



PROGRAMA GLOBAL DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES POR HASTA US\$ 40.000.000 (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS)

El presente prospecto (el “Prospecto”) corresponde al Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por hasta US\$ 40.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el “Programa”) de Creaurban S.A. (“Creaurban”, la “Sociedad”, la “Emisora” o la “Compañía”, indistintamente), en el marco del cual la misma podrá, conforme con la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables y sus modificatorias (la “Ley de Obligaciones Negociables”), la Ley N° 26.831 (con sus modificatorias y reglamentarias, incluyendo, sin limitación, la Ley N° 27.440 y el Decreto N° 471/2018, la “Ley de Mercados de Capitales”), las normas de la Comisión Nacional de Valores según texto ordenado por la Resolución General N° 622/2013 (con sus modificatorias, las “Normas de la CNV”) y demás normas vigentes, emitir obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, con garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación garantía de terceros) subordinadas o no (las “Obligaciones Negociables”). La creación y los términos y condiciones generales del Programa fueron autorizados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad con fecha 22 de abril de 2019 y por Acta de Directorio N° 454 del 26 de abril de 2019.

Los plazos y las formas de amortización de las Obligaciones Negociables serán los que se especifiquen en los suplementos de precio correspondientes a cada clase y/o serie de Obligaciones Negociables (dichos suplementos de precio, los “Suplementos”). Los plazos siempre estarán dentro de los plazos mínimos y máximos que permitan las normas vigentes. Las Obligaciones Negociables podrán devengar intereses a tasa fija, variable o mixta, o no devengar intereses, según se especifique en los Suplementos. Los intereses serán pagados en las fechas y en las formas que se especifiquen en los Suplementos.

La Emisora ha optado porque el Programa no cuente con calificaciones de riesgo. Sin perjuicio de ello, la Emisora podrá optar por calificar o no cada clase y/o serie de Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa. En caso de que la Emisora opte por calificar una o más clases y/o series de Obligaciones Negociables, las mismas contarán solamente con una o más calificaciones de riesgo.

La Comisión Nacional de Valores (“CNV”) no autorizará la oferta pública de valores en los supuestos en que una entidad emisora, sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que tengan como mínimo el 20% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejerzan el control final, directo o indirecto sobre la misma, registren condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o figuren en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Oferta pública autorizada el 21 de junio de 2019, mediante Resolución N° 20.302 del Directorio de la CNV. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la Emisora y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Emisora y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público con relación a la presente emisión, conforme a las normas vigentes.

Creaurban

30-68245768-2

54 11 4344 6000

Florida 868, piso 1°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina

titulos@creaurban.com.ar

El presente Prospecto se encuentra a disposición de los interesados en la sede administrativa de la Compañía ubicada en Maipú 1, piso 4°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de lunes a viernes de 10 a 17 hs. Podrá asimismo consultarse el Prospecto en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") o en la Autopista de Información Financiera ("AIF") de la CNV (<http://www.cnv.gov.ar/sitioWeb/Home>), en el ítem "Acceso AIF".

La fecha de este Prospecto es 11 de julio de 2019

ÍNDICE

NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES.....	7
Definiciones.....	8
Datos de Mercado.....	8
Redondeo.....	8
Declaraciones Sobre el Futuro.....	8
NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES SOBRE NORMATIVA REFERENTE A LAVADO DE ACTIVOS.....	10
I - EMISORA.....	17
Reseña Histórica y Descripción General.....	17
Segmento de Desarrollo Inmobiliario.....	18
Otros Inmuebles.....	19
Segmento de Obra Pública.....	20
Gestión de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente.....	21
Gestión Ambiental.....	21
II –FACTORES DE RIESGO.....	23
Riesgos relacionados con el sector de la construcción y los bienes raíces.....	23
Riesgos relacionados con la Compañía.....	27
Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables.....	29
III –POLÍTICAS DE LA EMISORA.....	32
Políticas de Inversiones y Financiamiento.....	32
Política Ambiental.....	32
Políticas de Dividendos.....	33
IV – INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES O ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN.....	34
Directores o Administradores y Gerencia.....	34
Nómina de Directores.....	34
Nómina de la Comisión Fiscalizadora.....	34
Descripciones Biográficas.....	35
Remuneración.....	38
Información sobre participaciones accionarias.....	39

Empleados	39
Información de los Auditores	39
V – TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA	40
Forma	40
Descripción	40
Monto Máximo.....	40
Duración del Programa.....	40
Monedas.....	41
Vencimientos.....	41
Precio de Emisión	41
Clases y Series.....	41
Intereses.....	41
Denominación	41
Registro, Transferencias, Gravámenes y Medidas Precautorias; Depósito Colectivo.....	42
Montos Adicionales.....	42
Acción Ejecutiva.....	43
Rango.....	43
Compromisos.....	43
Jurisdicción	43
Ley Aplicable.....	44
Reemplazo	44
Pagos	44
Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables por parte de la Sociedad.....	45
Rescate	45
Fiduciarios, Agentes Fiscales y Otros Agentes	46
Agentes Colocadores.....	46
Modificación de Ciertos Términos y Condiciones	46
Listado y negociación	47
Asambleas de tenedores.....	47
Eventos de Incumplimiento.....	48
Agentes de Registro y Pago.....	48
Otras Emisiones de Obligaciones Negociables.....	48
Calificación de Riesgo	49

Notificaciones.....	49
Plan de Distribución	49
VI - ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS	50
Estructura de la Emisora y su grupo económico.....	50
Accionistas o socios principales	51
VII - ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA	55
VIII - ANTECEDENTES FINANCIEROS	56
Introducción	56
Adopción de las normas internacionales de información financiera.....	56
Consideración de los efectos de la inflación para Creaurban	56
Estados Financieros.....	58
Estado de Resultados y otros Resultados Integrales.....	58
Estado de Situación Financiera.....	60
Estado de Cambios en el Patrimonio	60
Estado de Flujo de Efectivo	62
Indicadores financieros	65
Capitalización y endeudamiento.....	66
Capital Social	66
Cambios Significativos.....	66
Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera.....	66
IX – INFORMACIÓN ADICIONAL.....	69
Instrumento Constitutivo y Estatutos	69
Inscripción	69
Objeto Social.....	69
Directores	69
Transferencia de acciones. Derechos.....	69
Convocatoria a Asambleas de Accionistas	69
Cambios en el Capital	69
Contratos Importantes.....	70
Carga Tributaria.....	70
Generalidades.....	70
Impuesto a las ganancias.....	70
Intereses y venta u otras formas de disposición.....	71

Impuesto sobre los bienes personales	72
Impuesto al valor agregado.....	73
Impuesto a la ganancia mínima presunta	73
Impuestos sobre los débitos y créditos bancarios	74
Impuesto sobre los ingresos brutos	74
Impuestos de sellos y a la transferencia	75
Tasa de justicia	75
Otras Consideraciones.....	75
Tratados para evitar la doble imposición	76
Régimen de información financiera de sujetos no residentes	77
Declaración por parte de Expertos.....	77
Documentos a Disposición	77
ANEXO I	78

NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES

Al tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá basarse en su propio análisis de la Sociedad y de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables. El contenido de este Prospecto no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo. El público inversor deberá consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, cambiarios, impositivos y/o de otro tipo relacionados con su inversión en las Obligaciones Negociables.

Antes de tomar decisiones de inversión respecto a las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar los factores de riesgo que se describen en la sección "Factores de Riesgo" del Prospecto y el resto de la información contenida en él, así como también aquella información incluida en los Suplementos (complementados, en su caso, por los avisos, actualizaciones y/o Suplementos). Este Prospecto, los Suplementos y toda otra información complementaria que deba ser puesta a disposición del inversor conforme las normas vigentes podrán ser obtenidos en la página web de la CNV (<http://www.cnv.gob.ar>).

No se ha autorizado a ningún agente colocador y/o cualquier otra persona a brindar información y/o efectuar declaraciones respecto de la Emisora y/o de las Obligaciones Negociables que no estén contenidos en el presente Prospecto.

Ni este Prospecto ni los Suplementos constituyen o constituirán una oferta de venta y/o una invitación a formular ofertas de compra de las Obligaciones Negociables en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta y/o invitación no fuera permitida por las normas vigentes. El público inversor deberá cumplir con todas las normas vigentes en cualquier jurisdicción en que comprara, ofreciera y/o vendiera las Obligaciones Negociables y/o en la que poseyera, consultara y/o distribuyera este Prospecto y/o los Suplementos, y deberá obtener los consentimientos, las aprobaciones y/o los permisos para la compra, oferta y/o venta de las Obligaciones Negociables requeridos por las normas vigentes en cualquier jurisdicción a la que se encontraran sujetos y/o en la que realizaran dichas compras, ofertas y/o ventas. Ni la Emisora ni los correspondientes agentes colocadores tendrán responsabilidad alguna por incumplimientos a dichas normas vigentes.

La información contenida en el presente Prospecto corresponde a las fechas consignadas en el mismo y en ningún caso se asegura que los hechos, circunstancias o datos aquí contenidos se mantengan inalterados con posterioridad a la fecha de este Prospecto.

Los agentes colocadores que participen en la colocación y distribución de las Obligaciones Negociables por cuenta propia o por cuenta de la Emisora o titular de las Obligaciones Negociables podrán realizar operaciones destinadas a estabilizar el precio de mercado de dichas Obligaciones Negociables una vez que las Obligaciones Negociables ingresen en la negociación secundaria, conforme con el artículo 12, Sección IV, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV y demás normas vigentes (las cuales podrán ser suspendidas y/o interrumpidas en cualquier momento). Dichas operaciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones: (i) las operaciones se realizarán a través de sistemas informáticos de negociación bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas, garantizados por mercados o cámaras de compensación; (ii) no podrán extenderse más allá de los primeros 30 días corridos desde el primer día en el cual se haya iniciado la negociación de las correspondientes Obligaciones Negociables en el mercado; (iii) sólo podrán realizarse operaciones de estabilización destinadas a evitar o moderar las alteraciones bruscas en el precio al cual se negocien las Obligaciones Negociables; (iv) ninguna operación de estabilización que se realice en el período autorizado podrá efectuarse a precios superiores a aquellos a los que se haya negociado las Obligaciones Negociables en cuestión en los mercados autorizados, en operaciones entre partes no vinculadas con la organización, distribución y colocación; y (v) las operaciones de estabilización serán individualizadas y dadas a conocer por los mercados correspondientes.

En lo que respecta a la información contenida en este Prospecto, la Sociedad tendrá las obligaciones y responsabilidades que imponen los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. El artículo 119 establece que los emisores de valores negociables, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos, y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la CNV. Asimismo, de conformidad con el artículo 120

de dicha ley, las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores negociables deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta, siendo que los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.

Toda persona que suscriba las Obligaciones Negociables reconoce que se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Emisora, y de examinar, y ha recibido y examinado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en el presente, y/o para complementar tal información.

En caso de que las obligaciones negociables sean ofrecidas fuera de la Argentina, la Emisora podrá preparar versiones en inglés del Prospecto y/o de los Suplementos a los fines de su distribución fuera de la Argentina. Dichas versiones en inglés contendrán solamente información contenida en el Prospecto y/o en los Suplementos (complementados y/o modificados, en su caso, por los avisos, actualizaciones y/o demás documentos correspondientes).

Definiciones

A los fines de este Prospecto, “Argentina” significa la República Argentina, “pesos” o “\$” significa la moneda de curso legal en la Argentina, “US\$” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, “BCRA” significa el Banco Central de la República Argentina y “Grupo ODS” significa ODS S.A. (“ODS”) y sus controladas, incluyendo la Emisora, SACDE Sociedad Argentina de Construcción y Desarrollo Estratégico S.A. (“SACDE”) y todas las demás sociedades controladas directa o indirectamente por ODS. Las referencias a cualquier norma contenida en el presente Prospecto son referencias a las normas en cuestión incluyendo sus modificaciones y reglamentaciones.

Datos de Mercado

La Compañía ha extraído la información sobre el mercado, la industria y las posiciones competitivas que se emplean a lo largo de este Prospecto de sus propias estimaciones e investigación interna, como así también de fuentes gubernamentales y de publicaciones de la industria, entre ellos información confeccionada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, el BCRA y el Ministerio de Hacienda. Si bien la Compañía considera que las estimaciones y la investigación comercial interna son confiables y que las definiciones del mercado utilizadas son adecuadas, ni dichas estimaciones o investigación comercial, ni las definiciones, han sido verificadas por ninguna fuente independiente. Asimismo, si bien la Compañía considera que la información proveniente de terceras fuentes es confiable, no ha verificado en forma independiente los datos sobre el mercado, la industria o las posiciones competitivas provenientes de dichas fuentes.

Redondeo

Diversos montos y porcentajes incluidos en el presente Prospecto han sido redondeados y, en consecuencia, su sumatoria puede no coincidir debido a dicha circunstancia.

Declaraciones Sobre el Futuro

En el presente Prospecto pueden existir declaraciones sobre el futuro. Tales declaraciones sobre el futuro se basan principalmente en opiniones, expectativas y/o proyecciones actuales de la Sociedad respecto de eventos y/o tendencias que afectan o pueden afectar la situación patrimonial, económica, financiera y/o de otro tipo, los resultados, las operaciones y/o los negocios de la Sociedad. Sin perjuicio que la Sociedad considera que tales declaraciones sobre el futuro son razonables, las mismas igualmente están sujetas a riesgos e incertidumbres y han sido efectuadas solamente sobre la base de información disponible para la Sociedad a la fecha del presente. En virtud de ello, los resultados reales podrían ser significativamente distintos de los detallados en tales declaraciones sobre el futuro.

La situación y los resultados pasados de la Sociedad no son, necesariamente, una indicación de la situación y los resultados futuros de la Sociedad, y no puede asegurarse que la Sociedad tendrá en el futuro una situación y unos resultados similares a los que tuvo en el pasado.

NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES SOBRE NORMATIVA REFERENTE A LAVADO DE ACTIVOS

El concepto de lavado de activos se usa generalmente para denotar transacciones cuyo objetivo es introducir fondos provenientes de actividades ilícitas en el sistema institucionalizado y así transformar ganancias por actividades ilegales en activos de origen aparentemente legítimo.

El 13 de abril de 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley N° 25.246 (modificada posteriormente entre otras por las Leyes N° 26.087, N° 26.119, N° 26.268, N° 26.683, N° 26.733, N° 26.734 y Decreto N° 27/2018, la "Ley de Prevención del Lavado de Activos"), que establece un régimen penal administrativo, reemplaza a varios artículos del Código Penal y tipifica el lavado de activos como un delito que se comete cuando una persona convierte, transfiere, administra, vende, grava o aplica de cualquier otro modo dinero o cualquier otro activo no corriente proveniente de un delito en el cual esa persona no ha participado, con el posible resultado de que el activo original o subrogante pueda aparecer como de origen legítimo, siempre que el valor del activo supere los \$300.000, ya sea que tal monto resulte de una o más transacciones.

Con la reforma efectuada mediante la ley N° 26.683, se tipifica el delito de lavado de activos como un delito contra el orden económico y financiero (no ya como un delito contra la administración pública) y se introducen ciertas modificaciones al tipo penal: (i) se suprime la exigencia de que para que se configure el lavado no se hubiera participado del delito previo y (ii) se eleva de \$50.000 a \$300.000 la suma que constituye la condición objetiva de punibilidad del tipo penal. La eliminación del presupuesto negativo del tipo penal (no haber participado en el delito precedente) encuentra su fundamento en la exigencia global de reprimir el llamado "autolavado", es decir, sancionar la conducta de introducir el activo ilícito en el sistema económico formal con independencia de la sanción relativa a su participación en el delito que lo origina.

Por otra parte, mediante la Ley de Prevención del Lavado de Activos, y a fin de prevenir e impedir el delito de lavado de activos y financiación del terrorismo, se creó la Unidad de Información Financiera ("UIF") bajo la jurisdicción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, y hoy bajo la órbita del Ministerio de Hacienda, a quien se le encargó el tratamiento y la transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes de:

- Delitos relacionados con el tráfico y comercialización ilícita de estupefacientes (Ley N° 23.737);
- Delitos de contrabando de armas y contrabando de estupefacientes (Ley N° 22.415);
- Delitos relacionados con las actividades de una asociación ilícita calificada en los términos del artículo 210 bis del Código Penal o de una asociación ilícita terrorista en los términos del artículo 213 ter del Código Penal;
- Delitos cometidos por asociaciones ilícitas (artículo 210 del Código Penal) organizadas para cometer delitos por fines políticos o raciales;
- Delitos de fraude contra la Administración Pública (artículo 174 inciso 5° del Código Penal);
- Delitos contra la Administración Pública previstos en los Capítulos VI, VII, IX y IX bis del Título XI del Libro Segundo del Código Penal;
- Delitos de prostitución de menores y pornografía infantil, previstos en los artículos 125, 125 bis, 127 bis y 128 del Código Penal;

- Delitos de financiación del terrorismo (artículo 213 quáter del Código Penal);
- Extorsión (artículo 168 del Código Penal);
- Delitos previstos en la ley 24.769; y
- Trata de personas y el delito de financiación del terrorismo (artículos 41 quinquies y 306 del Código Penal).

A su vez, la Ley de Prevención del Lavado de Activos, en su artículo 20, estableció un régimen de sujetos obligados a informar a la UIF en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, en virtud de las características de sus actividades y la industria en la cuales se desempeñan (los “Sujetos Obligados”).

En línea con la práctica internacionalmente aceptada, la mencionada ley no atribuye la responsabilidad de controlar estas transacciones delictivas sólo a los organismos del Gobierno Nacional, sino que también asigna determinadas obligaciones a diversas entidades del sector privado tales como bancos, agentes autorizados por la CNV y compañías de seguro. Asimismo, la reciente modificación a la Ley de Prevención del Lavado de Activos introdujo dentro de las categorías de Sujetos Obligados, entre otros, a las personas físicas o jurídicas que actúen como fiduciarios, en cualquier tipo de fideicomiso y las personas físicas o jurídicas titulares de o vinculadas, directa o indirectamente, con cuentas de fideicomisos, fiduciantes y fiduciarios en virtud de contratos de fideicomiso. Estas obligaciones consisten básicamente en funciones de captación de información y suministro de información canalizada por la UIF. Tanto las normas de la UIF (Resolución N° 30/17) como las normas del BCRA requieren que los bancos tomen ciertas precauciones mínimas para impedir el lavado de activos.

Por dicha razón, podría ocurrir que uno o más participantes en el proceso de colocación y emisión de las Obligaciones Negociables se encuentren obligados a recolectar información vinculada con los suscriptores de Obligaciones Negociables e informarla a las autoridades, como ser aquellas que parezcan sospechosas o inusuales, o a las que les falten justificación económica o jurídica, o que sean innecesariamente complejas, ya sean realizadas en oportunidades aisladas o en forma reiterada.

Los agentes colocadores (en caso de ser entidades financieras) cumplirán con todas las reglamentaciones aplicables sobre prevención del lavado de activos establecidas por el BCRA de la República Argentina (“BCRA”) y la UIF; en particular con la Resolución N° 2 de la UIF, que reglamenta el Artículo 21 de la Ley de Prevención del Lavado de Activos, al estipular la obligación de informar con respecto a operaciones sospechosas y su informe a las autoridades.

En línea la Ley de Prevención del Lavado de Activos, mediante la Resolución N° 11/2011, la UIF aprobó la nómina de quienes deben ser considerados personas políticamente expuestas políticamente (“PEP”) en Argentina, la cual deberá ser tenida en cuenta por los Sujetos Obligados. Dicha nómina, fue modificada posteriormente por la Resolución UIF N° 52/2012, la cual redefine el concepto de PEP, estableciendo que un PEP debe desempeñar funciones prominentes, por lo que su definición no persigue cubrir a individuos que detentan en un rango medio o subalterno respecto de las categorías anteriores. Por último, la Resolución UIF N° 134/2018 actualiza la nómina de PEP en Argentina, teniendo en cuenta las funciones que desempeñan o han desempeñado, y en su caso el vínculo de cercanía o afinidad que posean terceros con las personas que desempeñen o hayan desempeñado tales funciones.

Las entidades financieras, en su carácter de Sujetos Obligados, deben informar cualquier transacción que parezca sospechosa o inusual, o a la que le falte justificación económica o jurídica, o que sea innecesariamente compleja, ya sea realizada en oportunidades aisladas o en forma reiterada. En julio de 2001, el BCRA publicó una lista de jurisdicciones “no cooperadoras” para que las entidades financieras prestaran especial atención a las transacciones a y desde tales áreas.

