

AVISO DE SUSCRIPCIÓN
FIDEICOMISO FINANCIERO “FINDESA I”
SUPLEMENTO DEL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

En el marco del Programa Global de Valores Fiduciarios “FINDESA”
por un V/N DE HASTA U\$S 15.000.000 (o su equivalente en otras monedas)



Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.
Fiduciario y Emisor



DESAB S.A.
Fiduciante, Administrador de los Créditos, Agente de Cobro y Fideicomisario



Agente de Liquidación y Compensación
Y Agente de Negociación Integral N 47

Stonex Securities S.A

Colocador



Agente de Liquidación y
Compensación Integral N 57

Banco Supervielle S.A.

Colocador



Agente de Negociación N 341

**Supervielle Agente de
Negociación S.A.U.**

Colocador

MONTO DE EMISIÓN V/N U\$S 4.362.250

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A

V/N U\$S 3.812.500

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B

V/N U\$S 549.750

Se comunica a los Inversores Calificados que los StoneX Securities S.A., Banco Supervielle S.A. y Supervielle Agente de Negociación S.A.U. (los “Colocadores”) ofrecen en suscripción los valores de deuda fiduciaria arriba señalados (los “Valores de Deuda Fiduciaria”), los que serán emitidos por Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A., actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Findesa I (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”) (en adelante, las “NORMAS de la CNV”) y demás disposiciones legales y reglamentarias que resultaren de aplicación, 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 RESFC-2023-22280-APN-DIR#CNV del 17 de mayo 2023 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) y sus condicionamientos fueron levantados por dictamen de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de fecha 22 de junio de 2023. La oferta pública de la presente emisión fue autorizada por providencia de Directorio de fecha 17 de mayo de 2023 y los condicionamientos fueron levantados por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el 23 de junio de 2023, todas de la CNV. 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 de Deuda Fiduciaria 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 del Mercado Abierto Electrónico S.A. denominado SIOPEL, (en adelante “SIOPEL”) optando por el mecanismo de subasta pública, bajo la modalidad abierta.

EL PRESENTE FIDEICOMISO TIENE POR OBJETO EL FOMENTO DEL DESARROLLO PRODUCTIVO Y DE LAS ECONOMÍAS REGIONALES (CAP. VIII DEL TÍT. V DE LAS NORMAS).

EL PRESENTE FIDEICOMISO TIENE POR OBJETO EL FINANCIAMIENTO DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS, DADO QUE EL 99,33MÁS DEL 70% DEL MONTO DEL ACTIVO FIDEICOMITIDO, CONSIDERANDO SU VALOR NOMINAL, SE ENCUENTRA CONFORMADO POR CRÉDITOS PROVENIENTES DE OPERACIONES CELEBRADAS CON PYMES CNV, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL INCISO B) DEL ARTÍCULO 45 DE LA SECCIÓN XVIII, CAPÍTULO IV, TÍTULO V, DE LAS NORMAS DE LA CNV.

LOS VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA SOLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS POR INVERSORES CALIFICADOS, YA SEA POR COLOCACIÓN PRIMARIA COMO NEGOCIACIÓN SECUNDARIA, TAL COMO SE DEFINE DICHO TÉRMINO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 12, SECCIÓN I, CAPÍTULO VI, TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV (LOS “INVERSORES CALIFICADOS”).

Los Bienes Fideicomitados son:

Son (a) los Créditos cedidos y a cederse, (b) todas las sumas de dinero por la Cobranza de los Créditos; (c) todos los fondos derivados de la conversión, voluntaria o involuntaria de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, u otros activos, y toda la ganancia proveniente de cualquiera de los conceptos anteriores; y (d) el producido de las inversiones de Fondos Líquidos Disponibles.

Créditos: son los documentados en Facturas y sus correspondientes Remitos o Certificado de Depósito, que tienen por causa la venta de insumos a productores agropecuarios; nominados en

Dólares pagaderos en dicha moneda o en pesos al Tipo de Cambio Aplicable al Cobro de los Créditos y que cumplen con los Criterios de Elegibilidad.

