

AVISO DE SUSCRIPCIÓN

Fideicomiso Financiero de Capital Emprendedor Individual CITES II

Fideicomiso Financiero Individual

por V/N US\$25.000.000 ampliable por hasta un V/N US\$50.000.000



Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.

en carácter de Fiduciario y Organizador



Centro de Innovación Tecnológica, Empresarial y Social S.A.

en carácter de Administrador y Gestor Profesional



Allaria S.A.

en carácter de
Agente Colocador



Rosario Valores S.A.

en carácter de
Agente Colocador



Dracma Investments S.A.

en carácter de
Agente Colocador

Certificados de Participación

por V/N de US\$25.000.000 ampliables por hasta un V/N US\$50.000.000

Se comunica a los Inversores Calificados que Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S. A. como Fiduciario, junto con Allaria S.A. como Agente Colocador Principal, Rosario Valores S.A. como Agente Colocador y Dracma Investments S.A. como Agente Colocador; ofrecen en suscripción los certificados de participación descriptos en el presente (los "Certificados de Participación"), los que serán emitidos por Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A., actuando exclusivamente como fiduciario financiero del Fideicomiso Financiero de Capital

Emprendedor Individual CITES II y no a título personal, constituido conforme a la Ley N° 24.441, su reglamentación 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 Certificados de Participación, la cual ha sido otorgada por el Directorio de la CNV por Resolución N° RESFC-2025-23351-APN-DIR#CNV de fecha 19 de noviembre de 2025 y levantamiento de condicionamientos de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de fecha 2 de diciembre de 2025.

Son Bienes Fideicomitados: (i) las sumas de dinero provenientes de la suscripción de Certificados de Participación Iniciales; (ii) las sumas de dinero provenientes de la colocación de los Certificados de Participación; (iii) las Acciones u otros activos no dinerarios provenientes de las Acciones adquiridas, de manera directa o a través de instrumentos convertibles, por el Fideicomiso; (iv) las sumas de dinero que provengan de la enajenación de las Acciones; (v) cualquier otra suma de dinero generada o proveniente de las Acciones adquiridas por el Fideicomiso (los "Fondos Líquidos").

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN SÓLO PUEDEN SER ADQUIRIDOS POR INVERSORES CALIFICADOS, INDICADOS EN EL ARTÍCULO 12, SECCIÓN I, CAPÍTULO VI, TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV.

Las condiciones de emisión de los Certificados de Participación son:

- V/N de US\$25.000.000 ampliable hasta V/N de US\$50.000.000.
- Moneda de pago: Dólares Estadounidenses.
- Amortización: mensual hasta el monto en que se encuentren integrado, la totalidad de los ingresos imputables a los Bienes Fideicomitados percibidos hasta el mes anterior a la Fecha de Pago de Servicios; siempre que hubiera montos distribuibles por la suma de US\$50.000.
- Utilidad: remanente. Pagadero mensualmente.
- Plazo: será la fecha que coincida con la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso. La Fecha de Vencimiento del Fideicomiso será la fecha en que se cumpla el Plazo de Duración del Fideicomiso. El Fideicomiso tendrá un plazo de duración de 12 años calendarios, contados desde la Fecha de Liquidación y Emisión. Sin perjuicio de esto, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario podrá extender el plazo por hasta 2 años adicionales.

- Calificación de riesgo: "B".

Los Certificados de Participación han sido calificados por Evaluadora Latinoamericana S.A. Agente de Calificación de Riesgo.

Forma de los Certificados de Participación. Certificados Globales:

- El precio de suscripción será el valor nominal de los Certificados de Participación.
- El monto mínimo de suscripción de los Certificados de Participación es de US\$100.000 (Dólares Estadounidenses cien mil) y múltiplos de US\$1 (Dólar Estadounidense uno).
- La denominación mínima y la unidad mínima de negociación será de US\$1 (Dólar Estadounidense uno).

Integración. Los Certificados de Participación serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Liquidación y Emisión e integrados en (i) Dólares Estadounidenses; (ii) en especie mediante la entrega de Certificados de Participación Iniciales; (iii) Pesos de la República Argentina necesarios para adquirir valores negociables con oferta pública que cuenten con listado y negociación en mercados autorizados por la CNV, cuya compra pueda ser realizada en Pesos de la República Argentina y su venta pueda ser liquidada en Dólares Estadounidenses; y (iv) valores negociables con oferta pública, a determinar por el Fiduciario, que cuenten con listado y negociación en mercados autorizados por la CNV, cuya compra pueda ser realizada en Pesos de la República Argentina y su venta pueda ser liquidada en Dólares Estadounidenses. Los Certificados de Participación no integrados en la Fecha de Liquidación y Emisión serán integrados diferidamente en cada fecha de integración posterior que determine el Fiduciario.

