

AVISO DE COLOCACIÓN

del

Fideicomiso Financiero “Creditech Serie II”

en el marco del

**PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS POR HASTA V/N U\$S 20.000.000 (dólares
estadounidenses veinte millones) (o su equivalente en otras monedas)
“CREDITECH”**



Creditech S.A

Fiduciante, Administrador, Agente de Cobro y Fideicomisario



Global reach
Local knowledge

TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fiduciario y Emisor

Inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el N° 40



Adcap Securities Argentina S.A.

Organizador y Colocador

ALyC y AN

Matrícula CNV N° 148



Banco CMF S.A.

Colocador

ALyC y AN

Matrícula CNV N°63



SBS TRADING S.A.

Colocador

ALyC y AN

Matrícula CNV N° 53

V/N de la Emisión \$ 4.995.945.830

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A por V/N \$ 4.295.870.300

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B por V/N \$ 299.375.400

Valores de Deuda Fiduciaria Clase C por V/N \$ 400.700.130

Se comunica a los Inversores Calificados que Adcap Securities Argentina S.A. en su carácter de Organizador y Colocador, organiza la emisión de los valores fiduciarios descritos en el presente (los “Valores Fiduciarios”), los que serán emitidos por TMF Trust Company (Argentina) S.A., actuando exclusivamente como fiduciario financiero del Fideicomiso Financiero “Creditech Serie II” (el “Fideicomiso”) y no a título personal, constituido en el marco del Programa Global de Valores Fiduciarios “CREDITECH” (el “Programa”) conforme el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, a la Ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, 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 Resolución N° RESFC-2024-22792-APN-DIR#CNV de fecha 31/07/2024. La Oferta Pública del presente Fideicomiso fue autorizada por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV de fecha 1 de abril de 2025.

Los activos del Fideicomiso consisten en (i) los Préstamos los cuales se otorgan a través de los comercios en un formato 100% digital, exclusivamente a través de la plataforma del Fiduciante, junto con todos los pagos por capital e intereses compensatorios y punitivos u otros conceptos pendientes de pago bajo estos; y (ii) las sumas de dinero proveniente de la Cobranza de los Préstamos; (ii) Todas las sumas de dinero que tengan origen en los Préstamos cedidos al Fideicomiso Financiero que se encuentren depositadas en la Cuenta Fiduciaria o en cualquier otra cuenta como ser las Cuentas Recaudadoras, incluyendo las sumas correspondientes al Fondo de Gastos, Fondo de Reserva, Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder, y las sumas correspondientes a los Préstamos en Mora, así como el rendimiento derivado de la inversión y reinversión de dichas sumas (los “Fondos Líquidos Disponibles”); (iii) El producido de la inversión de los Fondos Requeridos.

Los Valores Fiduciarios solo podrán ser adquiridos por Inversores Calificados de conformidad con el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV.

Las condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios son:

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A:	V/N \$ 4.295.870.300 <u>Interés variable:</u> Tasa Badlar de Bancos Privados más 600 puntos básicos. Mínimo: 25% nominal anual, Máximo: 45% nominal anual. (pagaderos mensualmente). <u>Amortización:</u> mensual, luego de deducir el interés de los VDFA. <u>Duration:</u> 5,47 meses. <u>Plazo:</u> 316 días. <u>Calificación:</u> “AAA.ar (sf)” (*).
Valores de Deuda Fiduciaria Clase B:	V/N \$ 299.375.400 <u>Interés variable:</u> Tasa Badlar de Bancos Privados más 700 puntos básicos. Mínimo: 27% nominal anual, Máximo: 47% nominal anual (pagaderos mensualmente, una vez íntegramente cancelados los VDFA). <u>Amortización:</u> mensual, luego de deducir el interés de los VDFB. <u>Duration:</u> 11,87 meses. <u>Plazo:</u> 344 días. <u>Calificación:</u> “A-.ar (sf)” (*).
Valores de Deuda Fiduciaria Clase C:	V/N \$ 400.700.130

Interés fijo: equivalente al 40% nominal anual. (pagaderos mensualmente, una vez cancelados íntegramente los VDFA y VDFB).

