

AVISO DE SUSCRIPCIÓN

FIDEICOMISO FINANCIERO “EMPRESUR CRÉDITOS I” en el marco del Programa Global de Valores Fiduciarios “EMPRESUR” por hasta V/N U\$S 7.000.000 (o su equivalente en otras monedas)



Fiduciario Financiero registrado
bajo el N° 41 de la CNV
**ROSARIO ADMINISTRADORA
SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
como Fiduciario Financiero



EMPRESUR S.A.
como Fiduciante, Administrador y Agente de Cobro
Fideicomisario (o el o los beneficiarios del Fideicomiso, según
el caso,
al momento de su extinción)



Agente de Liquidación y Compensación Propio y
Agente de Negociación N° 148, de la CNV. Agente
del Mercado Abierto Electrónico N° 648. Agente del
Mercado a Término de Rosario N° 323. Agente del
Mercado de Valores de Buenos Aires N° 97.
ADCAP SECURITIES ARGENTINA S.A.
Organizador y Colocador



**AGENTES MIEMBROS DEL MERCADO
ARGENTINO DE VALORES S.A.**
Como Co-Colocadores



Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral registrado
bajo el N° 64 de la CNV
BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.
(BST)
Como Co- Colocador

VALORES FIDUCIARIOS V/N \$ 71.073.428

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A por V/N \$ 55.797.033
Valores de Deuda Fiduciaria Clase B por V/N \$ 3.819.099
Valores de Deuda Fiduciaria Clase C por V/N \$ 11.457.296

Se comunica a los Inversores Calificados, que Adcap Securities Argentina S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A. y los agentes miembros del Mercado Argentino de Valores ofrecen en suscripción los valores fiduciarios descriptos en el presente (los “Valores Fiduciarios”), los que serán emitidos por Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A., actuando exclusivamente como fiduciario financiero del Fideicomiso Financiero Empresur Créditos I (el “Fideicomiso”) y no a título personal, constituido en el marco del Programa Global de Valores Fiduciarios “Empresur” (el “Programa”) conforme a la Ley 24.441 (modificada por el Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N° 26.994) 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 ha sido autorizada por el Directorio de la CNV mediante Resolución N° RESFC-2022-21994-APN-DIR#CNV de fecha 19 de octubre de 2022 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores, cuyos condicionamientos fueron levantados por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la Comisión Nacional de Valores con fecha 17 de febrero de 2023. El presente Fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV con fecha 27 de abril de 2023.

Los Valores Fiduciarios solo podrán ser adquiridos por Inversores Calificados, tal como se define dicho término a continuación y de conformidad con el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los “Inversores Calificados”), es decir a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, Sociedades del Estado y Empresas del Estado. b) Organismos Internacionales y Personas Jurídicas de Derecho Público. c) Fondos Fiduciarios Públicos. d) La Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS). e)

Cajas Previsionales. f) Bancos y Entidades Financieras Públicas y Privadas. g) Fondos Comunes de Inversión. h) Fideicomisos Financieros con oferta pública. i) Compañías de Seguros, de Reaseguros y Aseguradoras de Riesgos de Trabajo. J) Sociedades de Garantía Recíproca. k) Personas Jurídicas registradas por la COMISIÓN como agentes, cuando actúen por cuenta propia. l) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el Registro de Idóneos a cargo de la CNV. m) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a unidades de valor adquisitivo trescientas cincuenta mil (UVA 350.000). n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

Bienes Fideicomitidos:

Son (i) los Créditos cedidos al Fideicomiso Financiero, (ii) las sumas de dinero provenientes de las cobranzas de los Créditos, y (iii) el rendimiento de las Inversiones Permitidas.

Los Créditos serán los créditos presentes y futuros otorgados por el Fiduciante, derivados de los préstamos personales otorgados por el Fiduciante (retiros de dinero) y de la utilización de las Tarjetas de Crédito Qida. Dichos Créditos son: derechos de crédito contra los Clientes con los cuales se hubiera celebrado el respectivo Contrato de Tarjeta y/o el respectivo contrato de préstamo personal, originados en: (a) adelantos en efectivo, (b) débitos automáticos, y/o (c) demás consumos de bienes y servicios; efectuados por los Clientes con relación a cada una de las Cuentas, reflejados en las Liquidaciones Mensuales, correspondientes a Cuentas que en todos los casos deberán ser Cuentas Elegibles; e incluyen, sin limitación, derechos, créditos y acciones emergentes de tales Créditos y todos los Documentos relativos a los mismos.

Las condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios son:

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A: V/N \$ 55.797.033.-
Interés variable: Tasa Badlar más 100 puntos básicos. Mínimo: 72% n.a, Máximo 85% n.a. (pagaderos mensualmente).
Amortización: mensual, luego de deducir el interés de los VDFA.
Plazo: 9,67 meses
Duración: 4,27 meses
Calificación*: 'raAA (sf)' por FIX SCR.
Primera fecha de pago de Servicios: 29 de mayo de 2023.

