

Aviso de Suscripción

FIDEICOMISO FINANCIERO INMOBILIARIO - FONDO DE INVERSIÓN DIRECTA “ILLA BELGRANO I”

HASTA V/N USD 6.434.321 (el "Monto Máximo de Emisión")

BAJO EL PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS Y FONDOS DE INVERSIÓN DIRECTA “BRIKEN”

Certificados de Participación por un monto de emisión por USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno)



CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario y Emisor



Arg Capital S.A.
Organizador



Longo Elia Bursátil S.A.
Colocador



DMA Broker S.A.
Co-Colocador



COURBA S.A.
Comercializador

Los Fiduciantes, Beneficiarios y Fideicomisarios serán los tenedores de los Certificados de Participación emitidos.

Los suscriptores de los Certificados de Participación (los “CPs”), en su carácter de Fiduciantes, Beneficiarios y Fideicomisarios (los “Fiduciantes”); CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. en su carácter de fiduciario y emisor (el “Fiduciario” o “CFA”), Arg Capital S.A., en carácter de Organizador (“Arg Capital”); Longo Elia Bursátil S.A. y DMA Broker S.A. en carácter de Colocador y Co-Colocador respectivamente, y COURBA S.A. anuncian la emisión del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa “Illa Belgrano I”, dentro del marco del Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios y Fondos de Inversión Directa “BRIKEN”.

Los principales términos y condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios son los siguientes:

Monto total de la emisión	USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno)
----------------------------------	--

Se ofrecerán un total de 6.434.321 (Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno) CPs, a un precio de emisión de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) por CP.

Bienes Fideicomitidos

Constituirán Bienes Fideicomitidos única y exclusivamente, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico que se acompaña al Suplemento de Prospecto, los siguientes:

(i) los importes integrados por los Fiduciantes (las “Integraciones”), los cuales serán utilizados para la adquisición de la posición contractual –mediante la ejecución de un instrumento de cesión- como Fiduciantes-Beneficiarios en el Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, la cual será cedida al Fiduciario (estrictamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso) por GENTRAS S.A., y Carlos Alberto Andrés Montalvo, la cual dará al Fideicomiso derecho a la titularidad – luego de haber finalizado la construcción de la obra correspondiente a tal fideicomiso privado – de hasta 14 (catorce) unidades funcionales a ser construidas en Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al producido de su venta. Se aclara que, toda vez que las posiciones contractuales como Fiduciante-Beneficiarios del Fideicomiso Privado “Monroe 1436” refieren a la titularidad de unidades funcionales independientes entre sí, la existencia de restantes Fiduciantes-Beneficiarios de dicho contrato no afecta ni tiene incidencia –conforme a lo señalado en la sección de sección de “*Descripción del Haber del Fideicomiso*” del Suplemento de Prospecto- en el Fideicomiso, toda vez que el mismo será el único titular de los derechos correspondientes a las 14 (catorce) unidades funcionales precedentemente señaladas (o el número menor de corresponder conforme al monto colocado);

(ii) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitidos y para el cumplimiento del objeto del mismo por el Fiduciario; y

(iii) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada.

Se deja constancia que el producido de la colocación será destinado a la adquisición de los Bienes Fideicomitidos.

Atento a las características de los Bienes Fideicomitidos, el presente Fideicomiso se registrará por lo previsto por los Capítulos IV y V del Título V de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.), tratándose de un Proyecto de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario instrumentada como un Fideicomiso Financiero.

Para mayor información respecto a los derechos del Fideicomiso en relación al Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, por favor dirigirse a la sección de “*Descripción del Haber del Fideicomiso*”, donde figura un resumen de los términos y condiciones del Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, en el cual constan todos los derechos y obligaciones emergentes de la posición de Fiduciante-Beneficiario del mismo.

Forma en la que están representados los Valores Fiduciarios

Los Certificados de Participación estarán documentados en certificados globales permanentes depositados en Caja de Valores S.A. Los inversores no tendrán derecho a exigir la entrega de láminas individuales, por lo que todas las transferencias se

realizarán a través del sistema de depósito colectivo, conforme a la ley 20.643. Los Certificados de Participación serán escriturales, con registro a cargo del Fiduciario, sin perjuicio de que éste pueda contratar a ese efecto a Caja de Valores S.A (“CVSA”).

Valor Nominal y Denominación Mínima	USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)
Precio de Suscripción	USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)
Monto Mínimo de Suscripción	USD 100 (Dólares Estadounidenses Cien) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)
Unidad Mínima de Negociación	USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno).

A efectos aclaratorios, se informa que la negociación se hará por CP, no por valor nominal.