Amortización: mensual, luego de deducir el interés de los VDFC.

Duration: 13,40 meses.

Plazo: 405 días.

Calificación: “BB+.ar (sf)” (*).

**Calificación correspondiente a Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A.*

Período de Devengamiento de intereses:

- A la fecha del presente, el Fideicomiso posee cobranzas acumuladas desde la Fecha de Corte por un total de \$ 464.042.168.
- ***El Período de Difusión comenzará el 3 de abril de 2025 y finalizará el 7 de abril de 2025.***
- ***El Período de Licitación será el 8 de abril de 2025, de 10:00hs a 16:00hs.***

Durante el Período de Licitación las ofertas serán recibidas por los Colocadores y los agentes autorizados, y se ingresarán al SIOPEL. Las ofertas ingresadas en SIOPEL deberán incluir la TIR expresada como porcentaje truncada hasta 2 (dos) decimales. Al finalizar el Período de Licitación se comunicará a los interesados el precio de suscripción - que resulta de la TIR de Corte- y las cantidades asignadas, quedando perfeccionado el contrato de suscripción conforme con dichos parámetros, debiéndose integrar el precio dentro de las 48 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 TIR de Corte, según corresponda. Luego del cierre del Período de Licitación, se informará el resultado de la colocación mediante aviso a publicar en los sistemas de información dispuestos por los Mercados en donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios, y en la AIF de la CNV.

- **Modificación / prórroga / suspensión del Período de Difusión y del Período de Licitación.**

El Período de Difusión y el Período de Licitación podrán ser modificados, prorrogados y/o suspendidos en cualquier momento por los Colocadores, con al menos 2 (dos) horas de anticipación a su finalización, y con la previa aprobación del Fiduciante y previa notificación al Fiduciario, circunstancia que se informará mediante la publicación, de un nuevo Aviso de Colocación en los sistemas de información dispuestos por los Mercados en donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios, y en la AIF de la CNV. En el supuesto de que el Período de Licitación se modifique, prorrogue y/o suspenda, se dejará constancia que los inversores iniciales podrán retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el Día Hábil anterior al cierre del nuevo Período de Licitación.

- **Procedimiento de Adjudicación:** Los Valores de Deuda Fiduciaria serán colocados mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada” al precio que determine el Organizador de la Colocación al cierre del Período de Licitación que surja de la oferta y demanda conforme el rango de TIR (Tasa Interna de Retorno) para los VDF, ofrecidos en las solicitudes de suscripción durante el Período de Licitación (la “TIR 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 con el procedimiento establecido en los párrafos quinto y sexto de este apartado”.

Las solicitudes de suscripción deberán indicar la tasa de rendimiento expresado como porcentaje truncado a dos decimales (“TIR”) solicitada para los VDF.

La adjudicación se realizará a una TIR de corte para cada clase (la “Tir de Corte”), lo que dará un precio único que será para los VDF la mayor tasa aceptada para las ofertas registradas conforme al procedimiento indicado en el párrafo cuarto de este apartado.

A efectos de determinar la TIR de Corte de los VDF, las ofertas se anotarán comenzando por las 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 aceptada, si las ofertas no completaran la totalidad de los VDF disponibles.

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 TIR de Corte, que será 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 TIR de Corte. Se considera Tasa Cupón la tasa utilizada para elaborar el Cronograma de Pago de Servicios de los Valores de Deuda Fiduciaria considerando el interés mínimo.

Determinada la TIR de Corte, los Valores Fiduciarios de cada Clase serán adjudicados comenzando con las ofertas que soliciten la menor TIR, en orden creciente de tasa y continuando hasta agotar los Valores disponibles de la Clase correspondiente. Si no existiesen ofertas se declarará desierta la Colocación.

Las adjudicaciones en el nivel de la mayor tasa aceptada se harán a prorrata en el caso que esas ofertas superen el importe remanente de adjudicación.

En aquellos supuestos en los que se licite un valor fiduciario sin que se estipule previamente 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 Licitación, 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.