A su vez, mediante la Comunicación “A” 4940 de mayo de 2009 (modificada por la Comunicación “A” 4949 y luego derogada por Comunicación “A” 6037 en agosto de 2016), el BCRA, y mediante el Título XI de las Normas de la CNV, la CNV, ordenaron a las entidades por ellos reguladas a sólo dar curso a operaciones dentro del ámbito de la oferta pública, cuando éstas sean efectuadas u ordenadas por (i) sujetos constituidos, domiciliados o que residan en dominios, jurisdicciones, territorios o Estados asociados que figuren incluidos dentro del listado de países cooperadores previstos en el artículo 2 inciso b) del Decreto N° 589/2013, o (ii) sujetos constituidos, domiciliados o que residan en dominios, jurisdicciones, territorios o Estados asociados que no se encuentren incluidos dentro del listado de países cooperadores mencionado en el inciso (i) anterior, y revistan en su jurisdicción de origen la calidad de intermediarios registrados en una entidad bajo control y fiscalización de un organismo que cumpla similares funciones a las de la CNV en dicho país, y tal organismo hubiera firmado un memorando de entendimiento, cooperación e intercambio de información con la CNV.

Asimismo, la Resolución N° 229/2011 de la UIF (modificada por las Resoluciones UIF N° 140/2012, 3/2014, 104/2016 y derogada por la Resolución UIF N° 21/2018) estableció ciertas medidas que los agentes autorizados por la CNV (los “Sujetos Obligados de la Resolución N°229”), deberán observar para prevenir, detectar y reportar los hechos, actos, operaciones u omisiones que puedan provenir de la comisión de los delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo en el mercado de capitales. La Resolución N° 229/2011 estableció pautas generales acerca de la identificación del cliente (incluyendo la distinción entre clientes habituales, ocasionales e inactivos), la información a requerir, la documentación a conservar y los procedimientos para detectar y reportar operaciones sospechosas. Las principales obligaciones establecidas por la Resolución N° 229/2011 son las siguientes: a) la elaboración de un manual que establezca los mecanismos y procedimientos para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo; b) la designación de un oficial de cumplimiento; c) la implementación de auditorías periódicas; d) la capacitación del personal; e) la implementación de medidas que permitan a los Sujetos Obligados de la Resolución 229 consolidar electrónicamente las operaciones que realizan con los clientes, así como herramientas tecnológicas, que posibiliten analizar o monitorear distintas variables para identificar ciertos comportamientos y visualizar posibles operaciones sospechosas; f) la implementación de herramientas tecnológicas que permitan establecer de una manera eficaz los sistemas de control y prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo; y g) la elaboración de registros de análisis y gestión de riesgo de las operaciones inusuales detectadas y aquellas que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas.

En marzo de 2018, con el dictado de la Resolución N° 21/2018, los Sujetos Obligados de la Resolución N° 229 deberán identificar y evaluar sus riesgos y en función de ello, adoptar medidas de administración y mitigación de los mismos, a fin de prevenir de manera más eficaz el lavado de activos. Según esta norma, el Sujeto Obligado debe contar con políticas y procedimientos de “*know your client*”, los cuales se deben aplicar de acuerdo con la calificación de riesgo determinadas en base al modelo de riesgo implementado por el Sujeto Obligado de la Resolución N° 229. En consecuencia, se habilita a los mismos a implementar plataformas tecnológicas acreditadas que permitan llevar a cabo trámites a distancia, sin exhibición personal de la documentación, sin que ello condicione el cumplimiento de los deberes de debida diligencia. A su vez, se fijan nuevos estándares para realizar las debidas diligencias de los clientes. Asimismo, contempló las nuevas categorías de agentes, al tiempo que incluyó su aplicación a los fideicomisos financieros con oferta pública, sus fiduciarios, fiduciantes y las personas físicas o jurídicas vinculadas directa o indirectamente con estos, derogando parcialmente la Resolución UIF N° 140/12 sólo sobre tales sujetos, continuando vigentes las disposiciones de la misma para los restantes fideicomisos. La mencionada Resolución determina que los Sujetos Obligados de la Resolución N° 229 deben desarrollar y documentar la metodología de identificación y evaluación de riesgos; y contar con un informe técnico que refleje los resultados de la implementación de la metodología de identificación y evaluación de riesgos. Por otro lado, deberán ajustar sus políticas y procedimientos, y de acuerdo con los resultados de la autoevaluación de riesgos efectuada, los cuales deberán estar contenidos en el manual de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Por su parte, las Normas de la CNV disponen que los sujetos participantes en la oferta pública de títulos valores (distintos de entidades emisoras), incluyendo, entre otros, a personas humanas o jurídicas que intervengan como agentes colocadores de toda emisión primaria de valores negociables, deberán cumplir con las normas establecidas por la UIF para el sector mercado de capitales. En virtud de ello, los adquirentes de las Obligaciones Negociables asumirán la obligación de aportar la información y documentación que se les requiera respecto del origen de los fondos utilizados para la suscripción y su legitimidad.

Respecto de la Compañía, ésta debe identificar a cualquier persona, física o jurídica, que realice aportes de capital, aportes irrevocables a cuenta de futuras emisiones de capital o préstamos significativos, sea que tenga la calidad de accionista o no al momento de realizarlos, y deberá cumplir con los requisitos exigidos a los demás sujetos participantes en la oferta pública, por las normas de la UIF, especialmente en lo referido a la identificación de dichas personas y al origen y licitud de los fondos aportados o prestados.

Además, las Normas de la CNV establecen que las entidades mencionadas anteriormente únicamente llevarán a cabo las operaciones contempladas según el régimen de oferta pública cuando dichas operaciones sean llevadas a cabo u ordenadas por personas constituidas, domiciliadas o residentes en países, dominios, jurisdicciones, territorios o estados asociados y regímenes tributarios especiales considerados cooperantes de conformidad con el listado publicado en su sitio web por la Administración Federal de Ingresos Públicos (“AFIP”), el cual toma de base el Decreto N° 589/2013. Cuando dichas personas no se encuentren incluidas en dicho listado y en sus jurisdicciones de constitución califiquen como intermediarios registrados de una entidad bajo el control y supervisión de un organismo que desarrolla funciones similares a las de la CNV, solo se les permitirá llevar a cabo operaciones si presentaran prueba indicando que la comisión de valores pertinente de su jurisdicción ha firmado un memorándum de entendimiento para la cooperación e intercambio de información con la CNV. En función de la ley N° 27.430 (“Reforma Tributaria”), el listado de “jurisdicciones cooperantes” elaborado por la AFIP, será reemplazado por un listado de “jurisdicciones no cooperantes”, el cual, a la fecha del presente, no ha sido aún confeccionado. Sin perjuicio de ello, el Poder Ejecutivo de la Nación emitió el Decreto N° 279/2018, cuyo artículo 7 establece que hasta tanto sea reglamentado el artículo 15.2 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, para determinar si una jurisdicción es cooperante se verificará si está incluida en el listado vigente publicado por la AFIP, antes mencionado. La lista puede consultarse en <http://www.afip.gob.ar/jurisdiccionesCooperantes/#ver>.

En línea con lo expuesto, los agentes colocadores podrán solicitar, y los inversores deberán presentar a su simple requerimiento, toda la información y documentación que se les solicite, o que pudiera ser solicitada por los agentes colocadores correspondientes para el cumplimiento de las normas legales penales sobre lavado de activos, las normas del mercado de capitales que impiden y prohíben el lavado de activos emitidas por la UIF, y de las Normas de la CNV y/o el BCRA. La Compañía y los agentes colocadores correspondientes podrán rechazar manifestaciones de interés y/u órdenes de compra de no cumplirse con tales normas o requisitos, y dichos rechazos no darán derecho a reclamo alguno contra la Compañía y/o los agentes colocadores.

Conforme la Resolución UIF 104/2016, los agentes colocadores deberán proveer información de acuerdo a la actividad que cada sujeto obligado desarrolla, en base al monto de las operaciones conforme a la actividad de cada sujeto obligado.

Si bien de conformidad con las Resoluciones N° 121 y 229 de la UIF, las operaciones sospechosas de lavado de activos deben ser reportadas a la UIF en un plazo de ciento cincuenta (150) días corridos a partir de la operación realizada (o tentada), la Resolución N° 3/2014 de la UIF establece que los sujetos obligados deben reportar a la UIF todo hecho u operación sospechosa de lavado de activos dentro de los 30 días corridos desde que los hubieran calificado como tales, en tanto las operaciones sospechosas de financiación de terrorismo deben ser reportadas dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de la operación realizada (o tentada).

En 2016, mediante el Decreto N° 360/2016, se creó el “Programa de Coordinación Nacional para el Combate del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo”, en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos otorgándosele la función de reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo, en atención a los riesgos concretos que puedan tener impacto en el territorio nacional y a las exigencias globales de mayor efectividad en el cumplimiento de las obligaciones y recomendaciones internacionales establecidas por las Convenciones de las Naciones Unidas y los estándares del Grupo de Acción Financiera (“GAFI”), las cuales serán llevadas a cabo a través de un Coordinador Nacional designado al efecto; y se modificó la normativa vigente estableciendo que sea el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos la autoridad central del Estado Nacional para realizar las funciones de coordinación interinstitucional de todos los organismos y entidades del sector público y privado con competencia en esta materia, reservando a la UIF la capacidad de realizar actividades de coordinación operativa en el orden nacional, provincial y municipal en lo estrictamente atinente a su competencia de organismo de información financiera.

Por otra parte, en el marco del “Sistema voluntario y excepcional de declaración de tenencia de moneda nacional, extranjera y demás bienes en el país y en el exterior” establecido en la Ley N° 27.260 y su Decreto Reglamentario N° 895/2016, la UIF emitió la Resolución N° 92/2016, en virtud de la cual se estableció que los sujetos obligados debían implementar, a tales efectos un sistema de gestión de riesgos. Asimismo, en caso de detectarse operaciones sospechosas hasta el 31 de marzo de 2017, en el contexto del mencionado régimen legal, deberán reportarlas en un apartado denominado “ROS SF”, en referencia al Reporte de Operación Sospechosa a darse en el marco del Régimen de Sinceramiento Fiscal. Dicho reporte deberá ser debidamente fundado y contener una descripción de las circunstancias por las cuales se considera que la operación tiene carácter de sospechosa, en el marco del régimen de sinceramiento fiscal, y revelar un adecuado análisis de la operatoria y el perfil del cliente (en este caso, no resultan necesarios los requerimientos referidos a información y documentación tributaria).

En septiembre de 2016, el BCRA emitió la Comunicación “A” 6060 por la que se fijó que en caso de clientes respecto de los cuales no se pudiera dar cumplimiento a la identificación y conocimiento conforme a la normativa vigente, se deberá efectuar un análisis con un enfoque basado en riesgo, en orden a evaluar la continuidad o no de la relación con el cliente. Los criterios y procedimientos a aplicar a este proceso deben ser descritos en los manuales internos de gestión del riesgo de las. Si es necesario iniciar el proceso de discontinuación de una transacción, será necesario observar los procedimientos y términos vigentes de las normas del BCRA aplicables al (los) producto (s) contratado por el (los) cliente (s). Las partes obligadas deberán conservar, por un período de 10 años, los procedimientos escritos aplicados en cada caso respecto a la discontinuación de la transacción del cliente.

Asimismo, en noviembre de 2016, el BCRA por medio de la Comunicación “A” 6094 estableció que también deben observarse las disposiciones de prevención de lavado de activos como de financiación de terrorismo por los representantes de entidades financieras del exterior no autorizadas para operar en el país.

Con fecha 14 de octubre de 2016 la UIF emitió la Resolución N° 135/2016 dictando normas para fortalecer el intercambio de información internacional con organismos análogos con los que suscriba acuerdos o memorandos de entendimiento y a aquellos organismos públicos extranjeros que integren el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera o la Red de Recuperación de Activos del Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT).

Con fecha 2 de noviembre de 2016 mediante las resoluciones UIF N° 141/2016, la UIF modificó las resoluciones N° 121 y N° 229 de 2011 aplicables a los sectores financieros y bursátiles. Los principales cambios se relacionan con la aplicación del secreto fiscal y el trazado del perfil de los clientes con un enfoque basado en riesgo. Respecto del secreto fiscal, las entidades no podrán requerir de los clientes declaraciones juradas impositivas nacionales. Los perfiles de los clientes deberán basarse en un nivel de riesgo, la situación patrimonial, económica y financiera en función de la documentación que se obtenga y también deberá trazarse para cada cliente un perfil transaccional.

El 11 de enero de 2017, la UIF dictó la Resolución N° 4/2017, mediante la cual se establece que se deberán aplicar medidas de debida diligencia especial de identificación a inversores extranjeros y nacionales (los cuales para calificar como tales deben cumplir los requisitos establecidos por dicha norma) en la República Argentina al momento de solicitar la apertura a distancia de cuentas especiales de inversión.

En septiembre de 2017, la UIF publicó la resolución N° 30-E/17, derogando la Resolución N° 121 y estableciendo las nuevas pautas que las entidades financieras y cambiarias deben seguir en calidad de sujetos obligados legalmente a brindar información financiera bajo la Ley de Prevención del Lavado de Activos, en base a las recomendaciones revisadas de GAFI del año 2012, a los fines de adoptar un enfoque basado en riesgos. La Resolución N° 30-E/17 determina los elementos de cumplimiento mínimos que deben incluirse en un sistema para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, como un proceso de *due diligence* del cliente, programas de capacitación, monitoreo de operaciones, reporte de operaciones sospechosas y normativa de incumplimiento, entre otros elementos.

En agosto de 2018, mediante la resolución UIF N° 97/2018, se aprobó la reglamentación del deber de colaboración del BCRA con la UIF en pos de adecuar el mismo a los nuevos parámetros establecidos en la resolución UIF N° 30-E/17 para los procedimientos de supervisión de entidades financieras y cambiarias.

En noviembre de 2018, la UIF dictó la resolución UIF N° 134/2018, la cual actualiza la nómina de personas que deben ser consideradas PEP en Argentina, teniendo en cuenta las funciones en las cuales se desempeñan o se han desempeñado, así como como su vínculo de cercanía o afinidad con terceros que desempeñen o se hayan desempeñado en tales funciones.

El 26 de diciembre de 2018, la UIF publicó la resolución UIF N° 154/2018, mediante la cual modificó los procedimientos de supervisión vigentes por nuevos diseños que se adapten y sean conformes a los estándares internacionales promovidos por el GAFI, los cuales deben aplicarse sobre de conformidad con enfoque basado en riesgo. En consecuencia, la UIF aprobó su "Procedimiento de Supervisión Basado en Riesgos de la Unidad de Información Financiera", derogando las disposiciones de los Anexos II, III y IV de la resolución UIF N° 104/2010, el artículo 7º y las disposiciones de los Anexos V y VI de la resolución UIF N° 165/2011 y del Anexo III de la resolución UIF N° 229/2014.

Finalmente, el 28 de diciembre de 2018, mediante Resolución UIF N° 156/2018, se aprobaron los textos ordenados de la Resolución UIF N° 30-E/2017, Resolución UIF N° 21/2018 y Resolución UIF N° 28/2018, en los términos del Decreto N° 891/2017 de buenas practicas en materia de simplificación. A través de la RES UIF N° 156/18 se modificaron y reordenaron las medidas, procedimientos y controles que los sujetos obligados enumerados en dichas resoluciones deben adoptar y aplicar para gestionar el riesgo de ser utilizadas por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Se establece, asimismo, que dichos sujetos obligados deberán establecer un cronograma de digitalización de los legajos de clientes preexistentes, teniendo en consideración el riesgo que estos presenten.

PARA UN ANÁLISIS MÁS EXHAUSTIVO DEL RÉGIMEN DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS VIGENTE AL DÍA DE LA FECHA, SE SUGIERE A LOS INVERSORES CONSULTAR CON SUS ASESORES LEGALES Y DAR UNA LECTURA COMPLETA DEL TÍTULO XIII, LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO PENAL ARGENTINO Y A LA NORMATIVA EMITIDA POR LA UIF, A CUYO EFECTO LOS INTERESADOS PODRÁN CONSULTAR EN EL SITIO WEB DEL MINISTERIO DE HACIENDA O EN WWW.INFOLEG.GOB.AR.

EL PRESENTE AVISO A LOS INVERSORES ES UN BREVE RESUMEN DE LA NORMATIVA REFERIDA A LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS A MEROS FINES INFORMATIVOS. A PESAR DE ESTE RESUMEN, SE ACLARA QUE RESULTA

DE APLICACIÓN A LA COMPAÑÍA LA TOTALIDAD DE LA NORMATIVA DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.

I - EMISORA

Denominación Social y naturaleza:	Creaurban S.A., una sociedad anónima constituida en la Argentina.
Sede Social Inscripta:	Florida 868, piso 1° (C1005AAR), Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Inscripciones de Estatuto Social:	La Sociedad fue inscrita en la Inspección General de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("IGJ") el 4 de abril de 1995 bajo el N° 10.418, Libro 74 de sociedades por acciones.
Actividad Principal de la Emisora:	Compra, venta, explotación y construcción de inmuebles de cualquier naturaleza, ya sea urbanos o rurales. A su vez, actúa como sociedad inmobiliaria, fiduciaria o financiera, de organización y administración. Participa en concesiones y/o licencias de servicios y brinda prestaciones de servicios relacionados con la construcción, mantenimiento, conservación y dirección de obras públicas o privadas.

Reseña Histórica y Descripción General

Creaurban, es una compañía especializada en el sector arquitectura. Fue constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el año 1995, y es parte del Grupo ODS a partir del año 2007. Durante su historia se ha desempeñado exitosamente tanto en el sector de desarrollos inmobiliarios, como también en el sector de obra pública.

Desde 1997, Creaurban entregó más de 1.500 unidades de vivienda y ha construido más de 215.000 m2. De ese modo, se consolidó como una de las desarrolladoras inmobiliarias más importantes del país. Sus emprendimientos contribuyeron a la transformación del paisaje urbano de Puerto Madero y otros barrios de la Ciudad de Buenos Aires, el Gran Buenos Aires y Punta del Este.

La Compañía se mantuvo líder en el desarrollo integral inmobiliario, cubriendo todas las áreas de esta actividad (estudio de mercado inicial, definición de los productos adecuados a cada zona, selección de las ubicaciones, construcción de los proyectos y estructuración del financiamiento hipotecario).

La compañía forma parte, a través del control directo ejercido por SACDE, del Grupo ODS, un grupo que cuenta con los recursos, tanto técnicos como humanos, y capacidad de gestión para posicionarse como líder y referente en los mercados. El grupo constituye una de las más importantes constructoras de la Argentina, contando con los más altos estándares de calidad y profesionalismo que, junto con un completo parque de maquinarias, le posibilitan participar en la ejecución de los más grandes proyectos de la región.

En 2007 Bureau Veritas Certification recertificó el sistema de Creaurban como "Sistema de Gestión de Calidad" bajo la Norma ISO 9001:2000 y en marzo de 2010 lo hizo una vez más bajo ISO 9001.

En marzo de 2013, la Compañía recertificó nuevamente su Sistema de Gestión de la Calidad bajo Norma ISO 9001 para el "Gerenciamiento, Ingeniería, Suministros, Construcción y Mantenimiento de Proyectos Civiles, Industriales y de Sistemas de Energía" (Management, Design, Procurement, Construction and Maintenance of Civil, Industrial and Energy System Projects).

Finalmente, durante el año 2016 la empresa recertificó una vez más la Norma ISO 9001. Durante el primer semestre de 2018, la Sociedad actualizó su certificación a la nueva versión ISO 9001:2015.

A través de su Política de Calidad, la Sociedad se compromete a:

- Satisfacer plenamente a sus clientes, tanto en la obtención de los beneficios económicos como en el pleno cumplimiento de las obligaciones contractuales, legales y estándar de calidad, costos y plazos de ejecución;
- Realizar las actividades dentro de un proceso de mejora continua con el fin de aumentar la eficiencia y eficacia del sistema de gestión de la organización;
- Alcanzar y mantener una posición predominante dentro de la industria de la construcción argentina;
- Brindar a su personal los incentivos de desarrollo humano, profesional e individual;
- Generar y garantizar un ambiente de trabajo agradable, saludable y seguro, y los recursos necesarios para el desarrollo laboral;
- Ser una compañía positivamente reconocida en la comunidad y el mercado regional de la construcción; y
- Establecer, documentar, implementar y mantener un Sistema de Gestión de la Calidad de acuerdo con los requisitos de las Normas ISO 9001:2015.

A julio de 2018, la Compañía contaba con una capacidad de contratación de \$1.112 millones en materia de ingeniería, y \$1.746 millones en materia de arquitectura, según el Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

El principal negocio de Creaurban es el de la construcción, aunque también se ha desempeñado como desarrollador integral de proyectos.

Por el lado de sus costos, la ejecución de los proyectos llevados a cabo por la Compañía insume principalmente hormigón y acero, los cuales son provistos y acopiados dentro de las obras en caso de ser necesario. Cabe destacar que los proveedores de Creaurban son compañías de primera línea en el sector, con quienes Creaurban (y su accionista SACDE) han trabajado de forma continua a lo largo de su historia, garantizándose la provisión en tiempo y forma de los materiales.