Listado - Negociación	Los Valores Fiduciarios Inmobiliarios podrán listarse y negociarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ <u>BYMA</u> ”) y/o en A3 Mercados S.A. (“ <u>A3 Mercados</u> ”) y/o en cualquier otro mercado autorizado.
------------------------------	--

En el caso de las Solicitudes de Suscripción que se presenten a través de agentes de A3 Mercados y/o adherentes del mismo distintos de los Co-Colocadores, tales agentes del A3 Mercados y/o adherentes del mismo serán respecto de tales Solicitudes de Suscripción, los responsables de verificar el cumplimiento de la normativa sobre lavado de activos de origen delictivo regulada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683), no teniendo los Co-Colocadores responsabilidad alguna al respecto.

Agente de Liquidación y Dueño de la Rueda	Longo Elia Bursátil S.A.
--	--------------------------

Colocación	El Fiduciario ha designado como Colocador de los Certificados de Participación a Longo Elia Bursátil S.A., con domicilio en Arias 1639, Piso 10° Departamento “A”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el “<u>Colocador</u>”) y, ha designado como Co-Colocador de los Certificados de Participación a DMA Broker S.A. con domicilio en Jujuy 1983, Piso 2°, Oficina 3°, Rosario, Provincia de Santa Fe, y a aquellos agentes registrados ante la CNV que celebren convenios a tal efecto con el Colocador (junto con el Colocador, los “<u>Co-Colocadores</u>”), quienes tendrán a su cargo junto con, y/o agentes habilitados en el país, la colocación de los Certificados de Participación. A dichos fines, los Co-Colocadores celebrarán con anterioridad al comienzo del Período de Colocación un contrato de colocación con el Fiduciario.
-------------------	---

El contrato de colocación establecerá, *inter alia*, disposiciones relativas a (i) la forma de colocación de los Certificados de Participación, la cual será en un todo de acuerdo a las disposiciones contenidas en la LMC y las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el sistema informático de colocación “SIOPEL” de A3 Mercados aprobado por la CNV, de conformidad a lo que se indica en el

presente Suplemento, (ii) la renuncia o revocación de la designación de los Co-Colocadores y la designación de colocadores adicionales o distintos en caso de corresponder, y (iii) la comisión de los Co-Colocadores, quienes como contraprestación por sus servicios tendrán derecho a percibir, en forma conjunta y no individual, una comisión equivalente al 2% sobre el total de los Certificados de Participación colocados mediante oferta pública y será distribuida en partes iguales entre los Co-Colocadores.

Los Certificados de Participación serán ofrecidos y colocados mediante oferta pública por los Co-Colocadores en la República Argentina, conforme con los términos de la LMC, el Capítulo IV del Título VI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) de la CNV, el Prospecto de Programa y el presente Suplemento, por medio del sistema informático de colocación denominado SIOPEL de propiedad de, y operado por, A3 Mercados (el “Sistema Siopel”). Por lo expuesto, aquellos inversores interesados que quieran suscribir Valores Fiduciarios deberán presentar sus correspondientes Ofertas en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación, los Co-Colocadores) y/o agentes adherentes del mismo habilitados para operar a través del módulo de licitaciones del Sistema Siopel. La colocación de los Certificados de Participación será realizada a través de una subasta pública abierta por cantidades, es decir, mediante adhesión, con posibilidad de participación de todos los Inversores interesados (la “Subasta Pública”), que será llevada adelante por medio del Sistema Siopel de A3 Mercados. Por lo expuesto, aquellos inversores interesados que quieran suscribir Certificados de Participación deberán presentar sus correspondientes Solicitudes de Suscripción en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas a través del Sistema Siopel de A3 Mercados y la adjudicación se realizará mediante el sistema de subasta por cantidades de CPs ofertados, de conformidad con las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el Prospecto de Programa y el presente Suplemento. Asimismo, copias del presente Suplemento de Prospecto, del Prospecto de Programa, y del presente Aviso de Suscripción podrán ser retiradas de las oficinas de los Co-Colocadores y del Fiduciario -indicadas en la contratapa del presente- los Días Hábiles en el horario de 10 a 16 horas, sin perjuicio de encontrarse disponibles en el micrositio de A3 Mercados (<https://marketdata.mae.com.ar/licitaciones/Todos>).

El Fiduciario deberá informar a los oferentes a través de un medio fehaciente de comunicación, el rechazo o no aceptación de las ofertas, exponiéndose los motivos que lo fundamentan (que podrán ser, entre otros, que se considera inconveniente el precio y por ende se declara desierta la licitación). La comunicación deberá ser cursada por el Fiduciario.