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B: V/N \$ 3.819.099
Interés variable: Tasa Badlar más 200 puntos básicos. Mínimo: 73% n.a, Máximo: 86% n.a. (pagaderos mensualmente, una vez cancelados los VDFA).
Amortización: mensual, luego de deducir el interés de los VDFA.
Plazo: 11,70 meses
Duración: 10,94 meses
Calificación*: 'raBBB+ (sf)' por FIX SCR.
Primera fecha de pago de Servicios: 27 de marzo de 2024.

Valores de Deuda Fiduciaria Clase C: V/N \$ 11.457.296
Amortización: mensual.
Plazo: 20,68 meses
Duración: 14,55 meses
Calificación*: 'raCCC (sf)' por FIX SCR.
Primera fecha de pago de Servicios: 28 de mayo de 2024.

Período de Devengamiento Significa, inicialmente, el período que comienza el 29 de abril de 2023 y termina el día inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago de Servicios (ambos inclusive) y, subsiguientemente, cada uno de los períodos sucesivos que comenzarán en cada Fecha de Pago de Servicios y terminan el día inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago de Servicios (ambos inclusive). El devengamiento de los intereses se efectuará por Períodos de Devengamiento. Para su cálculo se considerará como base un año de 365 días.

Fecha de Corte Significa el 1 de diciembre de 2021 a partir de las 0 horas y la fecha que se establezca en cada caso respecto de los nuevos Créditos incorporados conforme lo dispuesto en el artículo IV del Contrato de Fideicomiso, que en cada caso será la fecha a partir de la cual el producido de las Cobranzas corresponde al Fideicomiso Financiero.

Moneda y fecha de pago Pesos. Las Fechas de Pago de Servicios se presentan en el Cronograma de Pago de servicios de los Valores Fiduciarios del Suplemento de Prospecto.

Ley Aplicable El presente Contrato de Fideicomiso se rige por la ley de la República Argentina.

Jurisdicción Las Partes, como así también los Tenedores que suscriban los Valores Fiduciarios o aquéllos que los adquieran en forma posterior, se someten a la competencia del Tribunal Arbitral en caso de disputas, controversias, o diferencias que surjan de o en relación con el presente Contrato de Fideicomiso y el Suplemento, de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho que las partes declaran

conocer y aceptar. El laudo del Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 760 del CPCCN.

** Todos los Valores Fiduciarios han sido calificados por STANDARD & POOR'S GLOBAL RATINGS ARGENTINA S.R.L. Agente de Calificación de Riesgo.*

- Monto mínimo de suscripción para los Valores Fiduciarios: \$20.000 (Pesos diez mil) y múltiplos de \$1 (Pesos uno).
- Unidad mínima de negociación: \$1 (Pesos uno)
- Listado – Negociación: Se ha solicitado autorización para que los Valores Fiduciarios listen en Mercado Argentino de Valores (“MAV”)
- La colocación de los Valores Fiduciarios estará a cargo de Adcap Securities S.A. Banco de Servicios y Transacciones S.A. y los agentes miembros del MAV.. 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 Rosario Asociación Civil (la “BCR”) de fecha 27 de abril de 2023 y en la Autopista de la Información Financiera de la CNV (“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 Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A. sito en Paraguay 777, 8° piso, (S2000CVO) Rosario, Provincia de Santa Fe, República Argentina.
- ***El Período de Difusión comenzará el martes 02 de mayo de 2023 y finalizará el jueves 04 de mayo de 2023.***
- ***El Período de Licitación de los Valores Fiduciarios ofrecidos comenzará el día viernes 05 de mayo de 2023 a las 10 hs y finalizará el viernes 05 de mayo de 2023 a las 16 horas.***
- ***Lugar y horario del Cierre de la Licitación: viernes 05 de mayo de 2023 a las 16 horas, en el domicilio del Organizador de la Colocación (Ortiz de Ocampo 3250, Piso 4°A, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 011-48191751).***

Los Valores Fiduciarios serán ofrecidos y colocados mediante oferta pública por los Co-Colocadores en la República Argentina, conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales, el Capítulo IV del Título VI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) de la CNV, el Prospecto y el presente Suplemento de Prospecto de Términos Particulares a través del sistema informático de colocación de Mercado Argentino de Valores S.A. (“SEMAV”).

Procedimiento de Colocación:

2.10 Los Valores de Deuda Fiduciario serán colocados mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada” al precio que determine el Organizador de la Colocación al cierre del Periodo 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 Periodo de Licitación (la “Tasa de Corte”). Una vez finalizado el Periodo de Licitación, el Fiduciante – considerando criterios objetivos- podrá ejercer su derecho de aceptar ofertas por los VDF de acuerdo al procedimiento establecido en 1.5. La licitación pública será ciega, de ofertas selladas.

1.2. Las solicitudes de suscripción se recibirán separadamente para el Tramo Competitivo (ofertas superiores a un valor nominal de \$100.000 (Pesos cien mil) y para el Tramo No Competitivo (ofertas iguales o inferiores a la cantidad antes expresada). Las solicitudes de suscripción correspondientes al Tramo Competitivo deberán indicar la tasa de rendimiento (“TIR”) solicitada para los VDF.