Por el lado de las ventas, sus ingresos difieren según el rol que ocupe dentro de cada proyecto. En los casos en los que Creaurban opera meramente como constructor, la Compañía cobra según certificados de avance de obra, en función de la periodicidad acordada con el cliente. En cambio, en los casos en los que opera como desarrollador, Creaurban se hace de la ganancia una vez vendidas las unidades del inmueble en construcción. Para financiar estos proyectos, Creaurban ha realizado numerosos *roadshows* y preventas, las cuales, en su mayoría, han resultado exitosas.

A la fecha del presente Prospecto, a Creaurban le han sido adjudicado dos flamante proyectos (ver "*Segmento de Desarrollo Inmobiliario*" en la presente Sección), y se está a la espera de nuevas adjudicaciones. En cada uno de los mismos, Creaurban será evaluada según estándares de seguridad y medioambiente acorde no solo a la normativa vigente y la regulación ambiental, sino a las exigencias de sus clientes que suelen ser aún más exhaustivas.

Segmento de Desarrollo Inmobiliario

Creaurban se desempeña en el negocio de la construcción de edificios y desarrollos inmobiliarios para clientes privados. Su espectro de trabajo abarca desde la provisión de mano de obra, equipos y materiales, hasta la ingeniería y las terminaciones arquitectónicas del proyecto. Dentro de este sector, se especializa sobre todo en inmuebles y complejos residenciales de lujo, destinados a personas de poder adquisitivo elevado. Dentro de este rubro, a lo largo de su historia, ha construido icónicos edificios y torres en la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, en algunos casos, además de como empresa constructora, ha ejercido el rol de desarrollador, abarcando no solo la construcción sino también la coordinación integral de todo el proyecto.

En cada uno de los proyectos en el sector inmobiliario, la Compañía brinda soluciones integrales controlando cada una de las múltiples variables del proyecto. La innovación, el diseño, la estética y la aplicación de tecnología de última generación son el denominador común de sus proyectos. El principal valor de Creaurban es su probado equipo multidisciplinario de profesionales, con alta capacitación y experiencia en el sector. La estrategia de negocios transversal

le permite satisfacer las distintas demandas y necesidades de cada segmento del mercado, con el máximo estándar de calidad, demostrando responsabilidad y profesionalismo. Desde el año 1995, ha incursionado en todos los segmentos del mercado inmobiliario, con una aproximación al negocio en varias fases del mismo, a saber:

- Análisis de las condiciones de mercado;
- Identificación y compra de terrenos con gran capacidad de construcción;
- Análisis de las leyes de zonificación, ambientales y otras leyes y reglamentaciones aplicables;
- Definición de una estrategia comercial adecuada al proyecto arquitectónico;
- Financiación del proyecto;
- Construcción; y
- Comercialización del emprendimiento, incluyendo estrategias alternativas de financiación para los compradores.

Dentro de las actividades que Creaurban ha desempeñado en el pasado dentro del segmento de desarrollos inmobiliarios, se incluyen su participación en la construcción de los siguientes edificios emblemáticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

- Torre Madero Plaza en Puerto Madero, un edificio residencial de 9 pisos que alberga 259 departamentos. Terminado en el año 2004;
- Mulieris Puerto Madero – Dos torres de 44 pisos con un total de 216 unidades funcionales, y una superficie construida de 67.000 m²;
- Torres del Yacht – Complejo compuesto por dos torres de 44 pisos cada una, 448 viviendas y 5 locales comerciales. Está ubicado en el Dique 4 de Puerto Madero; y

Por otra parte, Creaurban ha resultado adjudicatario de dos obras de índole privada y se encuentra a la expectativa de obtener la adjudicación de más proyectos dentro de esta unidad de negocio:

- Construcción Edificio Figueroa Alcorta 6464: En el mes de diciembre de 2018 se recibió la aceptación de la carta oferta enviada a “Compañía Buenos Aires S.A.”, fiduciaria del fideicomiso “Av. Figueroa Alcorta 6464”, para la construcción de un complejo de cuatro torres en la manzana comprendida entre las calles Avenida Presidente Figueroa Alcorta, Mariscal Antonio José de Sucre, Castañeda y La Pampa, en favor del Fideicomiso “Av. Figueroa Alcorta 6464”. El comienzo de la obra está estimado para abril de 2019 y tendría una duración de tres años, totalizando un monto básico de \$ 2.401 millones (Impuesto al Valor Agregado incluido) a octubre 2018.
- Construcción Edificio Martín Coronado 3300: En el mes de febrero de 2019 Creaurban recibió la aceptación de la carta oferta enviada a “Compañía Buenos Aires S.A.”, fiduciaria del fideicomiso “Terrazas de Barrio Parque”, para la construcción de un desarrollo inmobiliario sobre la calle Martín Coronado 3300, C.A.B.A.. El acuerdo estipula un monto referencial de USD 40 millones. El comienzo de la obra está estimado para el primer trimestre de 2019. Consiste en el desarrollo de un complejo de viviendas de lujo, ubicado en una de las zonas más exclusivas de la capital federal, comprendiendo una superficie a construir de 29.000 m².

Adicionalmente, Creaurban cuenta con terrenos ubicados en Monte Grande, Partido de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires, a 35 km de la Ciudad de Buenos Aires. A diciembre de 2018, tenían un valor de \$1.047 millones.

Otros Inmuebles

La sociedad cuenta con un terreno en la localidad de Wilde, por un valor de 92 millones de pesos según balance diciembre 2018, sobre el que se tiene un permiso de construcción por 8.100 m².

Además, cuenta con un terreno en Villa Lugano, C.A.B.A., de 3.200 m², utilizado en la actualidad como depósito de maquinaria y repuestos.

Dentro de los ingresos de la sociedad, los ingresos por ventas de inmuebles que posee como propiedades de inversión, la venta de los mismos representó un 3% en 2016, 26% en 2017 y 3% en 2018.

Segmento de Obra Pública

A lo largo de los años la Compañía ha adquirido protagonismo en el mercado de obra pública, realizando proyectos de gran envergadura, probando su gran capacidad de ejecución. Creaurban ha participado en un número muy importante de licitaciones de obra pública, de las cuales ha obtenido la adjudicación y posterior ejecución, cuyos comitentes han sido desde Municipios hasta el Gobierno Nacional –a través del Ministerio de Interior.

A continuación, se describen los principales términos de los proyectos de obras de arquitectura más significativos en ejecución:

- *Monumento a la Bandera – ETAPA I:* En el marco de la Licitación Pública - Expte. N° 26246-A-206 – Decreto N° 0044/2017 de la Municipalidad de Rosario – Provincia de Santa Fe, con fecha 18 de febrero de 2017 se suscribió el acta de inicio de la obra “Restauración del Monumento Nacional a la Bandera – Etapa I”, siendo el comitente la Secretaria de Obras Publicas - Dirección de Arquitectura del Municipio de Rosario. El monto contractual a fecha de oferta licitatoria es de \$147.543.090. (Impuesto al Valor Agregado incluido), el cual fue reducido mediante una adenda firmada el 11 de enero de 2019, la cual lleva el monto de la obra a \$74.000.312 a valores de básicos y extiende el plazo de obra hasta 31 de mayo de 2019; y
- *Basilica de San Francisco y Capilla San Roque:* En el marco de la adjudicación en la Licitación Pública N° 02-OP/2015 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, con fecha 02 de enero de 2017 se dio inicio a la obra de “Restauración y Puesta en Valor de la Basílica de San Francisco y Capilla San Roque”, siendo el comitente la Subsecretaria de Obras Públicas. El conjunto edilicio de la orden franciscana, declarado Monumento Histórico Nacional, data de 1750, uno de los más antiguos de la Ciudad de Buenos Aires. Las tareas a desarrollar en la Basílica de San Francisco incluyen la restauración total de paramentos exteriores, cubiertas, cúpula de tejas de zinc titanio, torres principales con remates acabados de cobre, paramentos y bóvedas interiores, retablos, mármoles, calcáneos, luminarias de bronce. En la Capilla San Roque se realiza la restauración total de paramentos exteriores, cubiertas, y cúpula de tejas de zinc titanio. Además de la nueva iluminación de fachadas e interiores, instalaciones de corrientes débiles y fuertes, centrales de incendio y barreras infra-rojas. El atrio con su solado, portones y rejas que lo contienen; incluyendo también la restauración de las campanas de ambos templos, el ahuyentamiento de aves, el remplazo de los pluviales y la instalación de un sistema de supresión por diferencias de potencial eléctrico o electro-ósmosis de humedades ascendentes. Completando un total de superficie a restaurar de aproximadamente 20.000 m².

Las obras de arquitectura terminadas, en el segmento de obra pública, incluyen:

- Demolición parcial y restauración del Palacio Municipal de Quilmes, Provincia de Buenos Aires, entre los años 2005 y 2006;
- Restauración y remodelación del Palacio San Martín, Ciudad de Buenos Aires. El proyecto incluyó la construcción de un túnel de acceso vehicular y se ejecutó entre los años 1995 y 1999;
- Recuperación, equipamiento y expansión de varias secciones del Hospital General de Agudos Francisco Santojanni, Ciudad de Buenos Aires, incluyendo instalaciones ambulatorias, servicios de seguridad y sótanos, la construcción de 6.500 m² de superficie y la remodelación de 5.200 m²;
- Construcción del Centro de Frontera Paso de los Libres y proyecto ejecutivo y construcción del Complejo Terminal de Cargas en el año 2006;
- Construcción y puesta en marcha del Hospital del Bicentenario de Ituzaingó, sobre un terreno que cuenta con 21.791 m², comenzado en el año 2011, y rescindido de común acuerdo entre las partes en diciembre del año 2018, habiendo concretado un avance de obra estimado del 90% sobre el plan de trabajo original. El Comitente es el Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados Pensionados;

- Realización del Programa Integral de Restauración y Puesta en Valor del Monumento Histórico Nacional “Basílica Nuestra Señora de Lujan”, obra que consistió en la restauración de aproximadamente 30.000 m² de fachadas y bóvedas, solados, altares, retablos, 1.250 m² de vitraux, luminarias, mármoles, boiserie, relojes, y 21 campanas con su correspondiente sonería;
- “Refuncionalización Edilicia y Operativa del Hospital Ostaciana B. de Lavignolle”, en Morón, Provincia de Buenos Aires;
- Hospital Elizalde.

Dentro de los ingresos por ventas totales de la sociedad, el segmento de obra pública ha representado el 97% en 2016, el 74% en 2017, y el 97% en 2018. Se espera que esta participación baje, conforme vayan culminando las obras, y la compañía se vuelque con mayor énfasis a la obra privada, según estipula su plan de negocio.

Gestión de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente

La gestión de la seguridad, la salud ocupacional y el medio ambiente es parte integral del negocio de Creaurban. Para llevar adelante la misma, Creaurban dispone de un sistema de gestión integrado, el cual fue diseñado de a los efectos de atender los requisitos legales y contractuales, las preocupaciones del cliente y las inquietudes de la comunidad donde se emplazan cada uno de nuestros proyectos.

A través de este sistema, se gestionan los riesgos a la salud e integridad de nuestro personal y los impactos al ambiente, a los efectos de lograr sitios de trabajo seguros y el cuidado del medio ambiente.

El sistema de gestión de seguridad, salud ocupacional y medio ambiente, se desarrolla con una estructura documental que da soporte al mismo, en la cual se encuentra:

- Manual de política de seguridad, salud ocupacional y medio ambiente: este es el documento donde se establecen los lineamientos globales del sistema, siendo el elemento conductor para la implementación y mejora de toda gestión, permitiendo el mantenimiento y el avance continuo del desempeño de dicho sistema.
- Manual del Sistema de Gestión de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente: en este documento se describen los elementos principales del sistema de gestión y su interacción.
- Objetivos del Sistema de Gestión.
- Documentos requeridos por los estándares internacionales mencionados.
- Documentos que la empresa ha determinado como necesarios para asegurar la eficacia de la planificación, operación y control de los procesos relacionados con la gestión de riesgos para la seguridad y salud de los trabajadores y de los impactos al medio ambiente.

Gestión Ambiental

La Empresa atiende su preocupación por el cuidado del medio ambiente, cumpliendo y haciendo cumplir los requisitos contractuales y legales de aplicación, así como las recomendaciones de la Norma ISO 14001.

Los proyectos que realiza Creaurban están regulados por autoridades y entes de fiscalización ambiental a nivel nacional, provincial y municipal. Los organismos reguladores encargados de la fiscalización ambiental, para el caso de la Sociedad, son la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación, la Agencia de Protección Ambiental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible en la Provincia de Buenos Aires, los Ministerios, Secretarías o Direcciones de Protección Ambiental en cada Provincia, y los organismos o Entes reguladores del Medio Ambiente provinciales y municipales.

Creaurban elaboró un “Plan de Gestión Ambiental”, en el cual se identifican los aspectos e impactos ambientales de sus actividades, y se establecen las medidas que permiten prevenirlos, mitigarlos y remediarlos.

Cada Proyecto tiene su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (el “EIA”) de acuerdo a la legislación vigente y normas de regulación local.

El EIA identifica los aspectos que, de acuerdo a la sensibilidad ambiental donde será implantado el proyecto, pueden generar impactos ambientales positivos y/o negativos, considera las medidas de remediación y control, y prevé un plan de protección ambiental que permite la ejecución del proyecto minimizando los efectos ambientales negativos.

El EIA es presentado a la autoridad de aplicación nacional, provincial o municipal según corresponda, quienes, luego de una evaluación técnica ambiental, otorgan un certificado de aptitud ambiental o apto ambiental o permiso ambiental, de acuerdo a la regulación ambiental del lugar donde se desarrollará el proyecto.

Por lo tanto, el cumplimiento estricto de legislación vigente, una adecuada aplicación del plan de protección ambiental y el manejo responsable de los recursos, permiten asegurar a Creaurban que el respeto de la regulación estatal y/o ambiental es parte de las políticas de la Compañía y no tiene efectos negativos en el negocio.

II –FACTORES DE RIESGO

Riesgos relacionados con el sector de la construcción y los bienes raíces

Las operaciones comerciales de Creaurban dependen en gran medida del gobierno nacional y de los gobiernos provinciales y están expuestas a los riesgos inherentes a los contratos celebrados con el sector público.

Las principales actividades comerciales de la Compañía dependen del gasto público en infraestructura y de la capacidad para ganar licitaciones. Si el gasto público se redujera como consecuencia del deterioro de la economía Argentina, cambios en las políticas del gobierno nacional o por otros motivos, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Creaurban podrían verse afectados de modo adverso. Déficits presupuestarios podrían impedir al gobierno nacional financiar proyectos existentes u obligarlo a ejercer su derecho a rescindir los contratos adjudicados a Creaurban sin notificación previa o notificándolos con poca anticipación. El gobierno nacional está facultado para rescindir unilateralmente los contratos por razones de interés público. Además, al tener como contrapartes a gobiernos y entes gubernamentales, la Compañía tiene muy limitados sus recursos jurídicos para accionar por falta de pago o incumplimiento de contrato. La Emisora no puede garantizar que sus operaciones no se verán adversamente afectadas por futuros acontecimientos económicos y políticos en la Argentina, que están fuera de su control.

La Compañía también está expuesta a los riesgos vinculados a los contratos de infraestructura con el sector público entre los que se incluyen el riesgo de aplicación de multas y sanciones civiles, cargos penales y otras penalidades por incumplimiento de las leyes aplicables y el mayor escrutinio público de su desempeño en sitios notorios. Además, si Creaurban no cumpliera con los términos y condiciones de uno o más contratos con el sector público, otros acuerdos con el gobierno o las leyes aplicables, podría suspenderse o cancelarse su autorización para desarrollar futuros proyectos de infraestructura del sector público por un plazo indeterminado o durante un tiempo significativo. Además, la Compañía podría estar expuesta a estos riesgos como consecuencia de los actos de sus subcontratistas contratados para la ejecución de obras de construcción del sector público respecto de las cuales la Compañía es responsable principal y por lo tanto responsable en última instancia frente al gobierno.

Dicha dependencia del gobierno también expone a Creaurban a los siguientes riesgos:

- Expropiación y nacionalización;
- Inestabilidad política y económica;
- Descontento social;
- Inflación;
- Fluctuaciones de la moneda, devaluaciones y restricciones de la conversión;
- Impuestos confiscatorios u otras políticas impositivas inconvenientes;
- Actividades del gobierno que limiten o perturben el mercado, restrinjan los pagos o limiten la recepción o transferencia de fondos; y
- Actividades del gobierno que puedan tener como resultado la privación indirecta de derechos.

Adicionalmente, en caso de que el Gobierno no pudiera gobernar en forma fiscalmente responsable, la capacidad de las municipalidades, gobiernos provinciales y el Gobierno Nacional de continuar apoyando proyectos de infraestructura podría verse afectada en forma negativa, lo que, a su vez, podría causar un importante efecto adverso en el resultado de las operaciones de Creaurban.

Gran parte de los servicios de Creaurban están sujetos a redeterminación de precios bajo ley argentina.

Las obras de construcción de Creaurban están sujetas a contratos por precio fijo que contienen cláusulas de “ajuste de precios” que les permiten aumentar los precios unitarios a fin de reflejar los aumentos del costo de mano de obra, materiales y otros costos como consecuencia de los efectos de la inflación. Estas cláusulas de aumento permiten ajustar el valor del contrato en base al trabajo efectivamente realizado y los efectos de la inflación. Sin embargo, de conformidad con los Decretos Nacionales N° 1.295/2002, N° 691/2016 y normas provinciales similares (las “Normas de Ajuste de Precios”), los contratos de obra pública de la Compañía incluyen diversas limitaciones a los mecanismos de ajuste de precios que les impiden a Creaurban transferir la totalidad de los riesgos al cliente.

La aplicación del Decreto N° 1.295/2002 se vio afectada en los últimos años por el aumento generalizado de los precios, las restricciones a las importaciones de insumos y los tiempos de sustanciación de los procedimientos de redeterminación de precios de los contratos, lo que conllevó a la paralización o retraso de un gran número de obras públicas de vital importancia para la Argentina. En mayo de 2016, el Decreto N° 691/2016 modificó la metodología de redeterminación de precios de las obras públicas, estableciendo que la redeterminación del precio de las obras puede ser requerido una vez que los principales costos relacionados con ellas evidencien un incremento de más del 5%. Dicho ajuste de precio será aplicado a la parte pendiente del contrato en cuestión.

De conformidad con las Normas de Ajuste de Precios, el mecanismo de redeterminación de precios de los contratos de obra pública ante el acaecimiento de supuestos fuera del control de las partes que resultan en un incremento ciertos niveles predeterminados de costos (“Supuestos de Aumento de Costos”). Ante un Supuesto de Aumento de Costos un porcentaje predefinido de los costos se transfiere al usuario, sujeto a la obtención de su consentimiento respecto del monto del aumento. Los Supuestos de Aumento de Costos y los incrementos periódicos tienden a deslindar los mayores costos y los costos transferidos al cliente.

De este modo, de los contratos de la Compañía, ésta deben asumir por lo menos una parte del riesgo de aumento de costos de equipos, materiales o mano de obra como consecuencia de la inflación o de hechos imprevistos, tales como dificultades para obtener el financiamiento necesario o los permisos o aprobaciones gubernamentales requeridos, modificaciones en el proyecto debido a costos inesperados o demoras causadas por condiciones climáticas locales adversas u otros fenómenos naturales, errores en las especificaciones contractuales o incumplimiento de los proveedores o subcontratistas. Además, en ciertas oportunidades Creaurban debe asumir el riesgo de demora causada por condiciones o hechos imprevistos, sujetos a la protección de las cláusulas estándar de fuerza mayor y los seguros contratados para cada proyecto. Si la Compañía no pudieran estimar con exactitud los recursos y plazos necesarios para completar un proyecto determinado, o no cumplieran con sus obligaciones contractuales (o con las etapas pertinentes) según lo programado, sus negocios, los resultados de sus operaciones y su situación patrimonial podrían verse afectados de manera significativa y adversa.

Además, los reajustes de precios de los contratos de la Compañía con el sector público pueden requerir negociaciones extensas y depender en última instancia de una decisión política. Cualquier demora en llegar a un acuerdo respecto de estas cuestiones podría tener un efecto adverso sobre los negocios y la situación patrimonial de Creaurban.

El sector de la construcción está sujeto a reglamentaciones de muy amplio alcance y podrían establecerse nuevas normas en el futuro.

