

AVISO DE SUSCRIPCIÓN

FIDEICOMISO FINANCIERO “PARETO SERIE 12”

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



Global reach
Local knowledge

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



FIRST
CAPITAL GROUP

StoneX Securities S.A.

Organizador y Colocador

First Corporate Finance Advisors S.A.

En carácter de Asesor Financiero



BANCO CORPORATIVO

Banco CMF S.A.

Colocador

VALORES FIDUCIARIOS V/N \$ 2.698.032.428

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A

V/N \$ 2.535.304.296

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B

V/N \$ 162.728.132

Se comunica a los inversores calificados que StoneX Securities S.A. y Banco CMF S.A. (los “Colocadores”) ofrecen 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 12” 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 2 de octubre de 2025 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 \$2.535.304.296 (Pesos dos mil quinientos treinta y cinco millones trescientos cuatro mil doscientos noventa y seis), equivalente al 77,90% 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 TAMAR más el Margen de Corte, con un mínimo de 45% (cuarenta y cinco por ciento) nominal anual y un máximo de 80% (ochenta 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 la cantidad real de días transcurridos sobre la base de un año de 365 días (cantidad de días transcurridos/365).

Calificación*: “**ML A-1.ar (sf)**”

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

Valor nominal \$162.728.132 (Pesos ciento sesenta y dos millones setecientos veintiocho mil ciento treinta y dos), equivalente al 5,00% del Valor Fideicomitido.

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 TAMAR, más el Margen de Corte, con un mínimo de 55% (cincuenta 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 la cantidad real de días transcurridos sobre la base de un año de 365 días (cantidad de días transcurridos/365).

Calificación*: “**BBB-.ar (sf)**”

** Los VDF han sido calificados por Moody’s Local AR ACR S.A., en su dictamen de fecha 19 de septiembre de 2025.*

- **Sobreintegración:** El 17,10% del Valor Fideicomitido es el excedente, es decir \$556.530.211 (Pesos quinientos cincuenta y seis millones quinientos treinta mil doscientos once).
- **Margen de Corte:** Es la cantidad de puntos básicos (expresado como porcentaje nominal anual truncado a dos decimales) a ser adicionados a la Tasa TAMAR en cada Período de Devengamiento de Intereses, que será determinado a través del procedimiento denominado “subasta holandesa modificada” conforme lo indicado en la sección “*Procedimiento de Colocación*” del Suplemento, luego del cierre del Período de Licitación y antes de la Fecha de Emisión y Liquidación. El Margen de Corte será informado mediante el Aviso de Resultados.
- **Margen de Corte Mínimo:** El Fiduciante, junto con los Colocadores, resolvió establecer un margen mínimo aplicable a los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B de 8,00% n.a. (el “Margen de Corte Mínimo”):

Todas las ofertas de suscripción en las que los Inversores Calificados hubieran solicitado un margen menor al Margen de Corte Mínimo serán consideradas como realizadas al Margen de Corte Mínimo.

- **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).

En el caso de que no se hayan recibido y/o aceptado ninguna de las ofertas presentadas para suscribir cualquier clase de los Valores Fiduciarios, el Fiduciante podrá conservar los mismos al Margen de Corte Mínimo, el que deberá ser idéntico al consignado al momento de suscripción de los de los VDFA y/o VDFB, según corresponda, por el Fiduciante, con independencia de la causal que origine tal suscripción, conforme el principio paritario que debe regir entre los inversores.

- **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) y múltiplos de \$ 1 (Pesos uno).
- **Ámbito de negociación:** Los Valores Fiduciarios serán colocados por oferta pública en la Argentina a través de los colocadores que se designen. Los Valores de Deuda Fiduciaria podrán ser listados en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA”), en A3 Mercados S.A. (“A3”) 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 convinieren 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 emisión:** 100% del valor nominal de los Valores Fiduciarios.

- **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 A3 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.), A3 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 colocadores de los Valores Fiduciarios a StoneX Securities S.A. y Banco CMF S.A. (los “Colocadores”), quienes celebrarán 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 los Colocadores, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre los inversores.

Aquellos agentes de A3 y/o sus adherentes deberán indicar a StoneX Securities S.A., en su carácter de dueño de la rueda, su intención de participar en la subasta hasta las 12:00 horas del último día del Periodo de Difusión, por correo electrónico: mercadodecapitales@stonex.com.

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 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.

Los Valores Fiduciarios no serán ofrecidos fuera de la República Argentina.

Asimismo, las ofertas de suscripción serán recibidas por los Colocadores, 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 CLEAR, administrado por A3, y/o a través de los Colocadores.

El prorrato se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Sección XIII “Procedimiento de Colocación” del Suplemento de Prospecto.

Si como resultado del prorrato bajo el procedimiento de adjudicación descripto en el Suplemento de Prospecto, 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 de Deuda Fiduciaria 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 de Deuda Fiduciaria a adjudicar.

Si como resultado del prorrato el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción, a esa orden de compra no se le asignarán Valores Fiduciarios, y el monto no asignado a tal orden de compra será asignado entre las demás órdenes de compra con igual Margen de Corte; todo ello en virtud del, y siguiendo el, procedimiento vigente en A3.

- **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 Periodo de Difusión Pública comenzará el 03 de octubre de 2025 y finalizará el 07 de octubre de 2025.***
- ***El Periodo de Subasta Pública será el 08 de octubre de 2025, de 10:00 horas a 16:15 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 Periodo 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 a los Colocadores o a los Agentes Registrados (las “Ofertas de Suscripción”).

Los Colocadores 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 la Sección XIII. Procedimiento de Colocación del Suplemento de Prospecto.

- **Adjudicación de los Valores Fiduciarios:** al finalizar el Período de Subasta Pública, se informará a los oferentes el Margen de Corte de los VDFA y/o VDFB, según corresponda, así como también las cantidades asignadas a cada uno, o su rechazo cuando fuese el caso conforme lo determinado en la Sección XIII. Procedimiento de Colocación, punto 8 “Adjudicación de los Valores Fiduciarios” del Suplemento de Prospecto.
- **La Fecha de Emisión y Liquidación será el día 09 de octubre de 2025.**
- **Prórroga. Suspensión.** El Período de Colocación podrá ser suspendido, interrumpido o prorrogado en cualquier momento por los Colocadores, 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 de A3. 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 A3 han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto y en el Prospecto del Programa.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de octubre de 2025.



Jaime Uranga
Autorizado

FIDUCIANTE, ADMINISTRADOR

ESPACIO DIGITAL S.A.

José A. Cabrera 6061, Piso 6 y 7,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel: +54 11 50454360
www.pareto.com.ar

FIDUCIARIO

TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Av. Madero 900, Piso 20, (C1106ACV),
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
mercadodecapitales@stonex.com

COLOCADOR

BANCO CMF S.A.

Macacha Güemes 150
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel.: 011 4318-6800
mercadodecapitales@bancocmf.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