

AVISO DE SUSCRIPCIÓN

FIDEICOMISO FINANCIERO "PARETO SERIE 4"

PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS "PARETO"

Por un monto total en circulación de hasta US\$30.000.000 (o su equivalente en otras monedas)



ESPACIO DIGITAL S.A.

Fiduciante y Agente de Cobro y Administración



TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Actuando exclusivamente como Fiduciario Financiero,
Agente de Custodia y Emisor y no a título personal.
Inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el
N° 40.

StoneX Securities S.A.
Agente de Liquidación y Compensación
y Agente de Negociación Integral N° 47

StoneX Securities S.A.
Organizador y Colocador



First Corporate Finance Advisors S.A.
En carácter de Asesor Financiero

VALORES FIDUCIARIOS V/N \$ 712.117.718

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A
V/N \$ 707.107.845

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B
V/N \$ 5.009.873

Se comunica a los inversores calificados que StoneX Securities S.A. (el "Colocador") ofrece en suscripción los valores de deuda fiduciaria descriptos en el presente (los "Valores de Deuda Fiduciaria" o "VDF" indistintamente), que serán emitidos por TMF Trust Company (Argentina) S.A., actuando exclusivamente como fiduciario financiero del Fideicomiso Financiero "**Pareto Serie 4**" y no a título personal, constituido conforme lo establecido en el Libro Tercero Capítulo 30 del Título IV del Código Civil y Comercial de la Nación ("CCCN"), y el Título V Capítulo IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") (N.T 2013 y mod.- las "Normas de la CNV") y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables y que cuenta con autorización de la CNV para hacer oferta pública de los mismos, la cual ha sido otorgada por la Gerencia de Fideicomisos en fecha 13 de mayo de 2024 y del Programa por Resolución N° RESFC-2022-21832-APN-DIR#CNV de fecha 23 de junio de 2022.

LOS VDF SOLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y TRANSMITIDOS -EN LOS MERCADOS PRIMARIOS Y SECUNDARIOS- POR LOS INVERSORES CALIFICADOS CUYAS CATEGORÍAS SE ENCUENTRAN DETALLADAS EN EL ARTÍCULO 12 DE LA SECCIÓN I DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV.

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

**Valores de Deuda Fiduciaria
Clase A ("VDFA"):**

Valor nominal \$707.107.845 (Pesos setecientos siete millones ciento siete mil ochocientos cuarenta y cinco), equivalente al 98,80% del Valor Fideicomitado.

Los VDFA tendrán derecho al cobro mensual en cada Fecha de Pago de Servicios de los VDFA (a) en concepto de interés una tasa de interés variable equivalente a la Tasa BADLAR más 100 (cien) puntos

básicos,, con un mínimo de 45% (cuarenta y cinco por ciento) nominal anual y un máximo de 85% (ochenta y cinco por ciento) nominal anual devengados durante el Período de Devengamiento; y (b) en concepto de amortización de capital, los fondos ingresados al Fideicomiso Financiero como consecuencia del cobro de los Créditos durante el Período de Cobranza, una vez descontados los conceptos enumerados en el artículo 4.2. del Contrato Suplementario de Fideicomiso.

El cálculo de intereses se calculará sobre el saldo de valor nominal, considerando para su cálculo un año de 360 (trescientos sesenta) días (12 meses de 30 días).

Calificación*: “ML A-1.ar (sf)”

**Valores de Deuda Fiduciaria
Clase B (“VDFB”)**

Valor nominal \$5.009.873 (Pesos cinco millones nueve mil ochocientos setenta y tres), equivalente al 0,70% del Valor Fideicomitado.