Las actividades que desempeña la Compañía están sujetas a las leyes vigentes a nivel nacional, provincial y municipal, así como a reglamentaciones, autorizaciones y habilitaciones relativas a la construcción, el planeamiento urbano, el uso del terreno, la protección del medioambiente y sitios históricos, la protección al consumidor, los requisitos de defensa de la competencia y de otro tipo, todo lo cual afecta o podría llegar a afectar la capacidad de la Compañía para adquirir terrenos y edificios, desarrollar y construir proyectos y negociar con los clientes. Por otro lado, la Compañía y las demás empresas en el sector están sujetas a tasas impositivas cada vez mayores, a la creación de nuevos impuestos y a cambios en el régimen impositivo. Además, a las empresas del rubro se les exige obtener habilitaciones y autorizaciones con diversas autoridades gubernamentales para llevar a cabo sus proyectos. Mantener habilitaciones y autorizaciones puede ser difícil y costoso. Si la Compañía incumpliera dichas leyes,

reglamentaciones, habilitaciones y autorizaciones, podría enfrentar multas, cancelaciones de proyectos, habilitaciones y revocaciones de autorizaciones.

Además, existe la posibilidad de que las autoridades públicas sancionen nuevas normas más estrictas o apliquen o interpreten las leyes y reglamentaciones existentes con un criterio más restrictivo, lo que podría forzar a la Compañía a realizar erogaciones para cumplir con las nuevas normas o interpretaciones de las normas existentes. Las actividades de desarrollo también están sujetas a riesgos relacionados con la posibilidad de que ocurran demoras en la obtención, o de que fuera imposible obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios en materia de planeamiento urbano, ambientales, de uso del terreno, desarrollo, construcción, ocupación y demás permisos y autorizaciones gubernamentales requeridas. Tales demoras o impedimentos por parte de las autoridades públicas podrían tener un efecto adverso en nuestras actividades.

La demora en el cobro de pagos correspondientes a proyectos y servicios del sector público podría afectar adversamente a Creaurban

Aunque el sector público suele realizar pagos en debido tiempo y forma, históricamente y con regular frecuencia, Creaurban ha sufrido demoras en el cobro de obras terminadas y servicios prestados conforme a contratos con el sector público.

La demora significativa en el pago por parte de clientes del sector público incrementa el costo financiero de los proyectos. Como consecuencia, Creaurban podría incurrir en costos y gastos indirectos adicionales para desarrollar el proyecto antes de que el cliente realice el pago y, en ciertos casos, verse obligadas a reducir el ritmo de los trabajos hasta recibir el pago. En la mayoría de los casos, Creaurban no recibe el adecuado resarcimiento por parte del cliente. Si Creaurban no recibe el pago correspondiente a obras terminadas o servicios prestados en debido tiempo y forma, sus negocios, los resultados de sus operaciones y su situación patrimonial podrían verse seriamente afectados.

El negocio de Creaurban depende de forma directa del desempeño y evolución de la demanda del sector inmobiliario en Argentina.

El rendimiento económico y el valor de los activos inmobiliarios de Creaurban están sujetos a la demanda del sector inmobiliario en la Argentina, la que podría verse afectada por diversos riesgos, tales como:

- deterioro en la situación económica nacional, regional y local;
- condiciones del mercado de bienes raíces local;
- cambios en las tasas de interés y disponibilidad de financiamiento;
- descensos en los niveles de consumo;
- espacios vacantes, fluctuaciones en el precio de los alquileres en el mercado y la necesidad de efectuar periódicamente reparaciones, renovaciones y nuevos contratos de locación de espacios;
- mayores costos operativos, incluyendo los gastos por seguros, aumentos salariales, servicios públicos, impuestos inmobiliarios, impuestos nacionales y locales y mayores costos de seguridad;
- disturbios civiles, terremotos y otros desastres naturales, o actos terroristas o actos de guerra que pueden resultar en pérdidas no aseguradas o insuficientemente aseguradas;
- reformas legislativas y reglamentaciones gubernamentales (como las que rigen el uso, planeamiento urbano e impuestos inmobiliarios) o acciones del gobierno tales como expropiaciones, confiscaciones o la revocación de concesiones.

No se puede asegurar que estos y otros factores no afectarán material y adversamente el negocio de la Compañía, su situación financiera y sus resultados operativos.

Creaurban podría equivocarse en la etapa de presupuestación de los proyectos, comprometiéndose a hacer obra por un precio inferior a su costo real, perjudicando la rentabilidad de la compañía.

Entre los principales riesgos vinculados con el negocio de la Compañía se encuentra la posibilidad de cometer un error al elaborar el presupuesto de los proyectos, o el riesgo de incurrir en costos mayores al presupuesto original.

Los costos de la construcción (incluyendo, sin limitación, los costos de insumos utilizados, el aumento desproporcionado del precio de los terrenos, o el incremento en los costos de mano de obra) podrían verse repentinamente aumentados, generando eventualmente un perjuicio a la rentabilidad de Creaurban.

La posibilidad de Creaurban de participar en la construcción de nuevos proyectos depende de la disponibilidad de financiamiento para los mismos.

Atento a la envergadura de los emprendimientos a los que la Compañía apunta, y su capacidad financiera, es posible que Creaurban requiera apalancamiento financiero para poder planificar, ejecutar y finalizar la construcción de nuevos proyectos. La falta de disponibilidad de dichos financiamientos a los efectos de poder participar en nuevos proyectos, podría generar perjuicios en los negocios de la Compañía y sus expectativas de crecimiento.

Los proyectos que la compañía tiene actualmente en cartera podrían demorarse por inconvenientes ajenos a Creaurban, privándolo de hacerse de ingresos en el corto plazo.

Es posible que, por factores ajenos a la Compañía, la ejecución de los proyectos planificados por ésta se vea demorada, complicando o retrasando la posibilidad de Creaurban de hacerse con ingresos en el corto plazo, lo que podría afectar los resultados operativos y ganancias de la compañía.

La posibilidad de desarrollar nuevos proyectos podría ser limitada por cambios en el Código de Planeamiento Urbano y Edificación.

Es posible que, en el futuro, se introduzcan modificaciones en los Códigos de Planeamiento Urbano y Edificaciones de las diferentes jurisdicciones en las que la Compañía desarrolla sus actividades. En tal caso, podrían generarse dificultades que no hayan sido previstas al momento de la planificación de los proyectos, y, en consecuencia, demorando, dificultando o haciendo imposible la ejecución de los diferentes proyectos tal y como habían sido concebidos originariamente. Estos cambios podrían generar pérdidas o complicaciones en los resultados operativos y ganancias de la Compañía.

Otros riesgos relacionados con el Sector de la Construcción

Creaurban podría enfrentar otros riesgos y dificultades relacionados con el sector de la construcción que podría afectar la rentabilidad de Creaurban, entre los que se incluyen:

- los insumos utilizados para la construcción, como por ejemplo el hormigón, o cemento, podrían encarecerse o escasear;
- El aumento desproporcionado del precio de los terrenos podría dificultar la posibilidad de Creaurban resultar adjudicataria de nuevos proyectos.

Las actividades de Creaurban son susceptibles a riesgos operacionales que pueden exponer a Creaurban a potenciales reclamos y controversias contractuales.

Las actividades de Creaurban pueden verse adversamente afectadas por desastres naturales, condiciones climáticas desfavorables, error humano, interrupción de las operaciones (por evacuación del personal, restricción de los servicios o incapacidad para entregar materiales a las obras en los plazos programados), daños a los bienes o equipos y demoras en la obtención de los permisos ambientales.

Además, el hecho de llevar a cabo actividades de ingeniería y construcción para grandes plantas industriales y otros proyectos de gran envergadura, donde fallas en el diseño, la construcción o los sistemas pueden causar graves lesiones o daños a terceros, expone a Creaurban a posibles reclamos. A su vez, Creaurban subcontrata ciertos servicios necesarios para llevar a cabo sus operaciones.

Si bien la Emisora considera que sus seguros contra todo riesgo cubren a sus respectivos activos y operaciones, esta cobertura podría no ser suficiente en todas las circunstancias o contra todos los riesgos.

La Compañía y sus operaciones se encuentran sujetas a rigurosos requisitos ambientales.

La Compañía y sus operaciones se encuentran sujetas a rigurosas leyes y regulaciones para la protección del medio ambiente. Los contratos de los distintos proyectos generalmente incluyen el cumplimiento de obligaciones ambientales. Cualquier incumplimiento de las regulaciones ambientales o de las obligaciones contractuales aplicables podría afectar adversamente el negocio, la situación financiera o el resultado de las operaciones de Creaurban. Asimismo, regulaciones no previstas u otros desarrollos podrían aumentar el monto de gastos futuros requeridos para continuar con el cumplimiento de las obligaciones y por tanto afectar el negocio, la situación económico-financiera o el resultado de las operaciones de Creaurban, incluso su disponibilidad de fondos para inversiones en bienes de capital y otros propósitos.

La actividad de Creaurban podría verse negativamente afectada por la conflictividad gremial.

Una huelga de trabajadores o medidas de fuerza de similar naturaleza pueden tener un efecto adverso sobre el negocio, la situación financiera, o los resultados de las operaciones de la Compañía.

Creaurban enfrenta grandes presiones competitivas dentro del segmento de desarrollos inmobiliarios, incluyendo importantes competidores internacionales.

En general, el segmento de desarrollos inmobiliarios en Argentina es altamente competitivo y está fragmentado caracterizándose por pocas barreras al ingreso. Los principales factores competitivos en el negocio del desarrollo inmobiliario incluyen la disponibilidad y ubicación de terrenos, los precios, el financiamiento, el diseño y calidad, la reputación y las asociaciones con desarrolladores. La Compañía, entre otras actividades, se desempeña como competidor activo en el segmento de los desarrollos inmobiliarios. En tal carácter compite con una importante cantidad de desarrolladores de bienes inmuebles para viviendas y comerciales y empresas de servicios inmobiliarios en lo que se refiere a la adquisición de terrenos, asegurando capital de desarrollo y capturando eventuales clientes. En tanto uno o más competidores de la Compañía puedan adquirir y desarrollar propiedades convenientes, como consecuencia de recursos financieros más importantes o por otro motivo, el negocio de la Compañía podría verse afectado sustancial y adversamente. Si la Compañía no pudiera responder a dichas presiones tan inmediatamente como sus competidores, o si aumentara el nivel de competencia, la situación patrimonial y financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones podrían verse adversamente afectados.

Riesgos relacionados con la Compañía

Los futuros ingresos de Creaurban dependen de su capacidad para obtener financiamiento y participar en licitaciones de obras de infraestructura y arquitectura.

Creaurban se especializa en la ingeniería, provisión y construcción de proyectos de arquitectura y de infraestructura de gran envergadura. La búsqueda de nuevas oportunidades de negocios de la Compañía se basa principalmente en la participación en procesos licitatorios en los cuales se evalúa, entre otros elementos, la solvencia financiera del oferente a través de ciertos tests y ratios financieros y su capacidad para financiar los proyectos mediante diversos acuerdos financieros. En los últimos años, Creaurban se ha visto obligada a obtener financiamiento para sus proyectos de infraestructura. Para los contratos de obras de arquitectura y de infraestructura de obras públicas puede requerirse financiamiento por algunos meses o durante el total de construcción del proyecto, que puede demandar varios años. Financiar proyectos implica un aumento de las exigencias de capital de Creaurban y la exponen al riesgo de perder su inversión. En caso de que Creaurban deba contraer endeudamiento para financiar sus proyectos y dicho endeudamiento no venga acompañado de un aumento en las ganancias, Creaurban podría no ser capaz de cumplir los requisitos de solvencia exigidos por sus contrapartes, lo cual podría tener un efecto adverso sustancial sobre sus operaciones.

La capacidad de Creaurban de obtener fondos depende, en parte, de las condiciones prevalecientes en el mercado de capitales, los resultados de sus operaciones y negocios y la percepción que tenga el mercado de su futuro crecimiento. La capacidad de Creaurban para expandir sus operaciones se vería limitada si, en el futuro, no pudiera acceder al crédito o aumentar sus líneas de crédito existentes o no pudiera hacerlo en términos favorables. Estos

factores podrían afectar los esfuerzos de Creaurban para obtener financiamiento en términos satisfactorios. La Sociedad podría verse obligada a obtener recursos financieros adicionales, inclusive mediante aportes de capital de sus accionistas, la emisión de títulos de deuda o la obtención de préstamos bancarios para desarrollar sus proyectos, realizar futuras inversiones o responder ante los desafíos competitivos. También podrían asociarse con empresas competidoras con mayor acceso a dinero en efectivo o financiamiento, al tiempo que se debilita la competitividad de Creaurban. Si Creaurban no pudiera obtener fondos para cualquiera de sus proyectos mediante financiación, refinanciación, u otros medios, la situación patrimonial y los resultados de sus operaciones podrían verse seriamente afectados.

Adicionalmente, la capacidad de Creaurban para presentarse en licitaciones en Argentina puede verse afectada por la capacidad referencial contractual en las jurisdicciones relevantes. El Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas emite anualmente certificados que incluyen cierta información relevante respecto de la experiencia de la compañía, incluyendo su capacidad referencial. La capacidad referencial le indica al mercado la estimación realizada por la agencia respecto de la capacidad de ejecución de proyectos del contratista. A julio de 2018, la Compañía contaba con una capacidad de contratación de \$1.112 millones en materia de ingeniería, y \$1.746 millones en materia de arquitectura, según el Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

En los proyectos en los que la Compañía se desempeña como desarrollador inmobiliario, Creaurban es responsable de la calidad de su trabajo y del trabajo de sus contratistas (i) por un período de diez años a partir de la entrega del inmueble a los clientes, en el caso de defectos materiales y/o defectos que hagan a la propiedad inapropiada para el uso y (ii) en el caso de vicios ocultos, por un período de tres años desde la fecha en que el cliente toma la posesión. La Compañía no ha constituido reservas contra dichas obligaciones eventuales.

De acuerdo con las leyes argentinas, la Compañía continúa siendo responsable por defectos en la construcción de las propiedades que desarrolla por un período de diez años luego de las mismas a los clientes en el caso de defectos materiales y/o defectos que hagan a la propiedad inapropiada para su destino. Además, en caso de vicios ocultos o redhibitorios, la Compañía seguirá siendo responsable por tres años desde la fecha en que el cliente toma la posesión de la propiedad. La Compañía no ha cuantificado el costo potencial de estas obligaciones y no crea reservas en sus balances en relación a estas. Si se exigiera que la Compañía subsane algún defecto en las obras terminadas y entregadas, podría generarse un impacto sustancial sobre los costos de Creaurban y por lo tanto afectar en forma material y adversa los resultados de sus operaciones.

Ciertas autorizaciones gubernamentales relacionadas a los terrenos de propiedad de Creaurban, o a aquellos que Creaurban podría comprar en el futuro, son requeridas, o podrían serlo, para el desarrollo de sus proyectos, y Creaurban podría no ser capaz de obtener (o ser capaz de enfrentar demoras en la obtención de) los permisos necesarios y otras autorizaciones.

Creaurban necesita, o puede necesitar, ciertas autorizaciones gubernamentales para los terrenos de los que actualmente es dueña o que podría comprar en el futuro, para desarrollar sus proyectos. Además, podría necesitar permisos y autorizaciones adicionales en materia de uso del terreno, edificación, ocupación y de otra índole. La Compañía no puede brindar garantías de que continuará teniendo éxito en la obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios, o que la obtención de los permisos solicitados no se verá demorada o rechazada. Además, Creaurban podría verse afectada por legislación relacionada con la mora en el pago de los créditos y contra el crecimiento de la construcción. Si no es capaz de obtener todos los permisos gubernamentales y autorizaciones necesarias para el desarrollo de sus proyectos actuales y futuros, podría verse obligada a realizar modificaciones no deseadas a tales proyectos o bien abandonarlos por completo.

Es posible que los clientes de Creaurban tengan dificultades financieras, privando a la compañía de cobrar en tiempo y forma por sus servicios, perjudicando su rentabilidad.

La Compañía enfrenta la demanda de clientes de diferente envergadura. Podría ocurrir que algunos clientes atravesaran diversas dificultades financieras, retardando o negando a la Compañía la posibilidad de cobrar

oportunamente los pagos a los que tenga derecho. El retardo en los pagos que sufra la Compañía a manos de sus clientes, pueden perjudicar su rentabilidad.

Creaurban podría necesitar gran capital de trabajo para su negocio en caso de que los clientes demoren en efectuar los pagos por avance de obra, generando dificultades financieras y reduciendo la rentabilidad total de los proyectos.

Podría ocurrir que Creaurban sufriera demoras en el pago de sus servicios por parte de los clientes, necesitando en consecuencia financiar de algún otro modo el capital de trabajo necesario para completar los proyectos. Este desequilibrio podría complicar la situación financiera de la Compañía y/o reducir la rentabilidad total que Creaurban obtenga por la ejecución de los proyectos, pudiendo afectar adversamente la rentabilidad de la Compañía.

Otros riesgos de la Compañía.

Creaurban podría enfrentar otros riesgos y dificultades relacionados con el sector de la construcción que podría afectar la rentabilidad de Creaurban, entre los que se incluyen:

- Que, en caso de que la construcción de los proyectos se financie con la preventa unidades, esta resulte menos exitosa de lo previsto, dificultando la ejecución de los mismos.
- Los clientes de Creaurban decidan realizar cambios a proyectos en curso, o ya cotizados, lo que podría resultar en indefiniciones o demoras que perjudicaran la rentabilidad de la compañía;
- La compañía subcontrata parte de sus trabajos y deberá hacerse cargo ante sus clientes de cualquier deficiencia provocada por el trabajo de los subcontratistas; y
- El nivel de actividad de Creaurban como contratista de la obra pública podría verse alterado como consecuencia de modificaciones en el plan de infraestructura, la asignación de partidas presupuestarias, las cuentas fiscales, y otras decisiones gubernamentales que puedan llegar redundar en descensos del nivel de actividad de las concesionarias de obras públicas.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Riesgo relacionado con la volatilidad y posible inexistencia de un mercado activo para la negociación de las Obligaciones Negociables

A la fecha del presente Prospecto, no existe un mercado público activo de Obligaciones Negociables emitidas por la Sociedad, y no puede garantizarse que se podrá desarrollar o mantener un mercado activo para las Obligaciones Negociables una vez efectuada la oferta de las mismas bajo el Programa. Tampoco puede asegurarse que los futuros precios de negociación de las Obligaciones Negociables no serán inferiores al precio al que fueron inicialmente ofrecidas al público, ya sea por motivos inherentes a la Compañía o por factores totalmente ajenos a la misma. Asimismo, la liquidez y el mercado de las Obligaciones Negociables pueden verse afectados por las variaciones en la tasa de interés y por el decaimiento y la volatilidad de los mercados para títulos valores similares, así como también por cualquier modificación en la liquidez, la situación patrimonial, económica, financiera y/o de otro tipo, la solvencia, los resultados, las operaciones y/o los negocios de Creaurban, la capacidad de la Sociedad de cumplir con sus obligaciones en general y/o con sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables en particular.

Riesgo relacionado con la volatilidad y los acontecimientos en otros países con mercados emergentes

El mercado para los títulos valores emitidos por sociedades argentinas está influenciado por las condiciones económicas, políticas y de mercado imperantes en la Argentina y, en diverso grado, por las de otros países con mercados emergentes. Aunque las condiciones económicas son diferentes en cada país, el valor de las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa también podría ser afectado en forma adversa por los acontecimientos económicos, políticos y/o de mercado en uno o más de los otros países con mercados emergentes. No es posible asegurar que los mercados financieros y bursátiles no serán afectados en forma adversa por los acontecimientos de la Argentina y/o de otros países con mercados emergentes, o que tales efectos no afectarán en forma adversa el valor de las Obligaciones Negociables.

La Sociedad podría rescatar las Obligaciones Negociables en forma total o parcial

Las Obligaciones Negociables podrían ser rescatadas, a opción de la Sociedad, en forma total o parcial por razones impositivas o por otras causas que especifiquen documentos correspondientes, de conformidad con los parámetros que en ellos se determine. Como consecuencia del rescate de las Obligaciones Negociables un inversor podría no estar en condiciones de reinvertir los fondos provenientes del mismo en un título que devengue una tasa de interés efectiva similar a la de las Obligaciones Negociables.

En caso de concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial los tenedores de las Obligaciones Negociables emitirán su voto en forma diferente a los demás acreedores quirografarios

En caso que la Compañía se encuentre sujeta a concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial, las normas vigentes que regulan las Obligaciones Negociables, y los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables emitidas bajo cualquier clase y/o serie, estarán sujetos a las disposiciones previstas por la Ley N° 24.522 y sus modificatorias (la "Ley de Concursos y Quiebras"), y demás normas aplicables a procesos de reestructuración empresariales y, consecuentemente, algunas disposiciones de las Obligaciones Negociables no se aplicarán.

La normativa de la Ley de Concursos y Quiebras establece un procedimiento de votación diferencial al de los restantes acreedores quirografarios a los efectos del cómputo de las dobles mayorías requeridas por la Ley de Concursos y Quiebras, las cuales exigen mayoría absoluta de acreedores que representen 2/3 partes del capital quirografario. Conforme este sistema diferencial, el poder de negociación de los titulares de las Obligaciones Negociables puede ser significativamente menor al de los demás acreedores de la Compañía.