La integración que no se realice en especie será parcialmente diferida y se encontrará sujeta a la inversión en Emprendimientos y será realizada bajo el siguiente cronograma: (i) diez por ciento (10%) del monto suscripto en la Fecha de Liquidación y Emisión; y (ii) noventa por ciento (90%) del monto suscripto a partir de la Fecha de Liquidación y Emisión, de acuerdo con las necesidades financieras, conforme lo determine el Fiduciario a instancias de CITES y se realizará en hasta dos (2) pagos por semestre según CITES lo determine de acuerdo con las Inversiones aprobadas. La integración en especie mediante la entrega de Certificados de Participación Iniciales se realizará en una única instancia en la Fecha de Liquidación y Emisión. Para más información, ver el cronograma de la sección "XII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN" del Prospecto.

Listado. Ámbito de Negociación. Los Certificados de Participación podrán listarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y negociarse en cualquier otro mercado autorizado por la CNV.

Comisión de Colocación. La colocación estará a cargo de Allaria S.A., Rosario Valores S.A. y Dracma Investments S.A., quienes percibirá una comisión de hasta el uno por ciento (1%) sobre los montos efectivamente colocados.

Los términos y condiciones de emisión, suscripción y adjudicación de los Certificados de Participación se encuentran descriptos en el Prospecto publicado en la Autopista de Información Financiera y en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación en fecha 2 de diciembre de 2025. Asimismo el Prospecto se encuentra disponible en las oficinas del Fiduciario (Paraguay 777, piso 9, Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe), de Allaria S.A. (25 de Mayo 359, piso 11, Ciudad Autónoma de Buenos Aires), de Rosario Valores S.A. (Paraguay 777, piso 8, Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe) y de Dracma Investments S.A. (Tucumán 117, piso 4, Ciudad Autónoma de Buenos Aires). Todos los términos en mayúsculas no definidos en el presente tendrán el significado que se les asigna en el Suplemento de Prospecto.

Los Certificados de Participación serán ofrecidos conforme el siguiente cronograma:

Período de Difusión: del 4 de diciembre de 2025 al 9 de diciembre de 2025

Período de Licitación: el miércoles 10 de diciembre de 2025 en el horario de 10 a 16 horas.

Se aplicará el procedimiento de colocación establecido en las Normas de la CNV, a través del sistema de Oferta Pública Primaria de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA PRIMARIAS), optando por el mecanismo de subasta pública, bajo la modalidad abierta. Luego del cierre del Período de Litación, el Fiduciario informará mediante aviso a publicar en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y en la página de CNV , el resultado de la colocación.

Procedimiento de Adjudicación. El precio de suscripción será el valor nominal de los Certificados de Participación. El Agente Colocador asignará los Certificados de Participación a los suscriptores que hubieran presentado sus Solicitudes de Suscripción priorizando el orden cronológico durante el Período de Licitación y hasta agotar los Certificados de Participación

emitidos. Si durante el Período de Licitación el Agente Colocador recibiera Solicitudes de Suscripción por un monto que supere al máximo Valor de Emisión, es decir US\$50.000.000, la primera solicitud que según el orden cronológico hubiere generado dicho exceso será adjudicada parcialmente hasta el importe que complete el Valor de Emisión del Fideicomiso

En el caso de que varios inversores presenten ofertas de suscripción al mismo tiempo y la suma de esas ofertas supere el importe remanente para adjudicar, entonces dichas ofertas serán aceptadas parcialmente prorrateando la cantidad de Certificados de Participación correspondiente entre dichos oferentes.

La Fecha de Liquidación y Emisión será el 12 de diciembre de 2025 (a las 48 horas hábiles bursátiles de cerrado el Período de Licitación)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de diciembre de 2025

Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.

Paraguay 777, piso 9

Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe

Teléfono: (54 341) 5300900

administracion@rosfid.com.ar

Allaria S.A.	Rosario Valores S.A.	Dracma Investments S.A.
25 de Mayo 359, piso 11	Paraguay 777, piso 8	Tucumán 117, piso 4
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Teléfono: (54 11) 5555-6000	Teléfono: (54 341) 4469100	Teléfono: (54 11) 5031-5100