Otras disposiciones:

El Período de Difusión se extenderá, por lo menos, tres (3) Días Hábiles bursátiles. Una vez finalizado el Periodo de Difusión comenzará el Periodo de Licitación que será de por lo menos un (1) día hábil. El Periodo de Difusión y el Periodo de Licitación, (ambos en conjunto el “Periodo de Colocación”), podrán ser prorrogados, modificados y/o suspendidos en cualquier momento por el Fiduciario de común acuerdo con los Colocadores, lo que se informará mediante la publicación de un aviso, con la debida antelación suficiente, en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios y en la AIF, en el que se dejará constancia que los inversores iniciales podrán retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el día de cierre del Período de Licitación. 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.

Al finalizar el Período de Licitación se comunicará a los interesados el precio de suscripción - que resulta de la TIR de Corte - y las cantidades asignadas, quedando perfeccionado el contrato de suscripción conforme con dichos parámetros, debiéndose pagar el precio en la Fecha de Emisión que será informada en el Aviso de Resultados.

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.

Los Valores Fiduciarios no colocados entre terceros podrán ser adjudicados al Fiduciante, como parte de pago de la cartera de Préstamos cedida al Fideicomiso a la TIR de Corte para los VDF. Ante la inexistencia de ofertas, se le podrán adjudicar al Fiduciante la totalidad o parte de la clase de los Valores Fiduciarios que corresponda a la TIR de Corte, según sea el caso.

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.

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 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 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 colocación primaria en carácter de colocadores o subcolocadores, los que estarán obligados a contar con manuales de procedimientos internos para la colocación 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 colocación 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.

Los Valores Fiduciarios podrán ser listados en el A3 Mercados S.A. y negociarse en el BYMA como así también en otros mercados de conformidad a la Ley 26.831.

Los Colocadores percibirán una comisión de hasta el 1 % sobre el monto total de VDF colocados.

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

- ***La Fecha de Emisión y la Fecha de Liquidación será el 10 de abril de 2025.***

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 A3 Mercados S.A., no han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto y en el Prospecto del Programa.

- **Unidad mínima de negociación: \$1 (Pesos uno).**
- **Monto mínimo de suscripción:** Monto mínimo de suscripción será de \$ 699.600,00 (Pesos seiscientos noventa y nueve mil seiscientos) (monto equivalente a UVA 500, usando como referencia el valor UVA del 1 de abril de 2025, es decir, \$ 1.399,20 ; todo ello conforme al artículo 5° de la Sección I del Capítulo IV del Título VI de las Normas (N.T. 2013 y mod.)) y múltiplos de \$1.c
- **Denominación mínima:** \$1 (pesos uno).
- Si como resultado de cualquier prorrateo 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 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 V/N \$ 1 de los Valores Fiduciarios a adjudicar. Si por efecto de prorrateo a una oferta le correspondieran un monto inferior al mínimo de suscripción, no se le asignarán V/N y los mismos serán asignados al resto de los Valores Fiduciarios cuya tasa ofrecida sea igual a la TIR de Corte de la clase respectiva.
- **Listado. Ámbito de Negociación:** Los Valores Fiduciarios podrán listarse y negociarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y/o en el A3 Mercados S.A. y/o, eventualmente en cualquier otro Mercado autorizado.
- **Tasa BADLAR de Bancos Privados:** Significa 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 (\$1.000.000) por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días informada por el BCRA en su sitio de internet – <http://www.bcra.gov.ar>, o aquella que la reemplace. A fin de calcular los intereses, el Fiduciario tomará en cuenta la Tasa Badlar de Bancos Privados correspondiente al promedio simple de los últimos 10 (diez) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Período de Devengamiento. Asimismo, de no ser posible el cálculo de dicha tasa de interés por encontrarse suspendida la publicación por el BCRA de las tasas de interés que se promedian para el cálculo de la Tasa BADLAR, se considerará como Tasa BADLAR a la tasa sustituta de aquella tasa que informe el BCRA, o en caso de no existir dicha tasa sustituta, la tasa que resulte de considerar el promedio de tasas pagadas para idéntico plazo por los 5 (cinco) primeros bancos privados, en cantidad de depósitos, según el último informe de depósitos disponible publicado por el BCRA.
- **Ley Aplicable y Compromiso Arbitral:** La interpretación y ejecución del Contrato de Colocación se regirá por las leyes de la Republica Argentina. Toda controversia que se