En particular, la Ley de Concursos y Quiebras establece que en el caso de títulos emitidos en serie, tales como las Obligaciones Negociables, los titulares de las mismas que representen créditos contra el concursado participarán de la obtención de conformidades para la aprobación de una propuesta concordataria y/o de un acuerdo de reestructuración de dichos créditos conforme un sistema que difiere de la forma del cómputo de las mayorías para los demás acreedores quirografarios. Dicho procedimiento establece que: (i) se reunirán en asamblea convocada por el fiduciario o por el juez en su caso; (ii) en ella los participantes expresarán su conformidad o rechazo de la propuesta de acuerdo preventivo que les corresponda, y manifestarán a qué alternativa adhieren para el caso que la propuesta fuere aprobada; (iii) la conformidad se computará por el capital que representen todos los que hayan dado su aceptación a la propuesta, y como si fuera otorgada por una sola persona; las negativas también serán computadas como una sola persona; (iv) la conformidad será exteriorizada por el fiduciario o por quien haya designado la asamblea, sirviendo el acta de la asamblea como instrumento suficiente a todos los efectos; (v) podrá prescindirse de la asamblea cuando el fideicomiso o las normas aplicables a él prevean otro método de obtención de aceptaciones de los titulares de créditos que el juez estime suficiente; (vi) en los casos en que sea el fiduciario quien haya resultado verificado o declarado admisible como titular de los créditos, de conformidad a lo previsto en el artículo 32 bis de la Ley de Concursos y Quiebras, podrá desdoblarse su voto; se computará como aceptación por el capital de los beneficiarios que hayan expresado su conformidad con la propuesta de acuerdo al método previsto en el fideicomiso o en la ley que le resulte aplicable; (vii) en el caso de legitimados o representantes colectivos verificados o declarados admisibles en los términos del artículo 32 bis de la Ley de Concursos y Quiebras, en el régimen de voto se aplicará el inciso (vi) anterior; y (viii) en todos los casos, el juez podrá disponer las medidas pertinentes para asegurar la participación de los acreedores y la regularidad de la obtención de las conformidades o rechazos.

En adición a ello, ciertos precedentes jurisprudenciales han sostenido que aquellos titulares de las Obligaciones Negociables que no asistan a la asamblea para expresar su voto o que se abstengan de votar, no serán computados a los efectos de los cálculos que corresponden realizar para determinar dichas mayorías.

La consecuencia del régimen de obtención de mayorías antes descripto y de los precedentes judiciales mencionados hace que, en caso de que la Compañía entre en un proceso concursal o de reestructuración de sus pasivos, el poder de negociación de los tenedores de las Obligaciones Negociables con relación al de los restantes acreedores financieros y comerciales pueda verse disminuido.

Las obligaciones de la Sociedad respecto de las Obligaciones Negociables estarán subordinadas a ciertas obligaciones legales

Conforme a la Ley de Concursos y Quiebras, las obligaciones de la Compañía respecto de las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertos derechos preferentes. En caso de liquidación, estos derechos preferentes estipulados por ley, incluidos reclamos laborales, obligaciones con garantía real, aportes previsionales, impuestos y los gastos y costas

judiciales vinculadas a los mismos tendrán prioridad sobre cualquier otro reclamo, inclusive reclamos de los inversores respecto de las Obligaciones Negociables.

Obligaciones Negociables denominadas en dólares estadounidenses e integradas y pagaderas en pesos. Eventual cuestionamiento.

Las Obligaciones Negociables podrían estar denominadas en dólares estadounidenses y tanto su integración como los servicios de pago de capital e intereses bajo las mismas ser realizados en pesos, al tipo de cambio que fuera indicado oportunamente.

Si bien las Compañías entienden que el mecanismo de pago de las Obligaciones Negociables, en este caso, no implica una actualización monetaria, ante un eventual cuestionamiento un tribunal competente podría llegar a entender lo contrario, lo que podría afectar la capacidad de los inversores de Obligaciones Negociables de recuperar su inversión en términos de la moneda dólar estadounidense y la expectativa de rendimiento de las Obligaciones Negociables en dicha moneda en la medida en que el peso se deprecie con relación al dólar estadounidense.

III –POLÍTICAS DE LA EMISORA

Políticas de Inversiones y Financiamiento

Principales inversiones y desinversiones de capital:

- i) Con fecha 16 de mayo de 2016, la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cincovial S.A. aprobó el aumento de capital de \$83.850.977, representativos de 83.850.977 acciones, efectuado por la Sociedad, junto al accionista IECSA S.A. (actualmente denominada SACDE) en base a sus respectivas tenencias accionarias.
- ii) Con fecha 29 de julio de 2016, el Directorio de Cincovial S.A. aprobó dos aportes de capital: (i) un aporte irrevocable de capital por la suma de \$14.900.000 (pesos catorce millones novecientos mil) y (ii) un aporte de capital por la suma de \$5.605.438 (pesos cinco millones seiscientos cinco mil cuatrocientos treinta y ocho). El 12 de agosto de 2016 la Asamblea General Extraordinaria de Cincovial S.A. capitalizó el aporte irrevocable de capital por \$14.900.000 a cuenta de futuras suscripciones de acciones, realizado por los accionistas en proporción a sus respectivas participaciones -es decir, SACDE aportó el 95% (\$14.155.000) y Creaurban el 5% restante (\$745.000). También en dicha Asamblea, los accionistas de Cincovial S.A. aprobaron la capitalización del aporte de capital por \$5.605.438, manteniendo los accionistas sus respectivas tenencias accionarias.
- iii) Con fecha 21 de abril de 2017, la Asamblea General Extraordinaria de Cincovial S.A. resolvió aprobar la capitalización de \$91.318.675 (pesos noventa y un millones trescientos dieciocho mil seiscientos setenta y cinco) aportados por Creaurban y SACDE, en base a sus respectivas tenencias accionarias. En el mismo acto se decidió efectuar una absorción de los resultados acumulados negativos al 31 de diciembre de 2016 por el mismo importe.

Política Ambiental

Creaurban tiene como uno de sus objetivos contribuir a la mejora en la calidad de vida a través de la sostenibilidad ambiental, mediante propuestas encaminadas a la integración de la construcción sobre el medio ambiente en el que se inserta.

Nos basamos en principios tales como:

- Reducción del impacto de la construcción, a través de una adecuada planificación, uso racional de los recursos, el uso de técnicas y materiales ambientalmente aceptados y con mayor durabilidad
- Uso racional de la energía y del consumo de agua
- Maximización de la ventilación e iluminación natural
- Utilización de innovaciones tecnológicas que promuevan el cuidado responsable del ambiente

Todo proyecto tiene una etapa de prefactibilidad que incluye un estudio de impacto ambiental que cumple con exigencias legales nacionales, provinciales y municipales del lugar donde se desarrolla, y con los requisitos de los clientes.

Una vez aprobado el estudio de impacto ambiental, por la autoridad de aplicación, Creaurban elabora un plan de gestión ambiental, que será aplicado en cada emprendimiento.

Este plan es monitoreado para asegurar que el mismo está siendo implementado adecuadamente y cualquier desvío que pudiera ocurrir sea corregido inmediatamente.

Para el caso de suceder alguna contingencia ambiental, Creaurban dispone de un plan de respuesta, comunicación y remediación, elaborado acorde con los aspectos e impactos ambientales analizados previamente.

Políticas de Dividendos

Creaurban no tiene una política de dividendos determinada y podrá decidir en el futuro pagar dividendos de acuerdo con la ley aplicable o basada en diversos factores que pudieran existir en ese momento. La política de dividendos de Creaurban dependerá, entre otras cosas, de los resultados de sus operaciones, los requerimientos de inversión, las posibilidades y costos de financiación de los proyectos de inversión, la cancelación de obligaciones, las restricciones legales y contractuales existentes, las perspectivas futuras y cualquier otro factor que el directorio de la Compañía considere relevante.

Pueden declararse y pagarse dividendos legalmente sólo con los resultados no asignados expuestos en los estados contables anuales confeccionados de conformidad con las Normas de la CNV y aprobados por la asamblea de accionistas anual ordinaria.

De acuerdo con el estatuto de la Sociedad, sus ganancias realizadas y liquidas se destinan: a) 5%, hasta alcanzar el 20% del capital suscrito para el fondo de reserva legal; b) a dividendo de las acciones preferidas, con prioridad los acumulativos impagos; c) el saldo en todo o en parte, a participación adicional de las acciones preferidas y a dividendo de las acciones ordinarias, o a fondos de reserva facultativa o de previsión o a cuenta nueva o al destino que determine la Asamblea. Los dividendos deben ser pagados en proporción a las respectivas integraciones, dentro del año de su sanción.

El directorio somete a consideración y aprobación de la asamblea de accionistas anual ordinaria los estados contables de Creaurban correspondientes al ejercicio anterior, conjuntamente con el informe que sobre ellos emite la comisión fiscalizadora. En un período de cuatro meses contados desde el cierre del ejercicio, se debe celebrar una asamblea de accionistas ordinaria para aprobar los estados contables y determinar el destino de la ganancia neta del ejercicio.

IV – INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES O ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN

Directores o Administradores y Gerencia

Nómina de Directores

La designación de los directores de la Sociedad que se detalla a continuación, fue hecha por la Asamblea General Extraordinaria de la Sociedad del 2 de octubre de 2018:

Nombre y Apellido	C.U.I.T.	Cargo	Fecha de Nombramiento	Fecha de Vencimiento del mandato	Carácter (*)
Damián Miguel Mindlin	20-17819888-3	Presidente	02/10/2018	31/12/2020	No independiente
Maia Chmielewski	23-28033835-4	Vicepresidente	02/10/2018	31/12/2020	No independiente
Juan Ramón Garrone	20-12639888-4	Director Titular	02/10/2018	31/12/2020	No independiente
Martin Luciano Feldman	20-28381321-6	Director Suplente	02/10/2018	31/12/2020	No independiente

(*) Conforme con los términos del art. 11, Sección III, Capítulo III, Título II de las Normas de la CNV.

Nómina de la Comisión Fiscalizadora

La designación de los Síndicos de la Sociedad que se detalla a continuación, fue hecha por la Asamblea General Ordinaria de la Sociedad del 12 de abril de 2019:

Nombre y Apellido	C.U.I.T.	Cargo	Fecha de Nombramiento	Fecha de Vencimiento del cargo	Carácter (*)
José Daniel Abelovich	20-12076652-0	Síndico Titular	12/04/2019	31/12/2019	No independiente
Germán Wetzler Malbrán	20-21644017-0	Síndico Titular	12/04/2019	31/12/2019	No independiente
Martín Fernández Dussaut	20-28693919-9	Síndico Titular	12/04/2019	31/12/2019	No independiente
Marcelo Héctor Fuxman	20-11889826-6	Síndico Suplente	12/04/2019	31/12/2019	No independiente
Damián Burgio	23-16765366-9	Síndico Suplente	12/04/2019	31/12/2019	No independiente
Leonardo Bujía	20-24663783-1	Síndico Suplente	12/04/2019	31/12/2019	No independiente

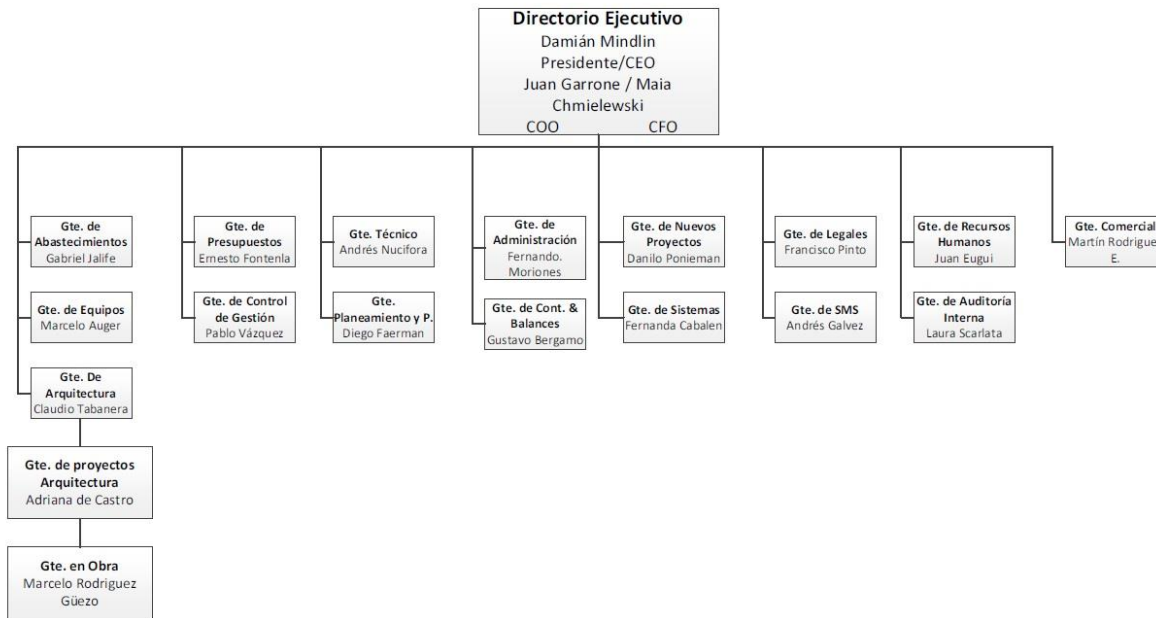
(*) Conforme con los términos del art. 11, Sección III, Capítulo III, Título II de las Normas de la CNV.

Nómina de Gerentes de Primera Línea

Los gerentes de primera línea de la Sociedad son los siguientes:

Nombre y Apellido	Cargo
Damián Mindlin	CEO
Maia Chmielewski	Gerente ejecutivo financiero - CFO
Juan Ramón Garrone	Director de Operaciones - COO
Gabriel Jalife	Gerente de Abastecimientos -
Francisco José Pinto	Gerente de Asuntos Legales

En el siguiente gráfico se puede visualizar la estructura completa de Gerentes, entre los que se encuentran los Gerentes de Primera Línea mencionados precedentemente:



Descripciones Biográficas

A continuación se presenta una breve descripción biográfica de los miembros del Directorio, Comisión Fiscalizadora y gerentes de primera línea de la Sociedad

Damián Miguel Mindlin, nacido el 3 de enero de 1966, es accionista y director de Pampa Energía S.A. y Grupo Dolphin Holding S.A. empresa en la cual se incorporó en 1991. Desde noviembre de 2003, se desempeñó como Gerente de la cartera de inversiones de Grupo Dolphin. También es vicepresidente de la gerencia de “Fundación Pampa Energía Comprometidos con la Educación”. El Sr. Mindlin también se desempeña como Presidente Pampa Participaciones S.A., Latina de Infraestructura Ferrocarriles e Inversiones S.L., ODS, SACDE, Profingas S.A., Minera Geometales S.A., Fidus S.G.R., Compañía Americana de Trasmisión Eléctrica S.A. (“CATESA”), Corpus Energía S.A., ARPHC S.A., Latina de Infraestructura, Ferrocarriles e Inversiones S.L., IECSA CHILE S.A., Constructora Incolur Iecsa S.A., Profingas S.A., Minera Geometales S.A., FIDUS S.G.R., Posadas Encarnación S.A., Estancia María S.A. y. Es vicepresidente de HIDISA,

HINISA, Pampa Inversiones S.A., PEASA, PEFMSA, Dolphin Finance S.A., Dolphin Créditos S.A., Dolphin Créditos Holding S.A., Grupo Dolphin Holding S.A., Sitios Argentinos S.A., Grupo Emes S.A., Emes Inversora S.A. y es miembro del directorio de Edenor, Transelec, Citelec (director suplente), PACOSA, Consultores Fund Management, Pampa F&F, DMM Warrants S.A., Orígenes Seguros S.A., Orígenes Seguros de Retiro S.A., BYMA (director suplente) y Emes Air S.A.

Maia Chmielewski, nacida el 3 de marzo de 1980. Licenciada en Economía y Economía Empresarial en la Universidad Torcuato Di Tella, ha trabajado durante más de 15 años en compañías del Grupo Pampa, como EDENOR, Petrolera Pampa S.A., y otras, sirviendo como Gerente de Finanzas Corporativas y también como Directora de Nuevos Negocios de Oil & Gas. Actualmente es Directora Administrativo Financiera de SACDE, consejera de Latina de Infraestructura Ferrocarriles e Inversiones S.L y desempeña el cargo de Vicepresidente de la Emisora desde el 2 de octubre de 2018

Juan Ramón Garrone, nacido el 9 de octubre de 1958. Ingeniero, graduado en la Universidad Católica Argentina en el año 1985. Egresado del Programa Master Profesional del Instituto de Altos Estudios Empresarios (IAE) en el año 1994. Ingresó a Sideco Americana S.A. en el año 1979 como Jefe de Oficina Técnica, desarrollando posteriormente el cargo de Gerente de Proyecto en la obra Aprovechamiento Hidroeléctrico Uruguay-í. Desempeñó el cargo de Gerente Operativo de Servicios Viales S.A. e IECSA (1991-2003) y de Gerente General de Creaurban (2001 a la fecha). Desempeñó el cargo de Director Titular de la sociedad Puentes del Litoral S.A y Director Suplente de Uruguay-í S.A. Se desempeñó como Director de Negocios Inmobiliarios de Creaurban del año 2001 al 2010. Actualmente es el Presidente de Focolare S.A., Cincovial S.A. A su vez, es Director Titular de Posadas Encarnación S.A., Sociedad Inversora Dique 4 S.A., LIMSA, LINSa, LICCSA, Profingas S.A., Corpus Energía S.A., Creaurban y es Director Suplente de ODS, SACDE, Corpus Energía S.A., IECSA Chile S.A. Actualmente ocupa el cargo de Director suplente de ODS, con quien tiene un contrato de trabajo, y de CATESA.

Martin Luciano Feldman, nacido el 3 de agosto de 1980. Ocupó el cargo de Presidente de Emes Air S.A. En la actualidad es Presidente de CT Mitres Office SAC, consejero de Latina de Infraestructura Ferrocarriles e Inversiones S.L, Director Suplente en CATESA , Orígenes Seguros S.A., Orígenes Seguros de Retiro S.A. y como Director Titular en Focolare S.A.

José Daniel Abelovich, nació el 20 de julio de 1956 y es miembro de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía desde el 2017. Es contador público nacional graduado en la Universidad de Buenos Aires. Es socio de la firma auditora Abelovich, Polano & Asociados / Nexia International. Se desempeña como miembro de las siguientes comisiones fiscalizadoras, entre otras: Arcos del Gourmet S.A., AdCap Securities Argentina S.A., Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., BH Valores S.A. de Sociedad de Bolsa, BHN Seguros Generales S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., BHN Vida S.A., CIESA, Transener, Citelec, Convexity Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., Cresud SACIF, CT Mitre Office S.A, Cyrsa S.A., E-Commerce Latina S.A., Emprendimiento Recoleta S.A., Transba, Edenor, Hoteles Argentinos S.A., Inversora Bolívar S.A., IRSA Inversiones y Representaciones S.A., Palermo Invest S.A., PACOSA, Panamerican Mall S.A., Shopping Neuquén S.A., Llao – Llao Resorts S.A., Nuevas Fronteras S.A., Orígenes Seguros de Retiro S.A., Orígenes Seguros S.A., Solares de Santa María S.A., Tarshop S.A. y Unicity S.A.

Germán Wetzler Malbrán, nacido el 25 de abril de 1970, es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina, y es miembro de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía desde 2017. Es socio fundador de Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán. Actualmente es miembro de la comisión fiscalizadora de Pampa Participaciones S.A.U., Enecor S.A, Pampa Energía S.A., Greenwind S.A., SACDE, Profingas S.A., Minera Geometales S.A., Fidus S.G.R., Focolare S.A., Terminal SP S.A.U., ODS, Refinería Bahía Blanca S.A., Pampa Cogeneración S.A., GG Negocios Fiduciarios S.A., Cincovial S.A., Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A., Corpus Energía S.A., Posadas Encarnación S.A., CT Mitre Office S.A., Lubricantes Avellaneda S.A.U, Los Yaros Agropecuaria S.A, Agropecuaria La Volanta S.A y Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S.A (EDENOR). Actualmente se desempeña como director suplente de Escrow

Services S.A. Asimismo, el Sr. Wetzler Malbrán se desempeña como síndico suplente de Grupo Dolphin Holding S.A., Orígenes Seguros de Retiro S.A., Orígenes Seguros S.A. y Envases Plásticos S.A, entre otras.