Los VDFB, una vez cancelados los VDFA, tendrán derecho al cobro mensual en cada Fecha de Pago de Servicios de los VDFB (a) en concepto de interés una tasa de interés variable equivalente a la Tasa BADLAR, más 200 (doscientos) puntos básicos, con un mínimo de 46% (cuarenta y seis por ciento) nominal anual y un máximo de 86% (ochenta y seis por ciento) nominal anual devengados durante el Período de Devengamiento; y (b) en concepto de amortización de capital, los fondos ingresados al Fideicomiso Financiero como consecuencia del cobro de los Créditos durante el Período de Cobranza, una vez descontados los conceptos enumerados en el artículo 4.2. del Contrato Suplementario de Fideicomiso .

El cálculo de intereses se calculará sobre el saldo de valor nominal, considerando para su cálculo un año de 360 (trescientos sesenta) días (12 meses de 30 días).

Calificación*: “BBB-.ar (sf)”

* Los VDF han sido calificados por Moody’s Local AR ACR S.A., en su dictamen de fecha 2 de mayo de 2024.

- **Monto mínimo de suscripción:** El monto mínimo de suscripción para los Valores de Deuda Fiduciaria será de V/N \$100 (Pesos cien). No se aceptarán Ofertas de Suscripción u Órdenes de Compra por un monto nominal total que se pretenda suscribir menor a dicho monto. Sin perjuicio de ello, los potenciales inversores podrán cursar Ofertas para la suscripción de Valores de Deuda Fiduciaria por montos superiores a dicha cifra, en múltiplos de \$ 1 (Pesos uno).
- Si se adjudicara una cantidad inferior al total, se lo hará a la mayor tasa ofrecida por los inversores y aceptada por el Fiduciante. Los Valores de Deuda Fiduciaria no colocados entre terceros serán adjudicados al Fiduciante como parte de pago de la Cartera de Créditos transferida al Fideicomiso a la TIR de Corte.
- La Tasa de Corte será expresada como porcentaje truncado a dos decimales.
- En caso de que el Fiduciante no acepte ninguna TIR, se le adjudicarán la totalidad de los Valores de Deuda Fiduciaria a la par.
- **Moneda de emisión, integración y pago:** Los Valores de Deuda Fiduciaria se emitirán y serán integrados en Pesos. Los Servicios se pagarán en Pesos.
- **Valor Nominal Unitario:** \$ 1 (Pesos uno).
- **Unidad mínima de negociación:** \$ 1 (Pesos uno).
- **Tramos competitivo y no competitivo:** Para la suscripción de los Valores Fiduciarios, se podrán recibir Ofertas por los

tramos competitivo y no competitivo. Las Ofertas superiores a V/N \$1.000.000 (Pesos un millón) se consideran "ofertas de tramo competitivo" y deben contar con una TIR Ofrecida para los VDFA y/o los VDFB. Las ofertas iguales o inferiores a V/N \$1.000.000 (Pesos un millón) que: (i) cuenten con una TIR Ofrecida para los VDFA y/o VDFB, se consideran "ofertas de tramo competitivo"; y las que (ii) no cuenten con una TIR Ofrecida para los VDFA y/o VDFB, se consideran "ofertas de tramo no competitivo". El "tramo no competitivo" no podrá exceder del 50% (cincuenta por ciento) del total adjudicado a terceros de la emisión de cada clase establecido en el Artículo 8, inc. B, Sección I, Capítulo IV, Título VI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.). Si excediera el 50% (cincuenta por ciento), se asignará parcialmente prorrateando la cantidad de Valores Fiduciarios correspondientes a Ofertas consideradas "ofertas de tramo no competitivo". Tanto el tramo competitivo como el no competitivo se adjudicarán a la Tasa de Corte de los VDFA y/o VDFB, según corresponda.

