

**AVISO DE COLOCACIÓN**

**FIDEICOMISO FINANCIERO “FIDUCAR XXIII”  
EN EL MARCO DEL  
PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS  
“FIDUCAR II”**



**Asociación Mutual 18 de Julio  
Fiduciante y Administrador**



**ROSARIO ADMINISTRADORA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**  
Inscrito en el Registro de Fiduciarios Financieros CNV bajo el N° 41  
**Fiduciario y Emisor**

**WORCAP**  
CORPORATE FINANCE

**Worcap S.A.**  
Organizador y Asesor Financiero

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

**StoneX Securities S.A.**  
Organizador y Colocador

**FIDEICOMISO FINANCIERO “FIDUCAR XXIII”  
V/N \$ 2.825.501.969**

**Valores de Deuda Fiduciaria Clase A  
V/N \$ 1.551.079.479**

**Valores de Deuda Fiduciaria Clase B  
V/N \$ 102.503.407**

**Certificados de Participación  
V/N \$ 1.171.919.083**

Se comunica a los Inversores Calificados que Worcap S.A. y StoneX Securities S.A. organizan la emisión de los valores fiduciarios descriptos en el presente (los “Valores Fiduciarios”), los que serán emitidos por Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A. (el “Fiduciario”), actuando exclusivamente como fiduciario financiero del Fideicomiso Financiero “FIDUCAR XXIII” (el “Fideicomiso”) y no a título personal, constituido en el marco del Programa Global de Valores Fiduciarios “FIDUCAR II” (el “Programa”) conforme al Libro Tercero Título IV Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley N° 24.441, su reglamentación y demás leyes y reglamentaciones aplicables en la República Argentina, 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 Resoluciones N° RESFC-2018-19924-APN-DIR#CNV de fecha 12 de diciembre de 2018 y N° RESFC-2019-20304-APN-DIR#CNV de fecha 21 de junio de 2019 y la prórroga del Programa fue autorizada por la Resolución N° RESFC-2023-22536-APN-DIR#CNV del 29 de noviembre de 2023. La oferta pública de la presente emisión fue autorizada por la Gerencia de Fideicomisos Financieros el 09 de septiembre de 2024, todas de la CNV.

Los activos del Fideicomiso consisten en préstamos prendarios originados por el Fiduciante, pagaderos exclusivamente en Pesos, sobre automotores bajo el régimen del Decreto-Ley N° 15.348/46 de Prenda con Registro ratificado por la Ley N° 12.962 y modificado por el Decreto-Ley N° 6810/63 (texto ordenado según Decreto N° 897/95), documentados

mediante la Solicitud de Ayuda Económica con Garantía Prendaria y el Contrato de Prenda con Registro.

**Los Valores Fiduciarios solo podrán ser adquiridos por Inversores Calificados, tal como se define dicho término en el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los “Inversores Calificados”).**

**Las condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios son:**

**Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (VDFA):** V/N \$1.551.079.479

Interés variable: Tasa BADLAR Bancos Privados más 100 (cien) puntos básicos, con un mínimo de 30% (treinta por ciento) y un máximo de 60% (sesenta por ciento) devengado durante el Período de Devengamiento

Amortización: mensual, equivalente al Flujo de Fondos una vez cancelado el interés de los VDFA en la Fecha de Pago de Servicios correspondiente, y descontados los conceptos enumerados en el Artículo Décimo Primero del Contrato de Fideicomiso.

Plazo: 312 días

Duration: 5,12 meses

Calificación\*: AAA.ar (sf)

Primera Fecha de Pago de Servicio de Interés: 25/10/2024

Primera Fecha de Pago de Servicio de Capital: 25/10/2024

Última Fecha de Pago de Servicio de Interés: 25/7/2025

Última Fecha de Pago de Servicio de Capital: 25/7/2025

Las fechas referidas son considerando que el interés mínimo establecido rige para todos los Periodos de Devengamiento.

**Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (VDFB):** V/N \$ 102.503.407

Interés variable: Tasa BADLAR Bancos Privados más 200 (doscientos) puntos básicos, con un mínimo de 31% (treinta y uno por ciento) y un máximo de 61% (sesenta y uno por ciento) devengado durante el Período de Devengamiento

Amortización: mensual, equivalente al Flujo de Fondos, una vez cancelados totalmente el capital e interés de los VDFA, el interés de los VDFB en la Fecha de Pago de Servicios correspondiente, y descontados los conceptos enumerados en el Artículo Décimo Primero del Contrato de Fideicomiso.

Plazo: 343 días

Duration: 10,46 meses

Calificación\*: A.ar (sf)

Primera Fecha de Pago de Servicio de Interés: 25/7/2025

Primera Fecha de Pago de Servicio de Capital: 25/7/2025

Última Fecha de Pago de Servicio de Interés: 25/8/2025

Última Fecha de Pago de Servicio de Capital: 25/8/2025

Las fechas referidas son considerando que el interés mínimo establecido rige para todos los Periodos de Devengamiento.

**Certificados de Participación (CP):**

V/N \$ 1.171.919.083

Amortización: Una vez cubierto el valor nominal menos la suma de pesos cien de valor nominal (\$100) que serán cancelados junto con el último pago de Servicios.

Utilidad: el remanente, de existir.

Calificación\*: CC.ar (sf)

Primera Fecha de Pago de Servicio de Capital: 25/8/2025

Primera Fecha de Pago de Servicio de Renta: 25/12/2026

Última Fecha de Pago de Servicio de Capital: 26/6/2028

Última Fecha de Pago de Servicio de Renta: 26/6/2028

Las fechas referidas son considerando que el interés mínimo establecido rige para todos los Periodos de Devengamiento.

**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. La tasa BADLAR Privada es informada por el BCRA en su página de internet: <http://www.bcra.gob.ar> → Estadísticas → Monetarias y Financieras → Cuadros estandarizados de series estadísticas → Tasas de Interés y montos operados → Por depósitos → Series Diarias → BADLAR. En el supuesto de inexistencia de la Tasa Badlar se aplicará la que en el futuro la reemplace.

**Período de Devengamiento:**

Significa para el primer Servicio, el período comprendido entre el 31 de agosto de 2024 –exclusive- hasta el último día –inclusive- del mes calendario inmediato anterior a la Fecha de Pago del primer Servicio. En forma posterior, significa el período comprendido entre el primer día –inclusive- hasta el último día –inclusive- del mes calendario inmediato anterior a cada Fecha de Pago de Servicio, para los restantes Servicios. Para el cálculo de interés se considerará un año de 360 días (12 meses de 30 días).

**Fecha de Corte:**

Es el día 31 de agosto de 2024, fecha a partir de la cual el Flujo de Fondos corresponde al Fideicomiso.

*\* Todos los Valores Fiduciarios han sido calificados por Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A.*