Martín Fernández Dussaut, nacido el 29 de enero de 1981, es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina, es socio de la firma Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán, y es miembro de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía desde 2017. Actualmente, es miembro del directorio AR Partners S.A., CT Mitre Office S.A. y Escrow Services S.A. Adicionalmente, el Sr. Fernández Dussaut es miembro de la comisión fiscalizadora de ODS, Pampa Energía S.A, Greenwind S.A., Pampa Participaciones S.A.U., SACDE, Profingas S.A., Minera Geometales S.A., Fidus S.G.R., Focolare S.A., Cincovial S.A., Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A., Corpus Energía S.A., Posadas Encarnación S.A., Lubricantes Avellaneda S.A.U. Asimismo, se desempeña como síndico suplente de Grupo Dolphin Holding S.A., Dolphin Créditos S.A., Dolphin Créditos Holding S.A., Pampa Cogeneración S.A., Transelec Argentina S.A, y Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S.A (EDENOR).

Marcelo Héctor Fuxman, nacido el 30 de noviembre de 1955, es miembro de la comisión fiscalizadora de la Compañía desde el 2017. El Sr. Fuxman es Contador Público egresado de la UBA. El Sr. Fuxman es socio de Abelovich, Polano & Asociados / NEXIA INTERNATIONAL, un estudio de auditoría y es socio gerente de Real Estate Investments S.R.L. Actualmente es director suplente de Agra Argentina S.A. y miembro de la Comisión Fiscalizadora de Abus las Americas I S.A. (suplente), Abus Securities S.A. (suplente), Advanced Capital Securities S.A. (suplente), Agro Managers S.A., Agro Investment S.A. (suplente), Amauta Agro S.A., Arcos del Gourmet S.A., Austral Gold Argentina S.A. (suplente), Baicom Networks S.A. (suplente), Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., BH Valores S.A. de Sociedad de Bolsa, BHN Seguros Generales S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., BHN Vida S.A., Bitania 26 S.A. (suplente), Boulevard Norte S.A., Carnes Pampeanas S.A., Cincovial S.A. (suplente), CATESA (suplente), Transener (suplente), Citelec (suplente), Convexity Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (suplente), Corpus Energía S.A. (suplente), Cresud SACIF, Cyrsa S.A., CT Mitre Office S.A. (suplente), E-Commerce Latina S.A., EASA (suplente), Emprendimiento Recoleta S.A., Emprendimientos del Puerto S.A., Transba, Edenor, Fibesa S.A., Fidus S.G.R. (suplente), Focolare S.A. (suplente), Futuros y Opciones.com S.A., Granos Olavarría S.A., HIDISA (suplente), Hoteles Argentinos S.A., SACDE (suplente), Inversora Bolívar S.A., IRSA Inversiones y Representaciones S.A., IRSA Propiedades Comerciales S.A., La Clara de Banderoló S.A. (suplente), La Pionera de Anta S.A., Líneas del Norte S.A. (suplente), Líneas del Comahue de Cuyo S.A. (suplente), Líneas Mesopotámicas S.A. (suplente), Llao – Llao Resorts S.A., Minera Geometales S.A. (suplente), Nabsa Corporation S.A., Nuevas Fronteras S.A., Oberli S.A., ODS. (suplente), Palermo Invest S.A., Panamerican Mall S.A., Posadas Encarnación S.A. (suplente), Profingas S.A. (suplente), Préstamos y Servicios S.A. (suplente), Proyectos Edilicios S.A. (suplente), Puerto Retiro S.A. (suplente), Dolphin Créditos S.A., Dolphin Créditos Holding S.A. (suplente), Dolphin Finance S.A. (suplente), Grupo Dolphin Holding S.A. (suplente), Palermo Invest S.A., Quality Invest S.A. (suplente), Shopping Neuquén S.A., S.R.K. Italia Hotel S.A. (suplente), Tarshop S.A., Torres del Puerto S.A., Torres de Puerto Madero S.A. y Sociedad de Inversiones Dique 4 S.A. (suplente).

Damián Burgio, nació el 13 de diciembre de 1963. Es socio fundador del estudio jurídico Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán. El Sr. Burgio es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina. En la actualidad, se desempeña como vicepresidente de CT Mitre Office S.A. y GG Negocios Fiduciarios S.A. Se desempeña como director suplente de Emes Air S.A. Asimismo, es miembro de la comisión fiscalizadora de Bodega Loma La Lata S.A., Emes Finance S.A, EASA, Enecor S.A, Envases Plásticos S.A., Formosa Refrescos S.A., Grupo Dolphin Holding S.A., Integración Energética Argentina S.A, Pampa Participaciones S.A.U, Parques Eólicos Argentinos S.A., Parques Eólicos del Fin del Mundo S.A., Salta Refrescos S.A., Transelec Argentina S.A, Urbanizadora del Sur S.A., Distribuidora Dico S.A., SACDE, Profingas S.A., Minera Geometales S.A., Fidus S.G.R., Focolare S.A., Cincovial S.A., Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A., Corpus Energía S.A., Delta Compresión S.R.L. y Posadas Encarnación S.A.

Leonardo Bujía, nació el 6 de junio de 1975, es abogado egresado la Universidad Católica Argentina y es socio del estudio jurídico Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán. Actualmente se desempeña como vicepresidente de Socotherm Americas S.A y como director suplente de Sand Flow Logistics S.A. Adicionalmente, el Sr. Bujía es miembro de la

comisión fiscalizadora de Bogeda Loma de la Lata S.A., CT Mitre Office S.A., Los Yaros Agropecuaria S.A, Lubricantes Avellaneda S.A.U., Pampa Cogeneración S.A., Pampa Comercializadora S.A., Pampa Participaciones S.A.U., Parques Eólicos Argentinos S.A., Parques Eólicos del Fin del Mundo S.A, Refinería Bahía Blanca S.A.U, AR Partners S.A., Terminal CP S.A.U, Cincovial S.A., Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A., Fidus S.G.R., SACDE, Delta Compresión S.R.L. y ODS.

Gabriel Jalife, nacido el 9 de Noviembre de 1961, es Ingeniero Civil egresado de la Universidad de Buenos Aires, se ha desempeñado a lo largo de 30 años en diversas empresas constructoras ocupando cargos tanto como Gerente de Proyectos en diversas Obras Industriales para Graziani S.A., para Austin Sudamérica, así como Gerente Técnico para Creaurbán, Gerente de Abastecimiento para PULTE, Gerente de Suministros y Equipos para IECSA S.A. Actualmente tiene a su cargo le Gerencia de Suministros de SACDE.

Francisco José Pinto, nacido el 9 de marzo de 1976, es abogado egresado de la Pontificia Universidad Católica Argentina. Realizó los siguientes cursos de postgrado: Carrera de Especialización en Asesoramiento de Empresas, Maestría en Derecho Tributario (tesis pendiente), Diplomatura en Contratos del Estado e Infraestructura Pública. Trabaja desde el año 2007 en el Grupo de Empresas al que pertenecen SACDE y CREAURBAN, desempeñándose desde 2017 como Gerente de Asuntos Legales.

Remuneración

La Ley 19.550 (“Ley General de Sociedades”) establece que la remuneración a pagar a todos los directores (incluyendo aquellos directores que también sean miembros de la gerencia) en un ejercicio económico no podrá superar el 5% de la ganancia neta de dicho ejercicio económico, si la sociedad no paga dividendos respecto de dicha ganancia neta. La Ley General de Sociedades aumenta la limitación anual a la remuneración de los directores al 25% de la ganancia neta si toda la ganancia neta correspondiente a dicho ejercicio se distribuye como dividendos. Dicho porcentaje se reduce proporcionalmente en función de la relación entre la ganancia neta y los dividendos distribuidos. La Ley General de Sociedades también prevé que la asamblea de accionistas puede aprobar la remuneración de los directores por encima de los límites establecidos por la Ley General de Sociedades en caso que la sociedad no cuente con ganancias netas o que la ganancia neta sea baja, si los directores pertinentes desempeñaron, durante dicho ejercicio económico tareas especiales o funciones técnico administrativas y dicho asunto se incluye en el orden del día de la respectiva asamblea.

Por Acta de Asamblea del 16 de marzo de 2017, se aprobó la decisión de los miembros del directorio y de la comisión fiscalizadora de renunciar a los honorarios que pudiesen corresponderles en virtud de la gestión prestada por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016.

Por Acta de Asamblea del 26 de abril de 2018, se aprobó por decisión de los accionistas asignar la suma de \$ 3.194.790 en concepto de honorarios por el cargo desempeñado durante el ejercicio 2017 por el Vicepresidente Raúl Warat.

Por Acta de Asamblea del 22 de abril de 2019 se aprobó por decisión de los accionistas los honorarios del Sr. Vicepresidente Raul Warat por la suma de \$ 5.246.680 por el cargo desempeñado durante el ejercicio 2018 hasta su formal renuncia el día 2 de octubre de 2018 por la gestión realizada durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018. No se realizaron pagos en concepto de gratificaciones o de planes de participación en las utilidades.

Creaurban no tiene montos totales reservados o devengados para afrontar jubilaciones, retiros o beneficios similares.

Información sobre participaciones accionarias

El siguiente cuadro brinda información acerca de la participación accionaria en Creaurban de los directores, gerencia y empleados a la fecha del presente Prospecto:

Accionistas	Cantidad de Acciones	%
Damián Miguel Mindlin (*)	87.750	0,0287%

(*) A su vez, el Sr. Damián Miguel Mindlin es accionista, en forma indirecta, de Creaurban por intermedio de ODS, sociedad controlante de SACDE (la controlante de la Sociedad).

No existen entre los accionistas y la Emisora opciones relativas a acciones de la sociedad, como así tampoco existen convenios que otorguen participación a los empleados en el capital de la Emisora.

Empleados

La compañía contaba con 38 empleados al 31 de diciembre de 2018, 41 al 31 de diciembre de 2017 y 41 al 31 de diciembre de 2016.

Información de los Auditores

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., inscriptos en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CPCECABA”) bajo el T° 1 F° 30, es la firma de auditoría de la Emisora. Asimismo, en lo que respecta a Creaurban, se manifiesta que el Sr. Marcelo Hector Fuxman, CUIT 20-11889826-6, y José Daniel Abelovich, CUIT 20-12076652-0, ambos con domicilio en 25 de Mayo 596 - Piso 8, Ciudad de Buenos Aires, pertenecientes a Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., han auditado, respectivamente: (i) los Estados Financieros Especiales al 31 de marzo de 2019; y (ii) los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018.

A su vez, los Sres. Victor A. Bresler, CUIT 20-13416686-0, y Germán E. Cantalupi, CUIT 20-20795867-1, ambos con domicilio en 25 de Mayo 487, Ciudad de Buenos Aires, profesionales pertenecientes a la firma Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. (Ernst & Young), inscriptas en el CPCECABA bajo el T° 1 F° 13, han auditado, respectivamente: (i) los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017, y (ii) los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016.

El domicilio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. es 25 de Mayo 596 - Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Los socios integrantes de la firma auditora se encuentran matriculados en el CPCECABA.

V – TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA

A continuación, se describen los términos y condiciones generales del Programa, de conformidad con el cual podrán ser emitidas las Obligaciones Negociables. En los documentos correspondientes a cada clase y/o serie de Obligaciones Negociables se detallarán los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables de la clase y/o serie en cuestión, los cuales complementarían y/o modificarían dichos términos y condiciones generales con respecto a las Obligaciones Negociables de la clase y/o serie en cuestión. Las referencias a “documentos correspondientes”, deben entenderse como referencias al suplemento de prospecto de la clase y/o serie de Obligaciones Negociables en cuestión.

Forma

Las Obligaciones Negociables serán obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones), con garantía común, especial, y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros), subordinadas o no y/o con recurso limitado y exclusivo a determinados activos de la Sociedad.

Asimismo, las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas en forma escritural o cartular, pudiendo, según corresponda, estar representadas por certificados globales o definitivos, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados o de cualquier otra forma que sea permitida conforme las normas vigentes y según lo que se determine en los documentos correspondientes.

Descripción

Las Obligaciones Negociables podrán estar subordinadas o no, contar con garantía común sobre el patrimonio de la Sociedad y/o especial y/o flotante, con o sin recurso limitado, y con o sin garantía de terceros, todo ello conforme se determine en los documentos correspondientes. Asimismo, podrán ser avaladas por terceras personas.

Se podrán emitir Clases de Obligaciones Negociables con el destino específico de financiar determinados proyectos, desarrollos o construcciones de la Sociedad.

Monto Máximo

El monto máximo de las Obligaciones Negociables en circulación en cualquier momento bajo el Programa no podrá exceder de cuarenta millones de dólares estadounidenses (US\$ 40.000.000) o su equivalente en otras monedas. A fin de determinar el monto total de Obligaciones Negociables en circulación en la fecha de emisión de nuevas Obligaciones Negociables, se incluirá en los documentos correspondientes, en caso de que las Obligaciones Negociables en cuestión se emitan en una moneda diferente al dólar estadounidense, la fórmula o procedimiento a utilizar para la determinación de la equivalencia entre la moneda utilizada en la emisión en cuestión y el dólar estadounidense.

Duración del Programa

Las Obligaciones Negociables serán emitidas dentro de los cinco (5) años contados a partir de la autorización del Programa por parte del Directorio de la CNV o cualquier otro plazo mayor que se autorice conforme a las normas aplicables. El vencimiento de las Obligaciones Negociables podrá operar con posterioridad al vencimiento del Programa.

Monedas

Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en cualquier moneda. Adicionalmente, podrán emitirse Obligaciones Negociables con su capital e intereses pagaderos en una o más monedas distintas de la moneda en que se denominan, con el alcance permitido por la ley aplicable.

Vencimientos

Los plazos y las formas de amortización de las Obligaciones Negociables serán los que se especifiquen en los documentos correspondientes.

Precio de Emisión

La Compañía podrá emitir Obligaciones Negociables a su monto nominal, con descuento, con prima sobre el valor par o según se determine en los documentos correspondientes.

Clases y Series

Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas en distintas clases, con términos y condiciones específicos diferentes entre las Obligaciones Negociables de las distintas clases, pero las Obligaciones Negociables de una misma clase siempre tendrán los mismos términos y condiciones específicos. Asimismo, las Obligaciones Negociables de una misma clase podrán ser emitidas en distintas series con los mismos términos y condiciones específicos que las demás Obligaciones Negociables de la misma clase, y aunque las Obligaciones Negociables de las distintas series podrán tener diferentes fechas de emisión y/o precios de emisión, las Obligaciones Negociables de una misma serie siempre tendrán las mismas fechas de emisión y precios de emisión. Los términos y condiciones aplicables a cada clase y/o serie serán los que se especifiquen en los documentos correspondientes.

Intereses

Las Obligaciones Negociables podrán devengar intereses a tasa fija o variable, no devengar intereses, devengar intereses de acuerdo a cualquier otro mecanismo o retribuir el capital de cualquier otro modo, según se especifique en los documentos correspondientes.

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, si se previesen intereses, el capital de las Obligaciones Negociables devengará intereses compensatorios desde (e incluyendo) la fecha de emisión de las mismas, y hasta (y excluyendo) la fecha en que dicho capital sea amortizado). Los intereses serán pagados en las fechas y en las formas que se especifique en los documentos correspondientes. Los intereses se calcularán en función de los días transcurridos desde el desembolso del capital o el último pago de intereses (incluyendo ese día), según corresponda, y hasta la fecha de su efectivo pago (excluyendo ese día), tomando como base un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).

Denominación

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en aquellas denominaciones que sean establecidas oportunamente en los documentos correspondientes, sujeto a las denominaciones mínimas que exijan las normas aplicables.

Registro, Transferencias, Gravámenes y Medidas Precautorias; Depósito Colectivo

El agente de registro de las Obligaciones Negociables será, en su caso, aquel que se especifique en los documentos correspondientes. A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, las transferencias de Obligaciones Negociables serán, en su caso, efectuadas de acuerdo con los procedimientos aplicables del agente de registro en cuestión.

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, el correspondiente agente de registro anotará, en su caso, en el registro de las Obligaciones Negociables en cuestión todo gravamen y/o medida precautoria que se constituya sobre las mismas de acuerdo con cualquier instrucción escrita recibida del tenedor de las Obligaciones Negociables en cuestión y/o con cualquier orden dictada por un tribunal y/u otra autoridad competente.

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, las Obligaciones Negociables podrán ser ingresadas en sistemas de depósito colectivo autorizados por las normas vigentes, en cuyo caso resultarán aplicables a las Obligaciones Negociables en cuestión los procedimientos aplicables del sistema de depósito colectivo en cuestión (incluyendo, sin limitación, los relativos al depósito, registro, transferencias, gravámenes y medidas precautorias).

La Emisora podrá, a su solo criterio, solicitar la admisión de las Obligaciones Negociables para su compensación a través de los sistemas de Euroclear S.A/N.V., Clearstream Banking, Société Anonyme, Depositary Trust Company, y/u otro sistema de compensación similar.

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, "tenedor" de Obligaciones Negociables es aquel que, en la correspondiente fecha de determinación, figura como tal en el registro que a tal fin lleve el correspondiente agente de registro o surja del sistema de depósito colectivo, según corresponda.

Montos Adicionales

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, Creaurban realizará los pagos respecto de Obligaciones Negociables sin retención o deducción de impuestos, tasas, contribuciones y/u otras cargas gubernamentales presentes o futuras de cualquier naturaleza fijadas por Argentina, o cualquier subdivisión política de la misma o autoridad gubernamental de la misma con facultades fiscales. En caso de que las normas vigentes exijan practicar tales retenciones o deducciones, la Sociedad, en el mismo momento en que efectúe la retención y/o deducción en cuestión, pagarán los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos bajo las Obligaciones Negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Sin embargo, y a menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, la Sociedad no abonará tales montos adicionales al tenedor de las Obligaciones Negociables en cuestión cuando: (i) en el caso de pagos para los cuales se requiere la presentación de las Obligaciones Negociables para su cancelación, cualquiera de dichas Obligaciones Negociables no fuera presentada por dicho tenedor dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que dicho pago se tornó pagadero; (ii) cuando tales deducciones y/o retenciones resultan aplicables en virtud de una conexión entre el tenedor y la Argentina, cualquier subdivisión política de la misma, y/o cualquier autoridad gubernamental de la misma con facultades fiscales, que no sea la mera tenencia de las Obligaciones Negociables y la percepción de pagos de capital, intereses y/u otros montos adeudados en virtud de las Obligaciones Negociables; (iii) en la medida en que tal impuesto, tasa, contribución u otra carga gubernamental no se hubiera impuesto y/o deducido y/o retenido de no ser por la omisión del tenedor de Obligaciones Negociables y/o de cualquier otra persona requerida por las normas aplicables, luego de transcurridos 30 días de así serle requerido por la Sociedad por escrito, de proporcionar información, documentos u otras pruebas, en la forma y en las condiciones requeridas por las normas aplicables relativas a la nacionalidad, residencia, identidad, o en relación con una conexión con la Argentina de dicho tenedor o de dicha persona u otra información significativa si tales requisitos fueran exigidos o impuestos por las normas aplicables

como una condición previa para una exención total o parcial de dicho impuesto, tasa, contribución y/u otra carga gubernamental; (iv) cuando sea en relación con cualquier impuesto que grave la masa hereditaria, activo, herencia, donación, venta, transferencia o impuesto sobre los bienes personales o impuesto, contribución o carga gubernamental similar; (v) respecto de cualquier impuesto, tasa, contribución u otra carga gubernamental que no fuera pagadera por vía de deducción o retención de los pagos de las Obligaciones Negociables; (vi) respecto de impuestos que no habrían sido fijados si el tenedor hubiera presentado dicha Obligación Negociable para el cobro (cuando se requiera tal presentación) a otro agente de pago; (vii) tales deducciones y/o retenciones sean, en su caso, efectuadas por la Sociedad por haber actuado la misma como “obligado sustituto” del impuesto a los bienes personales argentino con respecto a las Obligaciones Negociables en cuestión y/o a cuenta de cualquier obligado sustituto de dicho impuesto; y/o (viii) cualquier combinación de (i) a (vii).

Tampoco se pagarán montos adicionales respecto de cualquier pago sobre cualquier Obligación Negociable a cualquier tenedor que fuera un fiduciario, sociedad de personas o cualquier persona que no sea el único titular beneficiario de dicho pago, si un beneficiario o fideicomitente respecto de dicho fiduciario, un socio de tal sociedad de personas o el titular beneficiario de dicho pago no habría tenido derecho a los montos adicionales de haber sido el efectivo tenedor de dicha Obligación Negociable.

Acción Ejecutiva

En el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Sociedad.

En caso de que las Obligaciones Negociables fueran nominativas no endosables representados por títulos globales, y los beneficiarios tengan participaciones en los mismos pero no sean los titulares registrales de las mismas, el correspondiente depositario podrá expedir certificados de tenencia a favor de tales beneficiarios a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas. Asimismo, en caso de que las Obligaciones Negociables fueran escriturales, el correspondiente agente de registro podrá expedir certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

Rango

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, las Obligaciones Negociables serán obligaciones directas e incondicionales de la Emisora, con garantía común sobre su patrimonio y gozarán del mismo grado de privilegio sin ninguna preferencia entre sí. Salvo que las Obligaciones Negociables fueran subordinadas, las obligaciones de pago de la Emisora respecto de las Obligaciones Negociables, salvo lo dispuesto o lo que pudiera ser contemplado por la ley argentina, tendrán en todo momento por lo menos igual prioridad de pago que todas las demás obligaciones con garantía común, no subordinadas, presentes y futuras, oportunamente vigentes de la Emisora.