- **Ámbito de negociación:** Los Valores Fiduciarios serán colocados por oferta pública en la Argentina a través del colocador que se designen. Los Valores de Deuda Fiduciaria podrán ser listados en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA"), en el Mercado Abierto Electrónico S.A. ("MAE") y en mercados autorizados de la República Argentina. La suscripción y colocación se realizará sobre la base de una suscripción en firme o a mejores esfuerzos, con las comisiones que se conviniere en cada caso. La colocación de los Valores Fiduciarios en la República Argentina se realizará a través de intermediarios autorizados conforme a las leyes aplicables.
- **Precio de suscripción:** Los Valores Fiduciarios serán adjudicados al precio que surja de la TIR de Corte que determine el Colocador de común acuerdo con el Fiduciante, como resultado de aplicar el procedimiento denominado "subasta holandesa modificada".
- **Colocación:** Los Valores Fiduciarios serán colocados por oferta pública en la República Argentina conforme a la Ley N° 26.831, su reglamentación, modificatorias, y las NORMAS (N.T. 2013 y mod.). De conformidad con las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), la colocación será realizada a través de un proceso licitatorio o "subasta holandesa modificada" bajo la modalidad abierta que será llevado adelante por el MAE a través del módulo de licitaciones de colocaciones primarias de su sistema SIOPEL (el "Sistema SIOPEL"), un sistema que garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los oferentes. De conformidad con las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el Mercado Abierto Electrónico llevará el registro computarizado donde serán ingresadas las Ofertas de Suscripción (tal cual dichos términos se definen más adelante) por los participantes admitidos por las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).
Por instrucción del Fiduciante, se ha designado como colocador de los Valores Fiduciarios a StoneX Securities S.A. (el "Colocador"), quien celebrará un contrato de colocación con el Fiduciante y con el Fiduciario.
Todos los Agentes Registrados serán, a pedido, dados de alta en la rueda, debiendo acreditar, entre otras cuestiones, el cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para el Colocador, quien observará y respetará en todo momento el trato igualitario entre los inversores. Aquellos agentes del MAE y/o sus adherentes deberán indicar al Colocador su intención de participar en la subasta hasta las 12:00 horas del último día del Periodo de Difusión.
Al finalizar el Periodo 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 Fiduciarios, especificando los montos correspondientes, las ofertas recibidas, las ofertas rechazadas y/o no aceptadas, como resultado de la actividad desarrollada por el Colocador bajo los términos del presente. Sin perjuicio de ello, en cualquier momento el Fiduciario podrá requerir al Colocador copias de dichas solicitudes de suscripción en caso de ser así solicitado por la CNV u otro organismo.
Los Valores Fiduciarios no serán ofrecidos fuera de la República Argentina.
Asimismo, las ofertas de suscripción serán recibidas por el Colocador, y los demás Agentes Registrados durante la licitación pública. Dichas ofertas serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas.
- **Agente de Liquidación:** StoneX Securities S.A. La liquidación de las Ofertas adjudicadas podrá ser efectuada a través del sistema de liquidación y compensación MAECLEAR, administrado por el MAE, y/o a través del Colocador.

El prorrateo se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Sección XIII "Procedimiento de Colocación" del Suplemento de Prospecto. Si por efecto del prorrateo, a una oferta le correspondiera un monto inferior al mínimo de suscripción, no se le asignarán Valores de Deuda Fiduciaria y los mismos serán asignados al resto.

- **Ley Aplicable y Jurisdicción:** El presente Fideicomiso Financiero y los Valores Fiduciarios, así como los derechos y obligaciones de los Beneficiarios de los mismos, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina.

Cualquier controversia que se suscite entre el Fiduciario, el Fiduciante y los Beneficiarios relativa a la interpretación y/o ejecución del presente Contrato, incluyendo cuestiones sobre los Valores Fiduciarios y de todos los demás actos e instrumentos asociados al presente, estará sometida a la jurisdicción de la Justicia Nacional en lo Comercial con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Sin perjuicio de lo establecido, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, los Beneficiarios, el Fiduciario y en su caso el Fiduciante, podrán someter cualquier controversia entre las partes a los tribunales a ser creados en el ámbito de las entidades autorizadas (incluyendo sin limitación el Tribunal Arbitral de la BCBA o el que se cree en el futuro de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, y en virtud de la delegación de facultades otorgadas por BYMA a la BCBA en materia de constitución de tribunales arbitrales, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución N° 17.501 de la CNV) (el "Tribunal Arbitral"). En todos los casos, la decisión del Tribunal Arbitral será apelable ante la Justicia Nacional en lo Comercial con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo dispuesto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