1.3. En ambos Tramos la adjudicación se realizará a un precio único para cada clase (la “Tasa de Corte”), que será para los VDF, la mayor tasa aceptada para las ofertas registradas en el Tramo Competitivo conforme al procedimiento indicado en 1.4.

1.4. A efectos de determinar la Tasa de Corte de los VDF, las ofertas se anotarán comenzando con las ofertas registradas en el Tramo No Competitivo hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de la Clase, o hasta alcanzar la totalidad de las ofertas que se hubiesen formulado para ese tramo cuando las mismas no hubiesen alcanzado dicho porcentaje. Luego se anotarán las del Tramo Competitivo 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, si las ofertas del Tramo no completaran la totalidad de los VDF disponibles. Si no se hubiesen registrado ofertas en el Tramo No Competitivo la Tasa de Corte se determinará en base a las ofertas que se hubiesen formulado para el Tramo Competitivo en la forma preestablecida para dicho tramo.

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

1.6. Determinada la Tasa de Corte, los Valores Fiduciarios de cada Clase serán adjudicados de la siguiente forma: (i) Si las ofertas en el Tramo Competitivo alcanzan al 50% del valor nominal de la Clase respectiva, y las ofertas en el Tramo No Competitivo superan el 50% del valor nominal de la misma Clase, la totalidad de las ofertas en este último Tramo serán prorrateadas reduciéndose por lo tanto en forma proporcional los montos adjudicados hasta alcanzar el 50% del valor nominal de la Clase, procediéndose a adjudicar en primer lugar las ofertas formuladas en el Tramo No Competitivo y luego continuará la adjudicación en el Tramo Competitivo 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. (ii) Si las ofertas en el Tramo Competitivo alcanzan o superan al 50% del Valor Nominal de la Clase respectiva, y las ofertas en el Tramo No Competitivo no superan el 50% del valor nominal de la misma Clase, la totalidad de las ofertas en este último Tramo serán adjudicadas conforme las cantidades solicitadas sin prorrateo alguno, y luego continuará la adjudicación en el Tramo Competitivo en la forma indicada en el apartado (i). (iii) Si las ofertas en el Tramo Competitivo no alcanzan al 50% del Valor nominal de la Clase respectiva, se adjudicarán, en primer lugar, la totalidad de las ofertas formuladas en el Tramo Competitivo y luego continuará la adjudicación en el Tramo No Competitivo hasta el 50% del total adjudicado. (iv) Si no existiesen ofertas en el Tramo Competitivo se declarará desierta la Colocación. En ningún caso las ofertas adjudicadas en el Tramo No Competitivo podrán superar el 50% del total adjudicado entre terceros.

1.7. 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.

1.8. 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.

II.- Otras disposiciones:

2.1. El Período de Difusión se extenderá, por lo menos, tres (3) Días Hábiles bursátiles. Una vez finalizado el Período de Difusión comenzará el Período de Licitación que será de por lo menos un día hábil. El Período de Difusión y el Período de Licitación, (ambos en conjunto el "Período 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 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. 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.

2.2. Al finalizar el Período de Licitación se comunicará a los interesados el precio de suscripción – que resulta de la Tasa 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 Suscripción.

2.3. 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 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.

2.4. Los Valores Fiduciarios no colocados entre terceros podrán ser adjudicados al Fiduciante, como parte de pago de la cartera de créditos cedida al Fideicomiso a la Tasa de Corte para los VDF.

2.5. 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.

2.6. 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 Valores Fiduciarios podrán listarse en el Mercado Argentino de Valores S.A.

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.

2.7. Los Valores Fiduciarios podrán ser listados en el Mercado Argentino de Valores S.A. y negociarse en el Mercado Abierto Electrónico S.A. ("MAE") como así también en otros mercados de conformidad a la Ley 26.831.

2.8. Los Colocadores percibirán una comisión de hasta el 0,50% sobre el monto total de VDF colocados.

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

2.10 Los Valores Fiduciarios solo podrán ser adquiridos por Inversores Calificados, tal como se define dicho término a continuación y de conformidad con el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los "Inversores Calificados").

- ***La Fecha de Emisión y Liquidación será el día martes 09 de mayo de 2023.***

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 intermediarios, 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, modificada por ley 26.683.

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

Rosario, 28 de abril de 2023

ADCAP SECURITIES ARGENTINA S.A.

Ortiz de Ocampo 3250, Piso 4ºA, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4819-1750
www.ad-cap.com.ar

BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.

Av. Corrientes 1174.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel.: (011) 5235.2334

MERCADO ARGENTINO DE VALORES S.A

NÓMINA DE AGENTES

El listado de operadores se encuentra para consulta en el sitio web del Mercado Argentino de Valores S.A.:
<https://www.mav-sa.com.ar/agentes/agentes-mav/>