Compromisos

La Compañía podrá asumir compromisos con relación a cada clase de Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en los documentos correspondientes.

Jurisdicción

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, toda controversia que se suscite entre la Emisora y los tenedores de Obligaciones Negociables en relación con las Obligaciones Negociables se

resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”), de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, y en virtud de la delegación de facultades otorgadas por BYMA a la BCBA en materia de constitución de tribunales arbitrales, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución N° 18.629 de la CNV. No obstante lo anterior, de conformidad con el Artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, los inversores tendrán el derecho de optar por acudir a los tribunales judiciales competentes. Asimismo, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial competente.

Ley Aplicable

Las Obligaciones Negociables se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de Argentina y/o de cualquier otra jurisdicción que se especifique en los documentos correspondientes (incluyendo, sin limitación, las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos); estableciéndose, sin embargo, que todas las cuestiones relativas a la autorización, firma, otorgamiento y entrega de las Obligaciones Negociables por la Sociedad, así como todas las cuestiones relativas a los requisitos legales necesarios para que las Obligaciones Negociables sean “obligaciones negociables” bajo las leyes de Argentina, se regirán por la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y todas las demás normas vigentes argentinas.

Reemplazo

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, en caso de deterioro, extravío y/o sustracción de cualquier título global o título definitivo que represente Obligaciones Negociables, el procedimiento se ajustará a lo establecido en la Sección 4°, artículos 1.852 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Entre las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación se encuentran la obligación de cada emisor de suspender los efectos de los títulos respecto a terceros bajo responsabilidad del peticionante, y entregar al denunciante constancia de su presentación y de la suspensión dispuesta y de efectuar las publicaciones en el Boletín Oficial y en uno de los diarios de mayor circulación en la República Argentina, por un día.

En el caso de que los títulos valores coticen públicamente, además de las publicaciones mencionadas en el párrafo anterior, el emisor o entidad que recibe la denuncia, está obligado a comunicarla en la entidad en la que coticen más cerca de su domicilio y, en caso, al emisor en el mismo día de su recepción, y tratándose de títulos valores nominativos no endosables, dándose las condiciones previstas para los certificados provisorios, extender directamente un nuevo título valor definitivo a nombre del titular.

Los títulos emitidos en virtud de cualquier reemplazo de títulos conforme con esta cláusula serán obligaciones válidas de la Emisora y evidenciarán la misma deuda y tendrán derecho a los mismos beneficios que los títulos reemplazados. A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, los nuevos títulos serán entregados en las oficinas de la Emisora que se detallan en el presente Prospecto, y los gastos y costos derivados de la realización de cualquier reemplazo de Obligaciones Negociables, incluyendo el pago de las sumas suficientes para cubrir cualquier impuesto, tasa, contribución y/u otra carga gubernamental presente o futura de cualquier naturaleza, serán soportados por el titular registral que solicite el reemplazo en cuestión.

Pagos

El agente de pago de las Obligaciones Negociables será, en su caso, aquel que se especifique en los documentos correspondientes.

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, todos los pagos de capital, intereses y/o cualquier otro monto adeudado por la Emisora bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Emisora a través del correspondiente agente de pago o sistema de depósito colectivo, según corresponda, de acuerdo con los procedimientos aplicables del agente de pago o sistema de depósito colectivo en cuestión.

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, los pagos de capital, intereses y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, serán efectuados a las personas a cuyo nombre estén registrados las Obligaciones Negociables al final del quinto Día Hábil (según se define más adelante) anterior a la fecha en la cual se deban pagar los intereses y/o cualquier otro monto en cuestión.

Todos los pagos que la Emisora deba realizar en virtud de las Obligaciones Negociables se efectuarán en la moneda prevista en los documentos correspondientes. En el supuesto de Obligaciones Negociables pagaderas en una moneda que no sea pesos y, salvo que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, los pagos serán efectuados en la moneda determinada en cumplimiento de las normas que pudieran resultar aplicables al respecto.

Los pagos a realizarse en relación con las Obligaciones Negociables en concepto de capital, intereses y/o cualquier otro monto deberán ser realizados en las fechas que se establezcan en los documentos correspondientes. A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, si el correspondiente día de pago de capital, intereses y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, dicho pago de capital, intereses y/o cualquier otro monto no será efectuado en dicha fecha sino en el Día Hábil inmediatamente posterior. Cualquier pago de capital, intereses y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el pago de capital, intereses y/o cualquier otro monto adeudado en cuestión, sin perjuicio de que se devengarán los correspondientes intereses hasta dicho Día Hábil inmediatamente posterior.

Se considerará "Día Hábil" cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires estuvieran autorizados o requeridos por las normas vigentes a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar.

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, los pagos de capital, intereses y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables ingresadas en sistemas de depósito colectivo serán efectuados de acuerdo con los procedimientos aplicables del sistema de depósito colectivo en cuestión.

Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables por parte de la Sociedad

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, la Sociedad y/o cualquier parte relacionada de la Sociedad podrá, de acuerdo con las normas vigentes y en la medida permitida por dichas normas, en cualquier momento y de cualquier forma, comprar y/o de cualquier otra forma adquirir Obligaciones Negociables en circulación y realizar con ellas cualquier acto jurídico, pudiendo en tal caso la Sociedad y/o dicha parte relacionada de la Sociedad, sin carácter limitativo, mantener en cartera, transferir a terceros y/o cancelar tales Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables así adquiridos por la Sociedad (y/o por cualquier parte relacionada de la Sociedad), mientras no sean transferidos a un tercero (que no sea una parte relacionada de la Sociedad), no serán considerados en circulación a los efectos de calcular el quórum y/o las mayorías en las asambleas de tenedores de las Obligaciones Negociables en cuestión y no darán a la Sociedad ni a dicha parte relacionada de la Sociedad derecho a voto en tales asambleas y/o cualquier otro porcentaje de tenedores referido en el presente y/o en los documentos correspondientes.

Rescate

En caso de que así se especifique en los documentos correspondientes, las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas total o parcialmente a opción de la Sociedad y/o de los tenedores con anterioridad al vencimiento de

los mismos (incluyendo el rescate por razones impositivas), de conformidad con los términos y condiciones que se especifiquen en tales documentos. El rescate anticipado parcial se realizará respetando el principio de trato igualitario entre inversores.

Fiduciarios, Agentes Fiscales y Otros Agentes

Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas en el marco de contratos de fideicomiso y/o de contratos de agencia fiscal que, previa autorización de la CNV, oportunamente la Emisora celebre con entidades que actúen como fiduciarios y/o agentes fiscales, lo cual será especificado en los documentos correspondientes. Tales fiduciarios y/o agentes fiscales desempeñarán funciones solamente respecto de las clases de Obligaciones Negociables que se especifiquen en los respectivos contratos, y tendrán los derechos y obligaciones que se especifiquen en los mismos. Asimismo, la Emisora podrá designar otros agentes en relación con las Obligaciones Negociables para que desempeñen funciones solamente respecto de las clases de Obligaciones Negociables que se especifiquen en cada caso. En caso de que se designara cualquier fiduciario y/o agente fiscal, y/o cualquier otro agente, en relación con las Obligaciones Negociables de cualquier clase, la Sociedad deberá cumplir en tiempo y forma con los términos y condiciones de los respectivos contratos que celebre con tales fiduciarios, agentes fiscales y/o otros agentes.

Agentes Colocadores

Los agentes colocadores (y agentes co-colocadores o sub-colocadores, en su caso) de las Obligaciones Negociables de cada clase y/o serie serán aquellos agentes registrados en CNV que seleccione la Emisora y se especifiquen en los documentos correspondientes. En los documentos correspondientes se detallará la denominación de los agentes colocadores (y agentes co-colocadores o sub-colocadores, en su caso), así como también se detallará la intervención de cualquier tomador en firme o garante, las modalidades bajo las que actuarán y su costo.

Modificación de Ciertos Términos y Condiciones

La Emisora puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, para cualquiera de los siguientes fines:

- (i) agregar compromisos que la Emisora considere en beneficio de los tenedores de cualquier clase y/o serie de Obligaciones Negociables;
- (ii) agregar eventos de incumplimiento en beneficio de los tenedores de cualquier clase y/o serie de Obligaciones Negociables;
- (iii) designar un sucesor de cualquier agente de registro, agente de pago y/u otro agente;
- (iv) subsanar cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en los términos y condiciones de cualquier clase y/o serie de Obligaciones Negociables; y/o
- (v) introducir cualquier cambio que, en opinión de buena fe del Directorio de la Emisora, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de la clase y/o serie pertinente de Obligaciones Negociables.

Listado y negociación

La Emisora solicitará autorización para el listado y/o la negociación de una o más clases y/o series de Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa en una o más bolsas y/o mercados autorizados del país y/o del exterior, según se especifique en los documentos correspondientes. En la medida que así lo exija la normativa aplicable, las Obligaciones Negociables de una clase deberán contar con autorización de listado y/o negociación en al menos un mercado autorizado.

Asambleas de tenedores

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, las asambleas de tenedores de una clase y/o serie de Obligaciones Negociables serán convocadas por el Directorio o, en su defecto, la Comisión Fiscalizadora de la Emisora cuando lo juzgue necesario y/o le fuera requerido por tenedores que representen, por lo menos, el 5% del monto total de capital en circulación de las Obligaciones Negociables de la clase y/o serie en cuestión, y para tratar y decidir sobre cualquier asunto que competa a la asamblea de tenedores en cuestión o para efectuar, otorgar y/o tomar toda solicitud, demanda, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia y/u otra acción que debe ser efectuado, otorgado y/o tomado por la misma. Las asambleas se celebrarán en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la fecha y en el lugar que determine la Emisora o en su caso el fiduciario o el agente fiscal designado en relación con las Obligaciones Negociables de la clase y/o serie en cuestión. Si una asamblea se convoca a solicitud de los tenedores referidos más arriba, el orden del día de la asamblea será el determinado en la solicitud y dicha asamblea será convocada dentro de los 40 días de la fecha en que la Emisora reciba tal solicitud. Toda asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables de cualquier clase y/o serie será convocada en primera convocatoria con una antelación no inferior a diez días ni superior a 30 respecto de la fecha fijada para la asamblea, mediante publicaciones durante cinco Días Hábiles consecutivos en el Boletín Oficial de la Argentina y en un diario de mayor circulación en la Argentina, o en segunda convocatoria con una antelación no inferior a ocho días respecto de la fecha fijada para la asamblea, mediante publicaciones durante tres Días Hábiles consecutivos en el Boletín Oficial de la Argentina y en un diario de mayor circulación en la Argentina. Las asambleas podrán convocarse en primera y segunda convocatoria mediante el mismo aviso de convocatoria. El aviso de convocatoria deberá incluir la fecha, lugar y hora de la asamblea, el correspondiente orden del día y los requisitos de asistencia, y quedando cualquier costo asociado a cargo de la Sociedad.

Todo tenedor de Obligaciones Negociables de la clase y/o serie correspondiente puede asistir a las asambleas en persona o a través de un apoderado. Los directores, funcionarios, gerentes, miembros de la comisión fiscalizadora y/o empleados de la Emisora no podrán ser designados como apoderados. Los tenedores que tengan la intención de asistir a las asambleas deberán notificar tal intención a la Emisora con no menos de tres Días Hábiles de anticipación al de la fecha fijada para la asamblea en cuestión. Los tenedores no podrán disponer de las Obligaciones Negociables a las cuales correspondan dichas comunicaciones hasta después de realizada la asamblea, a menos que sea cancelada la comunicación relativa a tales Obligaciones Negociables.

Las asambleas de tenedores pueden ser ordinarias o extraordinarias. Corresponde a la asamblea ordinaria la consideración de cualquier autorización, instrucción, o notificación y, en general, todos los asuntos que no sean competencia de la asamblea extraordinaria. Corresponde a la asamblea extraordinaria (i) toda modificación a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables y (ii) las dispensas a cualquier disposición de las Obligaciones Negociables (incluyendo, pero no limitado a, las dispensas a un incumplimiento pasado o evento de incumplimiento bajo las mismas).

El quórum para la primera convocatoria estará constituido por el/los tenedor/es que represente/n no menos del 60% (en el caso de una asamblea extraordinaria) o la mayoría (en el caso de una asamblea ordinaria) del valor nominal en circulación de las Obligaciones Negociables de la clase y/o serie que corresponda, y si no se llegasen a completar dichos quórum, se constituirá quórum para la asamblea convocada en segunda convocatoria a través de tenedor/es que represente/n no menos del 30% (en el caso de una asamblea extraordinaria) o cualquier valor nominal en circulación de las Obligaciones Negociables (para la asamblea ordinaria) de la clase y/o serie que corresponda. Tanto en las asambleas ordinarias como en las extraordinarias, ya sea en primera o

en segunda convocatoria, las decisiones se tomarán por el voto afirmativo de tenedores que representen la mayoría absoluta del valor nominal en circulación de las Obligaciones Negociables de la clase y/o serie que corresponda según sea el caso presentes o representados en las asambleas en cuestión.

Las Obligaciones Negociables que hayan sido rescatadas y/o adquiridas por la Emisora y/o cualquier parte relacionada de la Emisora, mientras se mantengan en cartera, no darán al tenedor derecho a voto ni serán computadas para la determinación del quórum ni de las mayorías en las asambleas.

Todas las decisiones adoptadas por la asamblea serán concluyentes y vinculantes para todos los tenedores de Obligaciones Negociables de la clase y/o serie en cuestión, independientemente de si estaban presentes en la asamblea o no y de que hayan votado o no.

Las asambleas se regirán por las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables y las demás normas y requisitos vigentes establecidos por los mercados en los que liste la clase y/o serie de Obligaciones Negociables de que se trate en todo lo que no hubiera sido expresamente previsto en el presente.

Sin perjuicio de todo lo mencionado anteriormente bajo el presente título, de conformidad con el artículo 14, último párrafo de la Ley de Obligaciones Negociables, los documentos correspondientes podrán prever un procedimiento para obtener el consentimiento de la mayoría exigible de tenedores de Obligaciones Negociables sin necesidad de asamblea, por un medio fehaciente que asegure a todos los tenedores la debida información previa y el derecho a manifestarse.

Eventos de Incumplimiento

Los documentos correspondientes podrán prever qué acontecimientos, además de la falta de pago, constituirán un supuesto de incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables. A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, el acaecimiento de un supuesto de incumplimiento respecto a una clase no generará el incumplimiento de otra clase.

Agentes de Registro y Pago

Serán el agente de registro y el agente de pago que se designen en los documentos correspondientes.

Otras Emisiones de Obligaciones Negociables

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, la Compañía, sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables de cualquier clase y/o serie en circulación, podrá en cualquier momento, pero sujeto a la autorización de la CNV, emitir nuevas Obligaciones Negociables de diferentes series dentro de una misma clase que tengan los mismos términos y condiciones que las Obligaciones Negociables de dicha clase en circulación y que sean iguales en todo sentido, excepto por sus fechas de emisión y/o precios de emisión, de manera que tales nuevas Obligaciones Negociables sean consideradas Obligaciones Negociables de la misma clase que dichas Obligaciones Negociables en circulación y sean fungibles con las mismas. A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, la Compañía tampoco requerirá el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables de cualquier clase y/o serie en circulación para emitir nuevas clases bajo el Programa, sin perjuicio de que, al igual que en el caso mencionado en el párrafo precedente, dicha emisión estará sujeta a la autorización de la CNV.

Calificación de Riesgo

El Programa no contará con calificación de riesgo. Si se asignara una calificación de riesgo para una clase y/o serie de Obligaciones Negociables bajo el Programa, se informarán las calificaciones de riesgo respectivas en los documentos correspondientes.

Notificaciones

A menos que se especifique lo contrario en los documentos correspondientes, todas las notificaciones a los tenedores de Obligaciones Negociables se considerarán debidamente efectuadas cuando se publiquen por un día en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse las Obligaciones Negociables (o el medio informativo que lo reemplace) y en la AIF. Las notificaciones se considerarán efectuadas el día siguiente al día en que se realizó dicha publicación. El costo de cualquier publicación y/o notificación estará a cargo de la Sociedad. Sin perjuicio de ello, la Sociedad efectuará todas las publicaciones que requieran las Normas de la CNV y las demás normas vigentes, y, asimismo, en su caso, todas las publicaciones que requieran las normas vigentes de los mercados autorizados del país y/o bolsas y/o mercados del exterior donde listen y/o negocien las Obligaciones Negociables. Asimismo, podrán disponerse medios de notificación adicionales complementarios para cada clase y/o serie de Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en los documentos correspondientes.

Plan de Distribución

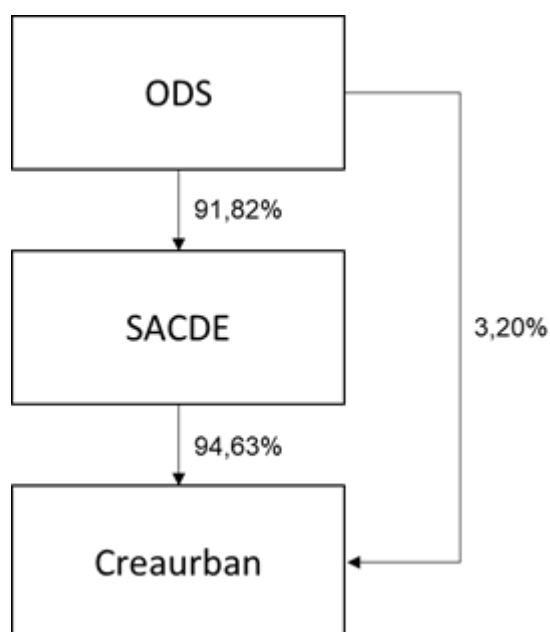
Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco del Programa serán ofrecidas al público en la Argentina de acuerdo con el Artículo 2 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las Normas de la CNV, para su colocación por oferta pública a través de uno o más Agentes Colocadores, designados mediante un contrato de colocación, conforme se establezca en los documentos correspondientes. Asimismo, las Obligaciones Negociables se adjudicarán por el método que se establezca en los documentos correspondientes, haciendo referencia a los procedimientos previstos en las Normas de la CNV, a saber: proceso de formación de libros (book building), subasta o licitación pública y/o cualquier otro mecanismo que se prevea en el futuro, siempre que dicho método ofrezca garantías de igualdad de trato entre inversores y transparencia; y cumpla con todo lo previsto en las Normas de la CNV. En cada documento correspondiente se describirá y detallará la forma en que se colocarán, suscribirán y adjudicarán las Obligaciones Negociables.

VI - ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

Estructura de la Emisora y su grupo económico

Creaurban es la compañía dentro del Grupo ODS dedicada 100% a proyectos de arquitectura. Es el vehículo encargado de desarrollar las obras de arquitectura tanto públicas como privadas, en tanto que SACDE es la compañía que se enfoca en los negocios de infraestructura civil y Electromecánica.

A continuación, se provee una descripción de la estructura societaria con las tenencias correspondientes. Es importante aclarar que no existen accionistas minoritarios de SACDE ni de Creaurban, que no sean a su vez accionistas ODS.



Asimismo, la Sociedad participa en las siguientes sociedades:

COMPAÑÍA	PAÍS	AÑO DE CONSTITUCIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Sociedad de Inversiones Dique 4 S.A.	Argentina	2015	35,08%
Corpus Energía S.A. (*)	Argentina	2010	20%
Cincovial S.A.	Argentina	2010	5%
Compañía Americana de Trasmisión Eléctrica S.A.	Argentina	2010	5%

(*) en proceso de liquidación

Accionistas o socios principales

Con fecha 16 de marzo de 2017 el anterior accionista Angel Calcaterra, vende su participación en el Grupo ODS a EMES Energía Argentina LLC. ("EMES") una sociedad de responsabilidad limitada, inscripta ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires bajo el Legajo N° 232709 Matrícula 135453, controlada indirectamente por Marcos Marcelo Mindlin. El paquete accionario representa, directa e indirectamente, el 100% de las acciones de Latifer, ODS, IECSA S.A. y Creaurban

Luego, en la Asamblea de Accionistas celebrada el mismo día, se decide modificar la razón social de IECSA S.A., compañía insignia del grupo, a "SACDE: Sociedad Argentina de Construcción y Desarrollo Estratégico S.A."

Con fecha 29 de septiembre de 2017 los accionistas de SACDE aprobaron en forma unánime una reducción voluntaria del capital social, como consecuencia, se redujo el capital social de SACDE a \$929.600.000, representado de la siguiente manera: ODS S.A. 91,824%, EMES 4,088% y Latina de Infraestructura, Ferrocarriles e Inversiones SL en 4,088%.