- *El Período de Difusión Pública comenzará el 14 de mayo de 2024 y finalizará el 16 de mayo de 2024.*
- *El Período de Subasta Pública será el 17 de mayo de 2024, de 10:00 horas a 16:00 horas.*

La colocación de los Valores Fiduciarios se realizará mediante subasta pública con posibilidad de participación de todos los interesados (en adelante, la "Subasta Pública" o "Licitación Pública"), a través del Sistema SIOPEL.

Durante el Período de Subasta Pública, que será de al menos un día hábil bursátil, los inversores calificados interesados en la adquisición de los Valores Fiduciarios (los "Inversores") podrán remitir Ofertas de Suscripción de los Valores Fiduciarios que deseen suscribir al Colocador o a los Agentes Registrados (las "Ofertas de Suscripción").

El Período de Subasta Pública podrá ser ampliado, suspendido, interrumpido, modificado y/o prorrogado por el Colocador, previa instrucción por escrito del Fiduciante y previa notificación al Fiduciario mediante un aviso a ser publicado, con la debida antelación suficiente, pero al menos una hora antes de la finalización, en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse los valores fiduciarios y en la página web de la CNV, bajo el ítem "Información Financiera". En dicho caso, los inversores que hubieran presentado Ofertas de Suscripción podrán a su solo criterio y sin penalidad alguna, retirar las mismas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Subasta.

El Colocador o los Agentes Registrados serán los responsables de activar e ingresar las Ofertas de Suscripción que los Inversores hubieran cursado a través suyo como ofertas (las "Ofertas") en la rueda en que se encuentre habilitada la Subasta Pública. Dichas Ofertas serán irrevocables y no podrán ser retiradas. Solo las Ofertas participarán del proceso de Subasta Pública y serán adjudicadas de conformidad a lo dispuesto en presente capítulo.

- *La Fecha de Emisión y Liquidación será el día 21 de mayo de 2024.*
- *Prórroga. Suspensión.* El Período de Colocación podrá ser suspendido, interrumpido o prorrogado en cualquier momento por el Colocador, con la previa aprobación del Fiduciante y previa notificación al Fiduciario, en cuyo caso dicha alteración será informada mediante un aviso a ser publicado con 2 (dos) horas de anticipación en (i) el Boletín Diario de la BCBA; (ii) en la AIF de la CNV y (iii) publicado en la página de internet del MAE. En dicho caso, los inversores que hubieran presentado Ofertas de Suscripción durante el Período de Licitación podrán a su solo criterio y sin penalidad alguna, retirar tales Ofertas de Suscripción en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación.

La autorización de oferta pública de los Valores Fiduciarios sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. Ni la CNV ni el MAE no han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto y en el Prospecto del Programa.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de mayo de 2024.



Jaime Uranga
Autorizado

FIDUCIANTE, ADMINISTRADOR

ESPACIO DIGITAL S.A.

Bolívar 108, 1° Piso, Depto. C
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel: +54 11 50454360
www.pareto.com.ar

FIDUCIARIO

TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Av. Chiclana 3345, Piso 5° (C1260ACA)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel/fax: (11) 5556 5700
www.tmf-group.com.ar

ORGANIZADOR Y COLOCADOR

STONEX SECURITIES S.A.

Sarmiento 459, 9° Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel: (+54 11) 4390 7500
www.stonex.com.ar

ASESOR FINANCIERO

First Corporate Finance Advisors S.A.

25 de Mayo 596 - Piso 20
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel: (+54 11) 5256 5029
<https://www.firstcapital.group/es/>

ASESORES LEGALES

TCA Tanoira Cassagne

Juana Manso 205, piso 7
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel: 011- 5272 5300
www.tanoiracassagne.com