

Aviso de Suscripción

FIDEICOMISO FINANCIERO INMOBILIARIO “ESPACIO AÑELO”

HASTA V/N USD 4.961.000

Certificados de Participación por un monto de emisión por USD 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil).



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



ARG Capital S.A.
Organizador



IDERO S.R.L.
Comercializador



DMA Broker S.A.
Colocador

Lucas Matías Salvatore y Diego Martin Salvatore
Fiduciantes

Lucas Matías Salvatore y Diego Martin Salvatore (los “Fiduciantes”); 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”); DMA Broker S.A. en carácter de Colocador, y IDERO S.R.L. en su carácter de Comercializador anuncian la emisión del Fideicomiso Financiero Inmobiliario “Espacio Añelo”

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

Monto total de la emisión USD 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil).

Se ofrecerán un total de 4.961.000 (Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil) Certificados de Participación (“CPs”), a un precio de emisión de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) por CP.

Bienes Fideicomitados Constituirán Bienes Fideicomitados única y exclusivamente los siguientes: (i) la posición contractual parcial –al ser limitada a los derechos y obligaciones asociadas a determinadas unidades funcionales construidas y pendientes de ser escrituradas- como fiduciantes y beneficiarios de los Fiduciantes en el Fideicomiso “RS Añelo”, conforme se detalla en la sección de “*Descripción del Haber del Fideicomiso*” del Prospecto; (ii) la posición contractual de los Fiduciantes como locadores –conforme se detalla en el Anexo II al Contrato de Fideicomiso- en sus contratos de locación con un único deudor cedido, Idero S.R.L. (para mayor información

al respecto de tal entidad, por favor revisar la sección de “*Descripción del Comercializador*” del Prospecto) respecto a las unidades señaladas en el punto (i) precedente, quien únicamente podrá subalquilar a Empresas de Solvencia Verificada, conforme dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso; (iii) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitidos; y (iv) 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, los cuales se encuentran vinculados a los Bienes Fideicomitidos identificados a lo largo del presente documento. Todo ello se relaciona con el desarrollo, la adquisición, refacción, inversión y/o renta de activos inmobiliarios.

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 1.000 (Dólares Estadounidenses Mil) 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. (“BYMA”) y/o en A3 Mercados S.A. (“A3 Mercados”) 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

DMA Broker S.A.

Colocación

El Fiduciario ha designado como Colocador de los Certificados de Participación a DMA Broker S.A. con domicilio en Jujuy 1983, Piso 2º, Oficina 3º, Rosario, Provincia de Santa Fe (el “Colocador”) y a aquellos agentes registrados ante la CNV que celebren convenios a tal efecto con el Colocador (junto con el Colocador, los “Co-Colocadores”), 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 Prospecto, (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 entre los Co-Colocadores a prorrata de los Certificados de Participación colocados mediante oferta pública por medio de la actuación directa de cada uno de ellos..

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, y el Prospecto, 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.), y el Prospecto. Asimismo, copias del Prospecto 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 2.500.000 (Dólares Estadounidenses Dos Millones Quinientos Mil). 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 4.961.000. Certificados de Participación, por un precio de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) por CP. El Monto Mínimo de Suscripción es USD 1.000.

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 4.961.000.

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.

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 Prospecto.

Moneda de suscripción e integración de los Valores Fiduciarios

Dólares Estadounidenses.

Periodo de Difusión

Comenzará el 28 de abril de 2026 y finalizará el 25 de mayo de 2026.

Periodo de Licitación

Será el 26 de mayo de 2026, 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 28 de mayo de 2026.
Fecha de Liquidación	Será el 28 de mayo de 2026.
Fecha de Integración	Será el 28 de mayo de 2026.
Liquidación	Se liquidará a través del Clear y estará a cargo de DMA Broker S.A. que oficiará como Agente de Liquidación.
Suspensión, modificación y/o Prórroga del Período de Colocación	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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 Prospecto publicado en el micrositio de Colocaciones Primarias en la WEB de A3 Mercados

(<https://marketdata.mae.com.ar/licitaciones>) con fecha 27 de abril de 2026, en la Autopista de la Información Financiera de la CNV. Asimismo el Prospecto se encuentra disponibles en el domicilio del Fiduciario, sito en San Martín 491, Piso 3° Oficina 8° de la Ciudad de Buenos Aires.

Las autorizaciones de oferta pública de los Valores Fiduciarios 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de abril de 2026.

MARCOS VIEITO
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 244 F° 465

Marcos Vieito
Autorizado