suscite entre las Partes de el Contrato de Colocacion, se someterá a consideración del Tribunal Arbitral de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho que las Partes aceptan en forma irrevocable, y el laudo que éste dicte, será obligatorio para las Partes, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 760 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Si al tiempo de plantearse el conflicto no existiera dicho Tribunal, se designarán tres árbitros, uno por el Fiduciario, otro por los Colocadores y el tercero por el Fiduciante.

- **Colocadores:** La colocación de los Valores Fiduciarios estará a cargo de Adcap Securities Argentina S.A., con domicilio en Ortiz de Ocampo 3220, 4 piso, oficina A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su teléfono es (011) 4819-1750. El telefax es (011) 4813-2925 y el correo electrónico es informacion@ad-cap.com.ar/ cm@ad-cap.com.ar, Banco CMF S.A., con domicilio en Macacha Güemes 150 CP: 1106, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, Teléfono: 4318-6800, Mail: mercadodecapitales@bancocmf.com.ar, y SBS Trading S.A con domicilio en Av. Eduardo Madero 900, piso 19, C1106 Ciudad Autónoma de Buenos Aires Telefono 4894-1800 , Mail: sbscapital@gruposbs.com/ scc@gruposbs.com, como colocadores (los “Colocadores”), junto con los demás agentes autorizados.

Cada uno de los Colocadores percibirá una comisión de hasta el 1% sobre el monto efectivamente colocado por cada uno de ellos entre terceros. Asimismo, se aplicará una comisión de hasta el 1 % sobre el monto colocado producto de las posturas efectuadas a través de los sistemas disponibles, que se dividirán en partes iguales entre los Colocadores. Ni el Fiduciante ni el Fiduciario pagarán comisión alguna y/o reembolsarán gasto alguno a los agentes autorizados distintos de los Colocadores, sin perjuicio de lo cual, dichos agentes podrán cobrar comisiones y/o gastos directa y exclusivamente a los oferentes que hubieran cursado órdenes de compra a través suyo.

La colocación se realizará mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada” conforme al rango de precios que surja de la oferta y la demanda una vez finalizada la licitación pública, a través del sistema informático de colocaciones primarias del A3 Mercados S.A. (“SIOPEL”) bajo la modalidad “abierta”. Adcap Securities Argentina S.A. será el dueño de la rueda.

Los agentes autorizados deberán enviar a Adcap Securities Argentina S.A., una solicitud de habilitación (at. Lucas Confalonieri/Mateo Lacroze) por correo electrónico a cm@ad-cap.com.ar 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 Adcap Securities Argentina S.A.

- Los términos y condiciones de emisión, suscripción y adjudicación de los Valores Fiduciarios se encuentran descriptos en el Suplemento de Prospecto publicado en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires -en ejercicio de funciones delegadas por BYMA-, de fecha 9 de enero de 2023, en el micrositio web de licitaciones del A3 Mercados S.A. <https://marketdata.mae.com.ar/licitaciones> y en la Autopista de la Información Financiera de la CNV (la “AIF”), 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 de los Colocadores, los días hábiles en el horario de 10 a 15 hs.

Agente de Liquidación: Adcap Securities Argentina S.A. Los Valores Fiduciarios deberán ser liquidados a través del sistema de liquidación y compensación CLEAR, administrado por el A3 Mercados S.A. (“CLEAR”) o bien integrados en efectivo en la Fecha de Liquidación mediante transferencia electrónica de los Pesos pertinentes en la

cuenta que oportunamente indiquen los Colocadores.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 1 de abril de 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Petitto', written in a cursive style.

Diego G. Petitto
Autorizado.