Las condiciones de emisión de los Valores de Deuda Fiduciaria son las siguientes:

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”): Valor nominal U\$S 3.812.500 (Dólares tres millones ochocientos doce mil quinientos), equivalente al 64,59% del Valor Fideicomitado. Tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, conforme a las Fechas de Pago de Servicios indicadas en el Cuadro de Pago de Servicios, una vez deducidas –de corresponder- las contribuciones al Fondo de Gastos, a la constitución de Reservas y recomposición del Fondo de Liquidez: a) en concepto de amortización del capital, los ingresos percibidos por la Cobranza de los Créditos durante el Período de Recaudación, luego de deducir los intereses de la propia Clase, por hasta el monto determinado para cada Fecha de Pago de Servicios en el Cuadro de Pago de Servicios y (b) en concepto de interés, una tasa de interés fija del 3% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. En todos los casos, se considerará para el cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”): Valor nominal U\$S 549.750 (Dólares quinientos cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta), equivalente al 9,31% del Valor Fideicomitado. Tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, conforme a las Fechas de Pago de Servicios indicadas en el Cuadro de Pago de Servicios, una vez cancelados íntegramente los Servicios de los VDFA, luego de deducir – de corresponder - las contribuciones al Fondo de Gastos, a la constitución de Reservas y recomposición de Fondo de Liquidez : a) en concepto de amortización del capital, la totalidad de los ingresos percibidos por la Cobranza de los Créditos durante el Período de Recaudación, luego de deducir el interés de la propia Clase, y b) en concepto de interés una tasa de interés fija del 4% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. En todos los casos, se considerará para el cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).

Período de Devengamiento: Es el período transcurrido entre: (a) el 31 de mayo de 2023 (exclusive) y el último día del mes calendario inmediato anterior a la primera Fecha de Pago de Servicios (inclusive), para el primer Servicio, y (b) desde el primer día (inclusive) del mes calendario correspondiente al último Pago de Servicios realizado hasta el último día (inclusive) del mes calendario inmediato anterior a cada Fecha de Pago de Servicios, para los restantes Servicios. En todos los casos, se considerará para el cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).

Fecha de Corte: Es la fecha a partir de la cual el Flujo de Fondos de los Créditos corresponde al Fideicomiso. Es el 31 de enero de 2023.

Moneda de suscripción e integración: Los Valores de Deuda Fiduciaria se emitirán en Dólares, pero la moneda de suscripción e integración será en pesos conforme al Tipo de Cambio de la Integración.

Tipo de Cambio de la Integración: Es el Tipo de Cambio Vendedor Cotización Divisas correspondiente al tercer Día Hábil previo a la Fecha de Emisión, que se aplicará para la integración de los Valores de Deuda Fiduciaria. El Tipo de Cambio de la Integración será informado mediante el Aviso de Resultado de la Colocación que será publicado en el sitio web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv) bajo el ítem “Fideicomisos Financieros” y los sistemas de información de los mercados autorizados donde negocien los Valores Fiduciarios (el “Aviso de Resultados”). El Fiduciario tendrá a su cargo el cálculo del monto en pesos para integrar los Valores de Deuda Fiduciaria en función del Tipo de Cambio de la Integración.

Tipo de Cambio Vendedor Cotización Divisas: significa el tipo de cambio vendedor cotización divisa publicado por el Banco de la Nación Argentina en su página en <http://www.bna.com.ar/personas>.

Valor Nominal Unitario: cada Valor de Deuda Fiduciaria tendrá un valor nominal unitario de U\$S1 (un Dólar).

Monto mínimo de suscripción: U\$S 100 (cien dólares estadounidenses) o superiores en múltiplos de V/N U\$S 1.

Unidad mínima de negociación: un Dólar (U\$S 1) o superiores en múltiplos de V/N U\$S 1.