- Monto mínimo de suscripción: (i) Valores de Deuda Fiduciaria: V/N \$20.000 y superiores en múltiplos de V/N \$1; y (ii) Certificados de Participación: V/N \$ 20.000 y superiores en múltiplos de V/N \$ 1.
- Denominación Mínima y unidad mínima de negociación: V/N \$1.
- Moneda de suscripción y pago: Pesos
- La adjudicación se realizará teniendo en cuenta las disposiciones del Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV (NT 2013 y modif.) y lo previsto en la Sección XVI del Suplemento de Prospecto. Las ofertas recibidas para los Valores Fiduciarios serán adjudicadas de la siguiente manera en forma separada para cada una de las Clases: en primera instancia se adjudicará la sumatoria de los montos de las ofertas recibidas por el Tramo no Competitivo -teniendo en cuenta las restricciones previstas en la Sección XVI del Suplemento de Prospecto -; luego el monto restante se adjudicará a quienes la formularan bajo el Tramo Competitivo, comenzando con las ofertas que soliciten la menor TIR o el mayor precio, según corresponda y sin que sea necesario agotar los títulos disponibles de la clase correspondiente. A los efectos de la determinación de la TIR de Corte o el Precio de Corte, se tomará en cuenta la sumatoria de los montos de las ofertas recibidas por el Tramo no Competitivo y Competitivo. La adjudicación se realizará a un Precio de Corte y TIR de Corte para cada clase (establecido sobre la base de la mayor tasa interna de retorno aceptada para los Valores de Deuda Fiduciaria o el menor precio aceptado para los Certificados de Participación) para todas las ofertas aceptadas (la “TIR de Corte” y el “Precio de Corte”, respectivamente), lo que dará un precio de suscripción único que se corresponderá con la mayor tasa o menor precio ofrecido que agote la cantidad de Valores Fiduciarios de cada clase que se resuelva colocar. En el caso de que varios Inversores Calificados presenten ofertas de suscripción de igual TIR ofrecidas a la TIR de Corte o igual al Precio de Corte, según corresponda, y el monto de la suma de esas ofertas supere el importe remanente para adjudicar, entonces dichas ofertas serán aceptadas parcialmente prorrateando la cantidad de Valores Fiduciarios correspondiente entre dichos oferentes.
- Tramo Competitivo: La totalidad de las ofertas de cualquier inversor correspondientes a los Valores Fiduciarios de cada clase mayores a V/N \$100.000 se consideran “ofertas de tramo competitivo” y deberán indicar, en todos los casos la TIR para los Valores de Deuda Fiduciaria o el precio solicitado para los Certificados de Participación (ambos como porcentaje con dos decimales).

Tramo No Competitivo: La totalidad de las ofertas de cualquier inversor correspondientes a los Valores Fiduciarios de cada clase iguales o inferiores a V/N \$100.000 se consideran “ofertas de tramo no competitivo” y, a diferencia de las del “tramo competitivo”, no deberán incluir la TIR para los Valores de Deuda Fiduciaria o el precio solicitado para los Certificados de Participación (ambos como porcentaje con dos decimales).

- Si como resultado de cualquier prorrateo el valor nominal a adjudicar a un Oferente bajo su respectiva oferta de suscripción contuviera decimales por debajo de los V/N \$ 0,50, los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal de los Valores Fiduciarios 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 el valor nominal de pesos uno (V/N \$ 1) de los Valores Fiduciarios a adjudicar.

- Si como resultado de los prorrateos el monto a asignar a una oferta fuera un monto inferior al monto mínimo de suscripción, a esa oferta no se le asignarán Valores Fiduciarios y el monto no asignado a tal oferta será distribuido entre las demás ofertas aceptadas.
- Listado – **Ámbito de Negociación:** Los Valores Fiduciarios podrán listarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (el “**BYMA**”) y negociarse en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (el “**MAE**”) como así también en cualquier otro mercado autorizado del país.
- Colocador: La colocación por oferta pública de los Valores Fiduciarios estará a cargo de StoneX Securities S.A. en su carácter de colocador (el “**Colocador**”) y los demás agentes autorizados, mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada” al precio que surja de la oferta y demanda, incluso bajo la par, conforme al rango de TIR o precios, según corresponda 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 para los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B, y los Certificados de Participación durante el Período de Licitación. El Colocador percibirá una comisión de hasta el 0,65% de los valores nominales efectivamente colocado entre terceros.
- A fin de presentar sus ofertas de suscripción, los agentes autorizados deberán enviar a StoneX Securities S.A., una solicitud de habilitación (at. Nadia Fraga) por correo electrónico a [mercadodecapitales@stonex.com](mailto: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 Fiduciarios, 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 al Colocador copias de dichas solicitudes de suscripción en caso de ser así solicitado por la CNV u otro organismo.