El Fiduciario, que podrá contar con el asesoramiento de los Co-Colocadores, podrá considerar desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse en caso de ausencia de ofertas respecto de Valores Fiduciarios ofrecidos por un valor total inferior USD 3.584.191 (dólares estadounidenses tres millones quinientos ochenta y cuatro mil ciento noventa y uno). De declararse desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse, (i) las respectivas Solicitudes de Suscripción quedarán

automáticamente sin efecto, sin que tal circunstancia otorgue a los oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna; (ii) se procederá a extinguir el Fideicomiso.

Se informa al público inversor que se ofrecerán un total de 6.434.321 Certificados de Participación, por un precio de USD 1 (Dólares estadounidenses Uno) por CP. El Monto Mínimo de Suscripción es USD 100.

La suscripción e integración de los Valores Fiduciarios podrá realizarse en efectivo en dólares estadounidenses billete.

Cada inversor deberá detallar en cada oferta, la cantidad de CP licitados (en adelante "C"). Las ofertas se ordenarán a medida que vayan ingresando al sistema SIOPEL garantizando la igualdad entre los inversores vía orden cronológico desde la orden que haya sido ingresada primero hasta la última. La cantidad de corte (en adelante la "Cantidad de Corte") será el importe ofertado que determine el Fiduciario, tal que la sumatoria de las cantidades ofertadas sea menor o igual que USD 6.434.321.

Este tipo de subasta asegura que todos los CP sean adjudicados al mismo precio y que las cantidades son adjudicadas conforme a las cantidades ofrecidas. De existir ofertas múltiples equivalentes por la Cantidad de Corte, cualquier remanente de los CP será adjudicada a prorrata entre los oferentes en cuestión.

En atención a que la única variable de adjudicación de los Certificados de Participación será el monto a emitirse (dado que no se licitará tasa de interés ni precio de emisión), siempre y cuando se emitan los Certificados de Participación, todas las ofertas recibidas, serán aceptadas y adjudicadas. Consecuentemente, en caso de emitirse los Certificados de Participación, solo podrán aceptarse y/o adjudicarse los Certificados de Participación en la medida que lo permita el Monto Máximo de la Emisión.

En el caso que las ofertas de los Certificados de Participación superen el Monto Máximo de la Emisión, la totalidad de las mismas serán prorrateadas. Si como resultado de los prorrateos el valor nominal a asignar a una oferta contuviese decimales por debajo de los US\$0,50 los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal a adjudicar de los Certificados de Participación. Contrariamente, si contiene decimales iguales o por encima de US\$0,50 los mismos serán redondeados hacia arriba, adicionando US\$1 al valor nominal a adjudicar de los Certificados de Participación. Si como resultado de los prorrateos el monto a adjudicar a una oferta fuera un valor nominal inferior al Monto Mínimo de Suscripción, a esa oferta no se le adjudicarán Certificados de Participación.

Al finalizar el Período de Colocación, se informará a los oferentes que hubieran resultado adjudicados la Cantidad de Corte de los CP, así como también las cantidades asignadas a cada uno, o su rechazo, cuando fuese el caso, conforme lo determinado en la presente Sección.

El Fiduciario deberá informar a los oferentes a través de un medio fehaciente de comunicación, el rechazo o no aceptación de las

ofertas, exponiéndose los motivos que lo fundamentan (que podrán ser, entre otros, que se consideran inconvenientes las cantidades ofrecidas y por ende se declara desierta la licitación). La comunicación deberá ser cursada por el Fiduciario.

El Fiduciario, que podrá contar con el asesoramiento de los Co-Colocadores, podrá considerar desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse en caso de ausencia de ofertas respecto de Valores Fiduciarios ofrecidos por un valor total inferior a USD 3.584.191 (dólares estadounidenses quinientos ochenta y cuatro mil ciento noventa y uno). De declararse desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse, (i) las respectivas Solicitudes de Suscripción quedarán automáticamente sin efecto, sin que tal circunstancia otorgue a los oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna; (ii) se procederá a extinguir el fideicomiso.

Todos aquellos Agentes de A3 Mercados que cuenten con línea de crédito otorgada por el Agente de Liquidación y/o Colocadores designados serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta para participar en la rueda, sin más. Aquellos Agentes de A3 Mercados que no cuenten con línea de crédito otorgada por el Agente de Liquidación y/o Colocadores designados, también deberán solicitar su habilitación para participar en la rueda al Agente de Liquidación, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y entregar una declaración jurada en la que manifiesten que cumplen acabadamente con la normativa aplicable en materia de prevención sobre lavado de activos y financiamiento del terrorismo regulada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683, las normas de la Unidad de Información Financiera (la “UIF”) y las Normas de la CNV (conjuntamente, la “Normativa de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo”). En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse hasta las 15 hs. del último día del Periodo de Difusión.