Listado – Negociación: Los Valores de Deuda Fiduciaria cuentan con oferta pública en la Argentina y podrán listarse y negociarse en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (“MAE”) y en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”) por cuenta y orden de Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA”), así como también en otros mercados autorizados.

Colocadores: StoneX Securities S.A., Banco Supervielle S.A. y Supervielle Agente de Negociación S.A.U

-Stonex Sucurieties S.A.

Sarmiento 459, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

<https://stonex.com.ar/>

- Banco Supervielle S.A.

Bartolomé Mitre 434, Ciudad de Buenos Aires.

mercadodecapitales@supervielle.com.ar

- Supervielle Agente de Negociación S.A.U

Dorrego 2431, Rosario, Provincia de Santa Fe.

info@futurosdelosur.com.ar

Los términos y condiciones de emisión, suscripción y adjudicación de los Valores de Deuda Fiduciaria se encuentran descriptos en el Suplemento de Prospecto de fecha 23 de junio de 2023 publicado en el micrositio WEB del MAE <http://www.mae.com.ar/mercados/mpmae/index.aspx> y en la Autopista de la Información Financiera de la CNV (la “AIF”), y en boletín de BYMA, los cuales deben ser leídos conjuntamente con el Prospecto del Programa. Asimismo, el Suplemento de Prospecto se encuentra disponibles en el domicilio de los Colocadores sito en Sarmiento 459, Piso 9°, Ciudad de Buenos Aires; Bartolomé Mitre 434, Ciudad de Buenos Aires y Dorrego 2431, Rosario, Provincia de Santa Fe, respectivamente, y en la sede social del Fiduciario sita en Paraguay 777 Piso 9° de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe; en todos los casos los días hábiles en el horario de 10 a 15 hs.

Colocación de los VDF: La misma se realizará de acuerdo a lo indicado a continuación y a lo previsto en la Sección XVI del Suplemento de Prospecto.

Los Valores de Deuda Fiduciaria serán colocados mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada” al precio que determine los Colocadores junto con el Fiduciante al cierre del Periodo de Licitación que surja de la oferta y demanda conforme el rango de precios ofrecidos en las solicitudes de suscripción durante el Periodo de Licitación (el “Precio de Corte”). Una vez finalizado el Período de Licitación, el Fiduciante – considerando criterios objetivos- podrá ejercer su derecho de aceptar ofertas por los VDF de acuerdo al procedimiento establecido en 1.5.

Las solicitudes de suscripción se recibirán separadamente para el Tramo Competitivo (ofertas superiores a un valor nominal de U\$S2.000 (Dólares dos 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 el precio solicitado para los VDF, con hasta seis decimales.

En ambos Tramos la adjudicación se realizará a un precio único para cada clase al Precio de Corte, que será el menor precio aceptado para las ofertas registradas en el Tramo Competitivo conforme al procedimiento indicado en 1.4.

A efectos de determinar el Precio 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 el mayor precio y continuando en forma descendiente hasta (i) el nivel de ofertas cuyo precio agote 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 VDF 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 un precio superior o igual al Precio Cupón (conforme este término se define más adelante) 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 precio ofrecido estableciendo un Precio de Corte, que podrá ser inferior, igual o superior al Precio 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 al Precio de Corte.

Se considera Precio Cupón al precio de 100% por cada unidad mínima de negociación a la Fecha de Emisión (“Precio Cupón”).

Determinado el Precio de Corte, los VDF 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 el mayor precio en orden descendente 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 menor precio aceptado, se harán a prorrata en el caso que esas ofertas superen el importe remanente de adjudicación.

