

Aviso de Suscripción

FIDEICOMISO FINANCIERO INMOBILIARIO “ROCBA I”

HASTA V/N USD 5.487.912

BAJO EL PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS “ROCBA”

Certificados de Participación por un monto de emisión por USD 5.487.912 (dólares estadounidenses cinco millones cuatrocientos ochenta y siete mil novecientos doce)



CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario, Emisor, Administrador Inmobiliario y
Agente de Control y Revisión



Arg Capital S.A.
Organizador



Bull Market Brokers S.A.
Colocador

Los Fiduciarios serán los suscriptores de los Certificados de Participación.

Los Beneficiarios y Fideicomisarios serán los titulares y a cuyos nombres se registren los Valores Fiduciarios según el Registro de Valores Fiduciarios.

Los suscriptores de los Certificados de Participación (los “CPs”), en su carácter de Fiduciantes; los titulares y a cuyos nombres se registren los Valores Fiduciarios según el Registro de Valores Fiduciarios, en su carácter de Beneficiarios y Fideicomisarios; CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A., en su carácter de Fiduciario, Emisor, Administrador Inmobiliario y Agente de Control y Revisión (el “Fiduciario” o “CFA”), Arg Capital S.A., en carácter de Organizador (“Arg Capital”); y Bull Market Brokers S.A. en su carácter de Colocador anuncian la emisión del Fideicomiso Financiero Inmobiliario “ROCBA I”, dentro del marco del Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios “ROCBA”.

Se deja constancia de que todos los términos en mayúsculas no definidos en el presente Aviso de Suscripción tendrán el significado asignado por el Suplemento de Prospecto y/o el Contrato Suplementario.

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

Monto total de la emisión USD 5.487.912 (dólares estadounidenses cinco millones cuatrocientos ochenta y siete mil novecientos doce)

Se ofrecerán un total de 145.800 (Ciento Cuarenta y Cinco Mil Ochocientos) CPs, a un precio de emisión de USD 37,64 (Dólares Estadounidenses Treinta y Siete Con Sesenta y Cuatro Centavos) por CP.

Calificación: FI2(Arg) por Fix S.C.R. S.A.

Bienes Fideicomitidos	Constituirán Bienes Fideicomitidos única y exclusivamente los siguientes:
	(a) Los importes integrados por los suscriptores de los Valores Fiduciarios (las “ <u>Integraciones</u> ”), los cuales serán utilizados para la adquisición del Inmueble;
	(b) El Inmueble;
	(c) El Contrato de Locación vigente, en relación al Inmueble, así como cualquier otro futuro contrato de locación que lo reemplace o que pudiera involucrar al Inmueble
	(d) El derecho perpetuo, exclusivo e irrevocable de instalar en las fachadas del Edificio que rodean a la unidad catorce de la Propiedad, uno o más carteles y signos de identificación comercial sin obligación de abonar contraprestación alguna al Consorcio de Copropietarios ni a los titulares de unidades funcionales.
	(e) Los demás bienes y derechos y obligaciones adquiridos por y para incorporar al patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento del objeto del mismo por el Fiduciario, incluyendo los derechos bajo la Oferta Irrevocable de Venta; y
	(f) 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.
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	USD 37,64 (Dólares Estadounidenses Treinta y Siete con Sesenta y Cuatro Centavos)
Denominación Mínima	USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)
Precio Mínimo de Suscripción	USD 37,64 (Dólares Estadounidenses Treinta y Siete con Sesenta y Cuatro Centavos)
Monto Mínimo de Suscripción	USD 37,64 (Dólares Estadounidenses Treinta y Siete con Sesenta y Cuatro Centavos)
Unidad Mínima de Negociación	1 (un) CP.
Listado - Negociación	Los Valores Fiduciarios Inmobiliarios podrán listarse y negociarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ <u>BYMA</u> ”) y/o en cualquier otro mercado autorizado.

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

Agente de Liquidación y Dueño de la Rueda Bull Market Brokers S.A.

Colocación

El Fiduciario ha designado como colocador de los Certificados de Participación a Bull Market Brokers S.A., con domicilio en Bouchard 680, Piso 8°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el “Colocador”, y junto con cualquier co-colocador que eventualmente se designe o no, de corresponder, los “Co-Colocadores”) quien tendrá 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. No se han celebrado ni se prevé celebrar contratos de underwriting. El Colocador se encuentra inscripto en el Registro de Agentes de la Ley 26.831 como Agentes de Liquidación y Compensación y Agentes de Negociación – Propio, bajo el número 247.