Los términos y condiciones de emisión, suscripción y adjudicación de los Valores Fiduciarios se encuentran descriptos en el Suplemento de Prospecto de fecha 09 de septiembre de 2024 publicado en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “**BCBA**”) –por cuenta y orden de BYMA-, 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**”), los cuales deben ser leídos conjuntamente con el Prospecto del Programa de fecha 12 de diciembre de 2023 publicado en el boletín diario de la BCBA –por cuenta y orden de BYMA- y en la AIF de la CNV. Asimismo, el Suplemento de Prospecto y el Prospecto del Programa se encuentran disponibles en el domicilio del Colocador sito en Sarmiento 459, Piso 9º, Ciudad de Buenos Aires y en la sede social del Fiduciario sita en Paraguay 777 Piso 9º de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe; en todos los casos los días hábiles en el horario de 10 a 15 hs.

- **Liquidación:** La liquidación será efectuada por el Agente de Liquidación StoneX Securities S.A. mediante el sistema MAECLEAR.
- Conforme lo dispuesto en el Suplemento de Prospecto, y de acuerdo a la Resolución General de la CNV N° 946/23, *el Período de Difusión comenzará el martes 10 de septiembre de 2024 y finalizará el jueves 12 de septiembre de 2024.*
- *El Período de Licitación será el viernes 13 de septiembre de 2024, de 10:00 a 16:00 horas.*

Durante el Período de Licitación las ofertas serán recibidas por el Colocador y los agentes autorizados, y se ingresarán al Sistema SIOPEL. Al finalizar el Período de Licitación, se informará el resultado de la colocación mediante aviso a publicar en el boletín diario de la BCBA –por cuenta y orden de BYMA-, en el sitio WEB del MAE <http://www.mae.com.ar/>, y en la AIF de la CNV.

Los Valores Fiduciarios no colocados entre terceros, podrán ser adjudicados al Fiduciante como parte de pago de la cartera de Créditos transferida al Fideicomiso.

**Modificación/ prórroga/ suspensión del Período de Difusión y del Período de Licitación.** El Período de Difusión y/o el Período de Licitación podrá ser prorrogado, modificado y/o suspendido por el Colocador, con la previa aprobación del Fiduciante y previa notificación al Fiduciario, con una antelación de no menos de 2 (dos) horas, circunstancia que se informará mediante la publicación de un nuevo Aviso de Colocación en el boletín diario de la BCBA –por cuenta y orden de BYMA-, en el sitio WEB del MAE <http://www.mae.com.ar/>, y en la AIF de la CNV, dejando expresa constancia que los Inversores Calificados iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el Día Hábil anterior al cierre del nuevo Período de Colocación.

- **La Fecha de Liquidación y la Fecha de Emisión será el lunes 16 de septiembre 2024 (t+1).**

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

- **Ley y jurisdicción aplicables:** el Contrato de Fideicomiso, 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. Toda controversia que se suscite entre el Fiduciario, Fiduciante y/o los Beneficiarios con relación al Contrato Marco o al Contrato Suplementario de Fideicomiso, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o recepción, será dirimida mediante juicio arbitral conforme al arbitraje de derecho, a cuyo fin se someten a la jurisdicción de la Sala con competencia en Mercado de Capitales y Sociedades del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Rosario (el “Tribunal Arbitral”) y de sus reglamento cuyas disposiciones declaran conocer. Dicho laudo será considerado definitivo e inapelable, renunciando las partes a cualquier otro recurso que les pudiere corresponder, incluido el extraordinario o de inconstitucionalidad y excluido el de aclaratoria y nulidad. Para la ejecución del laudo arbitral, y en su caso para peticionar medidas cautelares, serán competentes los tribunales ordinarios de la ciudad de Rosario, renunciando al fuero federal si fuera procedente. Sin perjuicio de ello, por su parte los Beneficiarios podrán someter sus controversias en relación a los Valores Fiduciarios a jurisdicción no exclusiva del Tribunal Arbitral, o bien a la de los tribunales ordinarios de la ciudad de Rosario, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial.
- Los términos en mayúscula no definidos en el presente tienen el significado asignado en el Suplemento de Prospecto.

Rosario, 9 de septiembre de 2024



**Lucas Jakimowicz**  
**Apoderado**