A fin de presentar sus ofertas de suscripción, los agentes autorizados deberán enviar a StoneX Securities S.A., una solicitud de habilitación (att. Nadia Fraga) por correo electrónico a mercadodecapitales@stonex.com hasta las 12 hs. del último día del Periodo de Difusión, es decir, del día hábil anterior al Período de Licitación para que tales agentes autorizados sean dados de alta en la rueda licitatoria una vez confirmada por StoneX Securities S.A. la recepción de la solicitud de habilitación. Al finalizar el Período de Subasta, StoneX Securities S.A., como dueño de la rueda y agente de liquidación comunicará y entregará al Fiduciario el registro computarizado de las solicitudes de suscripción recibidas respecto de los Valores de Deuda Fiduciaria, especificando los montos correspondientes, las ofertas recibidas, las ofertas rechazadas y/o no aceptadas, como resultado de la actividad por desarrollada por los Colocadores bajo los términos del presente. Sin perjuicio de ello, en cualquier momento el Fiduciario podrá requerir a los Colocadores copias de dichas solicitudes de suscripción en caso de ser así solicitado por la CNV u otro organismo.

Período de Difusión: se extenderá desde el lunes 26 de junio de 2023 al miércoles 28 de junio de 2023.-

El Período de Licitación de los Valores de Deuda Fiduciaria ofrecidos comenzará el día jueves 29 de junio de 2023 a las 10:00 hs y finalizará el jueves 29 de junio de 2023 a las 16:00 horas

Prórroga/ Suspensión/ interrupción del Período de Difusión y del Período de Licitación. El Período de Difusión y/o el Período de Licitación (ambos en conjunto el “Periodo de Colocación”), podrá ser prorrogado, modificado y/o suspendido por el Fiduciario de común acuerdo con los Colocadores, lo que se informará mediante la publicación de un aviso en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se negocien los Valores de Deuda Fiduciaria y en la AIF, con una antelación de, por lo menos, dos (2) horas previas a la finalización de los mismos, en el que se dejará constancia que los inversores iniciales podrán retirar sus ofertas sin penalización alguna. 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.

La Fecha de Liquidación y de Emisión de los Valores de Deuda Fiduciaria será el día viernes 30 de junio de 2023 (t+1).

Liquidación: La liquidación será efectuada por el Agente de Liquidación *STONEX SECURITIES S.A.* mediante el sistema SIOPEL.

Comisión de Suscripción: los Colocadores percibirán una comisión de hasta el 0,60% de los valores nominales efectivamente colocados entre terceros.

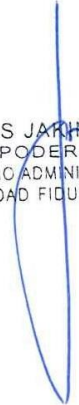
A los efectos de suscribir Valores de Deuda Fiduciaria, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que deban o resuelvan libremente solicitarle los Colocadores, los demás agentes habilitados y/o el Fiduciario para el cumplimiento de su función y de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la Unidad de Información Financiera creada por la ley N° 25.246 o establecidas por la CNV y/o el BCRA o cualquier otra normativa aplicable. Los Colocadores y/o los demás agentes habilitados podrán rechazar ofertas en el caso que no se dé cumplimiento a las referidas normas o a lo requerido por los Colocadores, el Fiduciario y/o los demás agentes habilitados al respecto, o a los procedimientos establecidos en el presente para el proceso de suscripción de los Valores de Deuda Fiduciaria, sin que ello genere derecho a reclamo o indemnización alguno contra el Fiduciario y/o el Fiduciante y/o los Colocadores y/o demás agentes habilitados. Sin perjuicio de ello, los Colocadores será responsable de velar por el cumplimiento de la normativa de prevención del lavado de dinero sólo respecto de sus propios comitentes, pero no de aquellos cuyas ofertas de suscripción hayan sido ingresadas al SIOPEL a través de agentes del mercado distintos del Colocador.

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 de Deuda Fiduciaria 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.

Solución de controversias: conforme lo establecido en el artículo 5.7 del Contrato de Fideicomiso, las partes acuerdan la competencia del Tribunal Arbitral a cuyo fin se someten a la jurisdicción de la Sala con competencia en Mercado de Capitales del Tribunal Arbitral.

Todos los términos que comiencen en mayúscula que no se encuentren expresamente aquí definidos tendrán el significado que se les asigna en el Suplemento de Prospecto.

Rosario, 23 de junio de 2023



LUCAS JARMOWICZ
APODERADO
ROSARIO ADMINISTRADORA
SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A