán un valor nominal unitario de \$1 (Pesos uno).

Moneda de Denominación, Pago, Suscripción e Integración: Las Obligaciones Negociables estarán denominadas, y serán pagaderas, suscriptas e integradas en pesos.

Monto Mínimo de Suscripción: El monto mínimo de suscripción de las Obligaciones Negociables será de \$10.000 (pesos diez mil) y múltiplos de \$1 (pesos uno) por encima de dicho monto.

Unidad Mínima de Negociación: La unidad mínima de negociación de las Obligaciones Negociables será de \$1 (Peso uno) y múltiplos de \$1 (Peso uno) por encima de dicho monto.

Organizador y Colocadores: La Emisora designó a Portfolio S.A. como Organizador y a SJB S.A. y a



INVIU S.A.U. como Colocadores de la emisión.

Entidad de Garantía: La Emisora solicitó a Banco Coinag S.A. que actúe como Entidad de Garantía y esta aceptó de conformidad.

Forma de Colocación y Plazo: La colocación se realizará por licitación pública, a través del sistema informático de colocaciones primarias del Mercado Argentino de Valores S.A. ("MAV").

Precio de Emisión: 100% del valor nominal.

Fecha de Vencimiento: El vencimiento de las Obligaciones Negociables será a los veinticuatro (24) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, la cual se informará mediante el Aviso de Resultados.

Amortización y Fechas de Pago de Capital: El 100% del valor nominal de las Obligaciones Negociables será pagado en cuatro (4) cuotas semestrales, cada una equivalente al 25% (veinticinco por ciento) del capital de las obligaciones negociables. Las cuotas se pagarán en los meses 6, 12, 18 y 24 a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

Tasa de Interés: El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables devengará intereses a una tasa de interés variable, que será determinada al término del Período de Licitación Pública hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado (no inclusive), estableciéndose que dicha tasa de interés anual será equivalente a la suma de: (i) la Tasa de Referencia (conforme dicho término es definido más adelante) más (ii) el Margen de Corte (conforme dicho término es definido más adelante) (los "Intereses" y la "Tasa de Interés" respectivamente). Los Intereses se computarán en base a la cantidad real de días transcurridos sobre un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).

"Tasa de Referencia": será el promedio aritmético simple de la Tasa Badlar Bancos Privados (según la misma es difundida por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA"), durante el período que se inicia el séptimo Día Hábil anterior al inicio de cada período de devengamiento de intereses y finaliza el séptimo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, incluyendo el primero, pero excluyendo el último. En caso de que la Tasa Badlar Bancos Privados dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la Tasa Badlar Bancos Privados que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, la Emisora calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo de más de \$1.000.000 (pesos un millón) por períodos de entre treinta y treinta y cinco días de plazo de los cinco primeros bancos privados de Argentina. A fin de seleccionar los cinco primeros bancos privados se considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.

"Margen de Corte": será la cantidad de puntos básicos (expresado como porcentaje nominal anual) a adicionarse a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El Margen de Corte será determinado luego del cierre del período de Licitación Pública y antes de la Fecha de Emisión y Liquidación e informado mediante el Aviso de Resultados. Las ofertas de suscripción formuladas por los oferentes deberán indicar el margen solicitado para las Obligaciones Negociables, expresado como porcentaje nominal anual sobre la base de 365 días, truncado a dos decimales (el "Margen Ofrecido"). La Emisora, de común acuerdo con los Colocadores, determinará el Margen de Corte de las Obligaciones Negociables (con hasta dos decimales) en función del Margen Ofrecido y los montos que hubiesen propuesto los oferentes mediante las ofertas de suscripción durante el Período de Licitación Pública, considerando las condiciones de mercado existentes al momento de la colocación para emisores y títulos de características similares a las de las Obligaciones Negociables y las necesidades de financiamiento por parte de la Emisora, asegurándose el trato igualitario entre los oferentes.

Determinación de Margen de Corte. Adjudicación Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, las ofertas de suscripción recibidas de las Obligaciones Negociables serán ordenadas en forma ascendente, sobre la base Margen de Corte.

En caso que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables, determinará el monto efectivo a



emitir de Obligaciones Negociables y el Margen de Corte, expresado como porcentaje positivo anual truncado a dos decimales, o también de 0%.

La determinación del monto de Obligaciones Negociables y del Margen de Corte será realizada mediante el sistema denominado "subasta o licitación pública", en virtud del cual:

(i) todas las ofertas de suscripción con Margen Ofrecido, inferior al Margen de Corte serán adjudicadas al Margen de Corte; (ii) todas las ofertas de suscripción con Margen Ofrecido, igual al Margen de Corte, serán adjudicadas al Margen de Corte, y en caso de sobre suscripción, a prorrata sobre la base del monto solicitado; y (iii) todas las ofertas de suscripción con Margen Ofrecido, superior al Margen de Corte, no serán adjudicadas.