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.) y sistema informático de colocación “BYMA PRIMARIAS” de BYMA 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 una comisión equivalente al 1,5% 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 sistema informático de colocación “BYMA PRIMARIAS” de BYMA. La colocación de los Certificados de Participación será realizada a través de una subasta pública con posibilidad de participación de todos los Inversores interesados (la “Subasta Pública”), que será llevada adelante por medio del sistema informático de colocación “BYMA PRIMARIAS” de BYMA. 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 informático de colocación “BYMA PRIMARIAS” de BYMA y la adjudicación se realizará mediante el sistema de subasta holandesa modificada (“*Modified Dutch Auction*”), un sistema que garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los inversores, 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 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.

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 (i) de ausencia de ofertas respecto de la totalidad de los Valores Fiduciarios ofrecidos o (ii) de no aceptar el mayor Precio Ofrecido para los Valores Fiduciarios. 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.

El período de colocación incluirá un plazo mínimo de 1 (un) Día Habil para la difusión, de acuerdo a la Resolución General CNV 1076/2025, y un plazo mínimo de 1 (un) Día Habil para la subasta o licitación (el “Período de Difusión” y el “Período de Licitación”, respectivamente, y en su conjunto el “Período de Colocación”).

La subasta será bajo la modalidad “ciega”. Todas las Solicitudes de Suscripción serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas.

Se informa al público inversor que se ofrecerán un total de 145.800 (ciento cuarenta y cinco mil ochocientos) Certificados de Participación, por un precio mínimo de USD 37,64 (Dólares estadounidenses treinta y siete con sesenta y cuatro centavos) por CP. La unidad mínima de colocación es 1 CP.

LA EMISIÓN DE LOS CP POR PARTE DEL FIDUCIARIO ESTARÁ CONDICIONADA A LA EFECTIVA SUSCRIPCIÓN, INTEGRACIÓN Y COLOCACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS 145.800 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS) CP POR UN MONTO MÍNIMO DE USD 37,64 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y SIETE CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS) POR CP (LA "CONDICIÓN").

EN CONSECUENCIA, LA COLOCACIÓN SERÁ DEJADA SIN EFECTO EN CASO QUE NO SE CUMPLA LA CONDICIÓN. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL FIDUCIARIO NI PARA EL COLOCADOR.

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

La suscripción e integración de los Valores Fiduciarios podrá realizarse a elección de los inversores de la siguiente forma: (i) en efectivo en Dólares Estadounidenses; y/o (ii) en pesos al Tipo de Cambio Inicial.

Se considerará como “Tipo de Cambio Inicial” al aplicable para la adquisición de Dólares Estadounidenses con Pesos, resultante de una operación de Mercado Electrónico de Pagos (MEP), el cual será el efectivamente aplicado por el correspondiente Agente de Liquidación y Compensación (ALyC) interviniente. Dicho tipo de cambio será el aplicado por el señalado ALyC al cierre de las operaciones del último Día Habil anterior al inicio del Período de Licitación.

Periodo de Difusión

Comenzará el 12 de enero de 2026 y finalizará el 20 de enero de 2026.

Periodo de Licitación

Será el 21 de enero de 2026, de 10 a 16 hs.

Fecha de Emisión

Será el 23 de enero de 2026.

Fecha de Liquidación

Será el 23 de enero de 2026.

Fecha de Integración

Será el 23 de enero de 2026.

Liquidación

Se liquidará a través del sistema operado por BYMA, y estará a cargo de Bull Market Brokers 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 Habil 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 Habil) 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 BYMA.

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 BYMA 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 Boletín Diario del BYMA con fecha 9 de enero de 2026, 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 3º Oficina 8º de la Ciudad de Buenos Aires.

La Oferta Pública del Programa ha sido autorizada por Resolución N° RESFC-2025-23174-APN-DIR#CNV de fecha 25 de junio de 2025 del Directorio de la CNV, y levantados sus condicionamientos por el dictamen de la Gerencia de Fideicomisos Financieros N° IF-2025-86484982-APN-GFF#CNV de fecha 7 de agosto de 2025. La oferta pública de la presente emisión fue autorizada por Providencias del Directorio de la CNV N° PV-2025-82892742-APN-GED#CNV de fecha 30 de julio de 2025 y N° PV-2025-139678119-APN-GED#CNV de fecha 17 de diciembre de 2025, y levantados sus condicionamientos por el dictamen de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de fecha 9 de enero de 2026.

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 BYMA no han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto del Programa y en el Suplemento de Prospecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de enero de 2026.

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

Marcos Vieito
Autorizado