Para mayor información al respecto del Procedimiento de Colocación, por favor consultar la sección “*Procedimiento de Colocación*” del Suplemento de Prospecto.

Moneda de suscripción e integración de los Valores Fiduciarios

Dólares Estadounidenses.

Periodo de Difusión

Comenzará el 20 de octubre de 2025 y finalizará el 13 de noviembre de 2025.

Periodo de Licitación

Será el 14 de noviembre de 2025, de 10 a 16 hs.

Durante el Período de Licitación los Agentes ingresarán al Módulo de Licitaciones del Sistema SIOPEL las posturas recibidas de los inversores interesados. Luego del cierre del período de Licitación, el Fiduciario y los Co-Colocadores informarán mediante aviso a publicar en el Boletín informativo del Merval, en la Autopista de la Información Financiera y en la WEB de A3 Mercados los resultados de la colocación.

Fecha de Emisión	Será el 17 de noviembre de 2025.
Fecha de Liquidación	Será el 17 de noviembre de 2025.
Fecha de Integración	Será el 17 de noviembre de 2025.
Liquidación	Se liquidará a través del Clear y estará a cargo de Longo Elia Bursátil S.A. que oficiará como Agente de Liquidación.
Suspensión, modificación y/o Prórroga del Período de Colocación	El Período de Colocación podrá ser suspendido, modificado y/o prorrogado (a más tardar el Día Hábil correspondiente al día de finalización del período de que se trate o en el mismo día dos horas antes del cierre de la rueda en el caso en que el Período de Licitación fuere de un Día Hábil) por los Co-Colocadores, previa aprobación del Fiduciante y previa notificación al Fiduciario, debiendo comunicar los Co-Colocadores dicha circunstancia mediante la publicación con la debida antelación suficiente, de un aviso de prórroga en la AIF a la CNV y en el Boletín Electrónico de A3 Mercados. En caso de prórroga del Período de Colocación, los inversores que hasta ese momento hayan presentado una Solicitud de Suscripción podrán, en su caso, retirar la misma hasta las 15 hs. de la nueva fecha de cierre del Período de Colocación determinado en la prórroga, sin ser objeto de penalización alguna. Vencido dicho plazo y en caso que los inversores iniciales no hubieran retirado las Solicitudes de Suscripción presentadas, se considerará que es intención del inversor inicial no retirar dicha Solicitud de Suscripción, considerándose la misma válida; ello sin perjuicio del derecho de los Co-Colocadores y del Fiduciante de rechazar cualquier oferta en los casos y con el alcance detallado en la presente Sección. En caso de suspensión del Período de Colocación, las Solicitudes de Suscripción presentadas quedarán sin efecto a partir de la publicación del respectivo aviso en la AIF de la CNV, sin penalidad alguna para el inversor y sin que sea necesario retirar las Solicitudes de Suscripción presentadas. En ningún caso, la prórroga, modificación y/o suspensión del Período de Colocación generará responsabilidad de ningún tipo para el Fiduciario y/o los Co-Colocadores ni otorgará al inversor que haya presentado Solicitudes de Suscripción ni a los agentes de A3 Mercados y/o adherentes del mismo que hayan presentado Solicitudes de Suscripción derecho a reclamo o compensación alguna.
Ley Aplicable	Ley de la República Argentina
Jurisdicción	Tribunal Arbitral de la BCBA

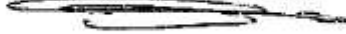
Los términos y condiciones de emisión, suscripción y adjudicación de los Valores Fiduciarios se encuentran descriptos en el Suplemento de Prospecto publicado en el micrositio de Colocaciones Primarias en la WEB de A3 Mercados (<https://marketdata.mae.com.ar/licitaciones>) con fecha 17 de octubre de 2025, en la Autopista de la Información Financiera de la CNV 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, sito en San Martín 491, Piso 3° Oficina 8° de la Ciudad de Buenos Aires.

La Oferta Pública del Programa ha sido autorizada por Resolución N° RESFC-2021-21179-APN-DIR#CNV de fecha 10 de junio de 2021 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y levantamiento de los condicionamientos por parte de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV en fecha 26 de julio de 2021.

Las autorizaciones de oferta pública de los Valores Fiduciarios y de creación del Programa sólo significan que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV y A3 Mercados no han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto del Programa y en el Suplemento de Prospecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 17 de octubre de 2025.

MARCOS VIEITO
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 144 F° 465



Marcos Vieito
Autorizado