Fechas de Pago de Intereses: Los Intereses se abonarán en forma vencida, de forma bimestral a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación. Los pagos serán efectuados en las fechas que oportunamente se indiquen en el Aviso de Resultados. En caso de que dicha Fecha de Pago de Intereses corresponda a un día que no sea un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses a considerarse será el Día Hábil inmediatamente siguiente. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado el Día Hábil inmediatamente siguiente a la Fecha de Pago de Intereses tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía, devengándose los Intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el día inmediato anterior al del efectivo pago.

Períodos de Devengamiento de Intereses: Serán aquellos períodos sucesivos que podrán ser iguales o de distinta duración, comprendidos entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de Intereses 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. Respecto de la última Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de Intereses el comprendido entre la antúltima Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

Agente de Depósito Colectivo: Caja de Valores S.A. ("CVSA")

Pagos de los servicios: La amortización y pago de los Intereses será efectuado 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.

Destino de los fondos: El 100% del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables será utilizado para integración de capital de trabajo. Específicamente será utilizado en un 50% para el pago de sueldos y en un 50% para pago a proveedores. La aplicación de fondos se realizará dentro de 180 días contados a partir de la Fecha de Emisión.

Forma: Las Obligaciones Negociables estarán representadas en un certificado global permanente a ser depositado en CVSA, en el marco de su actuación como Agente de Depósito Colectivo, de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados. Los tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme con la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada CVSA para cobrar los aranceles de los depositantes, que estos podrán trasladar a los tenedores.

Listado y Negociación: Las Obligaciones Negociables serán listadas y/o negociadas en el MAV.

Agente de Liquidación: Es SJB S.A. AlyC Propio N° 342 CNV con domicilio en Av. Jose Ignacio de la Roza N° 125 (este), 2do piso de la ciudad de San Juan, provincia de San Juan.

Período de Difusión: Desde el 18 de diciembre de 2023 al 20 de diciembre de 2023.

Período de Licitación: Será el día 21 de diciembre de 2023 en el horario de 10 a 16 hs. Luego del cierre del Período de Licitación, la Sociedad informará mediante aviso a publicar en MAV y en la AIF el resultado de la



colocación.

Fecha de Emisión y Fecha de Liquidación: Será el 26 de diciembre de 2023.

Fecha de Vencimiento: Será el 26 de diciembre de 2025.

La oferta pública de las Obligaciones Negociables autorizada por Resolución N° RESFC-2023-22492-APN-DIR#CNV de fecha 1 de noviembre de 2023 de la CNV. Dicha autorización significa solamente que se ha dado cumplimiento a los requisitos de información de la CNV. Ni La CNV ni MAV han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La información incluida en el presente es información parcial que deberá ser completada con la información contenida en el Prospecto, el cual se encuentra a disposición de los interesados en las oficinas de la Emisora y de los Colocadores. Los interesados, deben considerar cuidadosamente la información contenida en dicho documento antes de tomar una decisión de invertir en las Obligaciones Negociables.

Los interesados podrán solicitar una copia del prospecto en el domicilio del Emisor sito en 9 de julio 1455, 2do piso de la ciudad de Mendoza, Mendoza, en el domicilio del Colocador SJB S.A. sito en Av. Ignacio de la Roza N° 125 (este), 2do piso, Ciudad de San Juan, provincia de San Juan, En el domicilio del Colocador INVIU S.A.U. sito en Tte Gral J D Perón 430, Piso 22, CP 1038, CABA y en la página de internet de la CNV <https://www.argentina.gob.ar/cnv>

El presente documento debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto, cualesquiera avisos complementarios, y los estados contables de Ebucar. El contenido del presente documento no deberá ser interpretado como asesoramiento de inversión, impositivo, cambiario o legal. Se recomienda consultar a su propio abogado, contador y asesor de negocios respecto de asuntos legales, impositivos, cambiarios, comerciales y sobre cualquier otro aspecto relacionado con una potencial compra de las Obligaciones Negociables.

Mendoza, 14 de diciembre de 2023.

Gonzalo Gallego
Presidente
EBUCAR S.A.



EBUCAR S.A.
9 de julio 1455- 2do piso
Ciudad de Mendoza- Pcia de Mendoza
Emisor



PORTFOLIO S.A.
A.P. N° 493 CNV
Montevideo N° 230- 1er piso of 2
Ciudad de Mendoza- provincia de Mendoza
info@portfoliosa.com.ar
Organizador



SJB S.A.
Av. Jose Ignacio de la Roza N° 125 (este) 2do piso
Ciudad de San Juan- provincia de San Juan
info@sjb.com.ar
AlyC Propio N° 342 CNV
Colocador



INVIU S.A.U.
Tte. Gral. J.D. Perón 430, Piso 22, CP 1038, CABA
backoffice@inviu.com.ar
AlyC Integral N° 205 CNV
Colocador



BANCO COINAG S.A.
Mitre N°602-
Ciudad de Rosario – Provincia de Santa Fe
cautuna@bancocoinag.com
Entidad de Garantía



Estudio EGEA abogados
Montevideo 230- 1er piso OF 2 –
Ciudad de Mendoza- Provincia de Mendoza
info@egeaabogados.com.ar
Asesor Legal