Asimismo con fecha 12 de diciembre de 2018, se aprobó en forma unánime modificar el valor nominal de las acciones a \$1 C/U.

Finalmente, con fecha 19 de diciembre de 2018, el accionista EMES, resolvió distribuir la participación accionaria en todas las compañías del grupo (LATIFER, ODS, SACDE y Creaurban) a sus accionistas.

A la fecha del presente el capital social de SACDE \$929.600.000 y se encuentra representado por (i) 422.000.000 acciones ordinarias, nominativas no endosables de valor nominal \$1 cada una con derecho a un (1) voto por acción y (ii) 507.600.000 acciones preferidas nominativas no endosables de valor nominal \$1 cada una, sin derecho a voto salvo cuando ese derecho fuese reconocido por la Ley General de Sociedades.

A continuación, se exhibe un cuadro con las participaciones accionarias de SACDE:

Accionistas	Cantidad de Acciones	%
ODS S.A.	853.600.000	91,824%
Otros accionistas con tenencia individual inferior al 5%	76.000.000	8,176%
TOTAL	929.600.000	100%

Por el lado Creaurban, el único cambio de la composición de su estructura accionaria se dio con fecha 19 de diciembre de 2018, cuando el accionista EMES, resolvió distribuir su participación accionaria en todas las compañías del grupo (LATIFER, ODS, SACDE y Creaurban) a sus accionistas.

Al día de la fecha, la participación accionaria de Creaurban se distribuye de la siguiente manera:

Accionistas	Cantidad de Acciones	%
SACDE Sociedad Argentina de Construcción y Desarrollo Estratégico S.A.	288.573.857	94,6358%
Otros accionistas con tenencia individual inferior al 5%	16.356.911	5,3642%

TOTAL	304.930.768	100%
--------------	-------------	------

El controlante final de la Sociedad es Marcos Marcelo Mindlin, quien a la fecha de este Prospecto posee el control de ODS S.A. y a través de ésta también de SACDE, la controlante de la Sociedad.

Transacciones con Partes Relacionadas

Desde el 1 de enero de 2016 hasta la fecha del presente Prospecto, Creaurban celebró las siguientes transacciones con partes relacionadas:

- (i) El 1 de abril de 2014 Creaurban otorgó a SACDE una línea de crédito por la suma de \$100.000.000, suma que fuera elevada a \$250.000.000 el 27 de agosto de 2018.
- (ii) El 24 de julio de 2017 y 27 de diciembre de 2017, EMES celebró préstamos por US\$211.00.000 y US\$3.000.000, respectivamente, con Creaurban. Luego EMES cedió esos préstamos en su totalidad. Actualmente, ODS es acreedora de los préstamos, y, por ende, Creaurban es deudora de ODS con respecto a los mismos.

Por su parte, los saldos de activos y pasivos con sociedades comprendidas en el artículo 33 de la Ley General de Sociedades y otras partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2018, al 31 de diciembre de 2017 y al 1 de enero de 2017, son :

	Al 31 de diciembre de 2018			
	Corrientes			
	Otros Activos Financieros	Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	Otros Pasivos Financieros
Accionistas				
LATIFER S.L.	--	--	--	13.762
ODS S.A.	209.417.162	--	50.356.559	122.527.599
SACDE	375.951.121	54.679.002	11.830.719	162.747.468
Otras Partes Relacionadas				
Sociedad de Inversiones Dique 4 S.A.	5.619.437	--	--	6.964.427
Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A.	5.694.892	24.018.590	--	9.490.928
Cincovial S.A.	--	--	--	190.219
Otras partes relacionadas	--	--	--	1.535.532
Total Accionistas y Otras Partes Relacionadas	596.682.612	78.697.592	62.187.278	303.469.935

	Al 31 de diciembre de 2017			
	Corrientes			
	Otros Activos Financieros	Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	Otros Pasivos Financieros
Accionistas				
LATIFER S.L.	--	--	--	20.319
ODS S.A.	286.343.447	--	37.591.620	392.249
SACDE	49.066.092	80.731.135	18.824.064	--
Otros accionistas indirectos	--	--	--	88.497.630
Otras Partes Relacionadas				
Sociedad de Inversiones Dique 4 S.A.	--	--	--	826.610
Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A.	--	61.867.156	--	12.851.266
Cincovial S.A.	--	--	--	223.484
Total Accionistas y Otras Partes Relacionadas	335.409.539	142.598.291	56.415.684	102.811.558

	Al 1 de enero de 2017			
	Corrientes			
	Otros Activos Financieros	Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	Otros Pasivos Financieros
Accionistas				
LATIFER S.L.	--	--	--	25.357
ODS S.A.	334.096.201	--	40.269.438	489.509
SACDE	106.453.772	100.748.905	25.082.972	--
Otros accionistas indirectos	--	--	--	--
Otras Partes Relacionadas				
Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A.	--	77.207.489	--	17.552.511
Cincovial S.A.	--	--	--	387.312
Total Accionistas y Otras Partes Relacionadas	440.549.973	177.956.394	65.352.410	18.454.689

Por último, a continuación se detallan las operaciones realizadas con sociedades Art. 33 de la Ley General de Sociedades y otras partes relacionadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017.

	Ganancia / (Pérdida)		
	31.12.18		
	Alquileres de equipos	Resultados Financieros, netos	Total
Accionistas			
- ODS S.A.	--	(51.348.064)	(51.348.064)
- SACDE	3.388.602	30.927.442	34.316.044
- Otros accionistas	--	(46.417.743)	(46.417.743)
Otras partes relacionadas			
- Sociedad de Inversiones Dique 4 S.A.	--	(967.434)	(967.434)
- CATESA	--	(1.237.643)	(1.237.643)
- Otras partes relacionadas	--	(6.370.710)	(6.370.710)
Total	3.388.602	(75.414.152)	(72.025.550)

	Ganancia / (Pérdida)		
	31.12.17		
	Alquileres de equipos	Resultados Financieros, netos	Total
Accionistas			
- ODS S.A.	--	13.374.978	13.374.978
- SACDE	3.518.466	(2.596.122)	922.344
- Otros accionistas	--	(468.698)	(468.698)
Otras partes relacionadas			
- Sociedad de Inversiones Dique 4 S.A.	--	(1.285.238)	(1.285.238)
- CATESA	--	(2.178.526)	(2.178.526)
Total	3.518.466	6.846.394	10.364.860

VII - ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA

Los activos fijos de la Sociedad consisten en inmuebles y terrenos y todos ellos se encuentran ubicados en Argentina. A continuación listamos los mismos:

Los Eucaliptus, Wilde

La sociedad cuenta con un terreno en la localidad de Wilde, por un valor de \$92 millones según balance diciembre 2018, sobre el que se tiene un permiso de construcción por 8.100 m2.

Los Mirasoles. Monte Grande

Creaurban cuenta con terrenos ubicados en Monte Grande, Partido de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires, a 35 km de la Ciudad de Buenos Aires. A diciembre de 2018, estaban valuados en \$1.047 millones.

Depósito Timoteo Gordillo, Villa Lugano

Creaurban cuenta con un depósito en Villa Lugano, Capital Federal. Según el último balance de publicación de la compañía, el terreno sobre el que está basado tiene un valor de aproximadamente \$23 millones, mientras que el inmueble está valuado en aproximadamente \$9 millones.

Para obtener mayor información sobre los activos fijos de la Compañía, véase la sección "Emisora".

A continuación, se visualiza el cuadro relativo a la Propiedad, Planta y Equipo, con los valores al 31 de diciembre de 2018.

Cuenta principal	Valores de origen					Depreciaciones					Neto resultante al 31.12.2018	Neto resultante al 31.12.2017	Neto resultante al 01.01.2017
	Al comienzo del ejercicio	Altas	Bajas	Revaluaciones	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alicuotas (Meses)	Bajas	Del ejercicio (Anexo G)	Acumuladas al cierre del ejercicio			
Terreno	22.827.839	--	--	10.108.041	32.935.880	--	--	--	--	--	32.935.880	22.827.839	1.441.784
Inmuebles	9.178.250	--	--	735.543	9.913.793	722.940	600	--	483.161	1.206.101	8.707.692	8.455.310	2.930.929
Maquinarias	21.481.361	--	720.953	6.456.736	27.217.144	3.539.502	36	48.772	1.308.374	4.799.104	22.418.040	17.941.859	251.753
Instrumentos de medición	135.412	--	--	--	135.412	129.813	36	--	1.919	131.732	3.680	5.599	--
Muebles y útiles	2.160.931	--	--	--	2.160.931	2.160.931	120	--	--	2.160.931	--	--	--
Rodados	1.621.426	--	420.737	--	1.200.689	387.361	60	105.559	164.487	446.289	754.400	1.234.065	--
Instalaciones	20.367.531	--	--	5.719.344	26.086.875	3.717.074	36	--	1.291.600	5.008.674	21.078.201	16.650.457	128.652
Herramientas y equipos	164.926	--	--	--	164.926	162.645	36	--	782	163.427	1.499	2.281	--
En tránsito	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	169.454
Totales	77.937.676	--	1.141.690	23.019.664	99.815.650	10.820.266		154.331	3.250.323	13.916.258	85.899.392	67.117.410	4.922.572

VIII - ANTECEDENTES FINANCIEROS

Introducción

El siguiente análisis está basado en los estados financieros de la Compañía y sus correspondientes notas contenidas o incorporadas a este Prospecto por su referencia, y demás información contable expuesta en otros capítulos de este Prospecto, y debe leerse juntamente con ellos.

La siguiente información contable y financiera sobre la Emisora surge de los estados contables correspondientes a los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre 2016, 31 de diciembre 2017 y 31 de diciembre de 2018.

Los estados contables completos correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 2016, 31 de diciembre 2017, 31 de diciembre de 2018, podrán ser consultados en la AIF bajo los 4-2439861-D, 4-2439864-D y 4-2450592-D, respectivamente.

En el Anexo I al presente Prospecto se encuentra la información contable de los estados financieros especiales al 31 de marzo de 2019, de conformidad con lo requerido por el artículo 65, Sección VII, Capítulo V, Título II, de las Normas de CNV, que podrá ser consultado en la AIF bajo el ID 4-2476532-D y publicado el 20 de mayo de 2019.

Adopción de las normas internacionales de información financiera

La información surge de los estados contables correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, primeros estados contables anuales preparados de conformidad con lo prescripto por la CNV, que requiere aplicar las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 FACPCE, que adoptan las NIIF.

De acuerdo con la RT 26, la Sociedad ha determinado los efectos de los cambios en las normas contables profesionales aplicadas hasta el cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018. Estos efectos han sido registrados de acuerdo con la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF” en forma retroactiva, modificando la medición y presentación de los saldos de activos y pasivos determinados al 1 de enero de 2017, fecha de la transición a las NIIF, y al 31 de diciembre de 2017 y del resultado neto correspondiente al ejercicio finalizado en esa fecha. A su vez, se presenta un resumen del estado de cambios en el patrimonio estado de resultados al 31 de diciembre de 2016, el que ha sido preparado de acuerdo con el marco de información contable prescripto por la IGJ, que requiere aplicar las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuanto no esté previsto de diferente forma en la ley, disposiciones reglamentarias o resoluciones de dicho organismo de control.

Los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por Abelovich, Polano y Asociados S.R.L., mientras que los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 fueron auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.

Consideración de los efectos de la inflación para Creaurban

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido preparados en moneda constante, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación hasta el 31 de agosto de 1995 (hasta esa fecha el ajuste por inflación estaba regulado por la Resolución técnica n° 6 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas). A partir de esa fecha y hasta el 31 de diciembre de 2001, se ha discontinuado la re-expresión de los estados contables debido a la existencia de un período de estabilidad monetaria, que se encontraba regulado por la Resolución General N° 272/95 de la CNV y la Resolución 8/95 de IGJ. Desde el 1° de enero de 2002 y hasta el 1° de marzo de 2003, se reconocieron los efectos de la inflación, debido a la existencia de un periodo inflacionario, a través de la Resolución 3/2002 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Resolución General n° 415/02 de la CNV y la Ley 25.561 de Emergencia Pública y reforma del régimen cambiario dictada por el Honorable Congreso de la

Nación Argentina y publicada en el Boletín Oficial en la edición del día 7 de enero de 2002. A partir de esa fecha se ha discontinuado la re-expresión de los estados contables, de acuerdo con las disposiciones del Decreto N° 664/03 del Poder Ejecutivo Nacional y la Resolución General N° 441/03 de la CNV.

Este criterio no está de acuerdo con normas contables profesionales vigentes, las cuales establecen que los estados contables deben ser re-expresados hasta el 30 de septiembre de 2003. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2016, este desvío no ha generado un efecto significativo sobre los estados financieros.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido preparados en moneda constante, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación.

La NIC N° 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio (o período) sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional, a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su RG 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Estados Financieros

Estado de Resultados y otros Resultados Integrales

Estado de resultados (cifras expresadas en pesos)	31.12.18	31.12.17
Ingresos de Actividades Ordinarias	119.303.725	209.959.304
Costo de Prestación de Servicios	(82.918.190)	(185.612.875)
Ganancia bruta	36.385.535	24.346.429
Gastos de comercialización	(14.868.369)	(9.493.628)
Gastos de administración	(27.659.575)	(51.829.912)
Otros Ingresos Operativos	37.165.621	2.548.479
Otros Egresos Operativos	(142.355.313)	2.435.049
Resultado por venta de propiedades de inversión	(6.700.110)	--
Pérdida Operativa	(118.032.211)	(31.993.583)
Ingresos Financieros	32.126.869	8.274.559
Costos Financieros	(160.138)	(18.093.353)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(35.154.233)	(202.603.213)
Resultado por Disposición de Inversiones	--	(1.194.906)
Resultado participación en Asociadas y Negocios Conjuntos	1.391.960	4.270.894
Revaluación de Propiedades de Inversión	332.577.839	936.827.554
Ganancia neta antes del impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	212.750.086	695.487.952
Impuesto a las ganancias	(151.924.831)	(234.090.483)
Ganancia neta del ejercicio	60.825.255	461.397.469
Margen de ganancia sobre ventas	50.98%	219.76%
<i>EBITDA (1)</i>	(8.200.236)	(32.372.328)
<i>Margen de EBITDA (% de Ingresos)</i>	(6.87%)	(15.42%)
<i>Otro resultado integral</i>	19.766.560	174.390

A continuación se expresa la forma en que fueron calculados el Margen de Ganancias sobre ventas, el EBITDA y el Margen de EBITDA:

a) **Margen de Ganancia sobre Venta:** Ganancia Neta Del Ejercicio / Ingresos De Actividades Ordinarias

Concepto	2018	2017
Ingresos de Actividades Ordinarias	119.303.725	209.959.304
Ganancia Neta Del Ejercicio	60.825.255	461.397.469
Margen de Ganancia sobre Venta	50,98%	219,76%

b) **EBITDA:**

EBITDA BÁSICO	2018	2017
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	212.750.086	695.487.952
Otros ingresos (egresos), netos	105.189.692	(3.788.621)
Resultados financieros y por tenencia, netos	3.187.502	212.422.007
Revaluación de propiedades de inversión	(332.577.839)	(936.827.554)
Amortización Llave de Negocio	-	-
Amortización Bienes de Uso	3.250.323	333.889
Amortización Intangibles	-	-
EBITDA	(8.200.236)	(32.372.328)

c) **Margen de EBITDA (% de ingresos):** EBITDA / Ingresos De Actividades Ordinarias

Concepto	2018	2017
Ingresos de Actividades Ordinarias	119.303.725	209.959.304
EBITDA	(8.200.236)	(32.372.328)
Margen de EBITDA (% de ingresos)	-6,87%	-15,42%

Se expone a continuación la cantidad de acciones, la ganancia básica por acción y su utilidad básica al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Detalle	31.12.2018	31.12.2017
Cantidad de Acciones	304.930.768	304.930.768
Ganancia básica por acción atribuible a los accionistas de la sociedad, Utilidad Básica y/o diluida por acción.	0,199	1,513
Utilidad Básica y/o diluida por acción.	60.825.255	461.397.469

Los resultados de los años 2017 y 2018 son comparables entre sí, dado que todos los montos están llevados a precios de fin de 2018, como lo exigen las normas enunciadas previamente. No ocurre lo mismo con los resultados de 2016, que están expuestos a valores corrientes de ese año y en una tabla aparte, dado que la norma no exigía realizar el ajuste por inflación en el balance.

Estado de resultados (cifras expresadas en pesos)		31.12.16
Ingresos por obras y prestaciones de servicios		75.245.354
Costos de obras y prestaciones de servicios		(64.179.006)
Resultado bruto		11.066.348
Resultado por revaluación de propiedades de inversión		--
Resultado inversiones permanentes		(7.322.279)
Gastos de comercialización		(2.111.992)
Gastos de administración		(9.769.899)

Resultado operativo	(8.137.822)
Resultados financieros y por tenencia, netos	1.548.365
Resultado por venta de participaciones en sociedades	--
Otros egresos, netos	(335.802)
Ganancia neta antes del impuesto a las ganancias	(6.925.259)
Impuesto a las ganancias	949.877
Ganancia neta del ejercicio	(5.975.382)
Margen de ganancia sobre ventas	(7,94%)
<i>EBITDA (1)</i>	<i>(8.006.258)</i>
<i>Margen de EBITDA (% de Ingresos)</i>	<i>(10,64%)</i>

Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera	31.12.18	31.12.17	01.01.17
Activo no corriente	1.202.235.811	1.063.736.404	265.812.551
Activo corriente	827.784.835	708.882.669	820.120.573
Total activo	2.030.020.646	1.772.619.073	1.085.933.124
Patrimonio	1.249.049.271	1.168.457.456	669.015.791
Pasivo no corriente	325.571.370	287.503.335	216.835.632
Pasivo corriente	455.400.005	316.658.282	200.081.701
Total pasivo	780.971.375	604.161.617	416.917.333
Total del pasivo y del patrimonio	2.030.020.646	1.772.619.073	1.085.933.124

Estado de Cambios en el Patrimonio

	31.12.18	31.12.17	1.1.17
CAPITAL SOCIAL	1.590.700.658	1.590.700.658	1.590.700.658
APORTES NO CAPITALIZADOS	115.855.370	115.855.370	115.855.370
RESERVAS	624.519.830	27.934.197	27.934.197
RESULTADOS ACUMULADOS	(1.101.793.147)	(566.032.769)	(1.076.755.094)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	19.766.560	-	11.300.660
PARTICIPACION NO CONTROLADORAS	-	-	-
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.249.049.271	1.168.457.456	669.015.791

Estado de Flujo de Efectivo

	31.12.18	31.12.17
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Ganancia neta del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	212.750.086	695.487.952
Ajuste para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Resultado de Participación en Asociadas y Negocios Conjuntos	(1.391.960)	(4.270.894)
Resultado por cambios en el valor razonable de las Propiedades de Inversión	(332.577.839)	(936.827.554)
Resultado por Disposición de Inversiones	--	1.194.906
Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	3.250.323	333.889
Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda	(34.460.146)	7.575.003
Variación de la Provisión para Juicios y Riesgos Diversos	9.811.857	5.681.931
Ingresos Financieros	(32.126.869)	(8.274.559)
Costos Financieros	160.138	18.093.353
Ajustes al capital de trabajo:		
Aumento en Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Otros Activos Financieros y Créditos Fiscales	16.807.311	110.772.726
Aumento / (Disminución) en Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar y Otros Pasivos Financieros	290.548.658	(119.676.748)
Juicios pagados	(5.345.972)	(4.024.348)
Flujo Neto de Efectivo Generado por / (Utilizado en) las Actividades Operativas	127.425.587	(233.934.343)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Bajas netas en Propiedad, Planta y Equipos	--	(146.798)
Variación en inversiones no consideradas fondos	--	(6.849.809)
Ingreso por Venta de Propiedad, Planta y Equipos	180.566	--

Préstamos otorgados Sociedades Art. 33	(229.194.580)	--
Cobro de Préstamos Otorgados Soc. Art. 33	--	298.998.079
Pagos por Préstamos Otorgados Soc. Art. 33	--	(177.149.349)
Cobro de Intereses por Préstamos Otorgados Soc. Art. 33	23.474.982	--
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en)/Generado por las Actividades de Inversión	(205.539.032)	114.852.123
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos Obtenidos Soc. Art. 33	75.896.492	232.504.847
Pagos de capital por Préstamos obtenidos de Soc. Art. 33	--	(88.529.785)
Capital y costos financieros pagados por préstamos financieros	--	(31.571.639)
Préstamos Cancelados Soc. Art. 33	(215.766)	--
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Actividades de Financiación	75.680.726	112.403.423
(DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	(2.432.719)	(6.678.797)
Resultados Financieros y por Tenencia Generados por el Efectivo y los Equivalentes de Efectivo	1.502.711	(3.111.420)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	3.874.440	13.664.657
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del ejercicio	2.944.432	3.874.440

El estado de flujo de efectivo de los años 2017 y 2018 es comparable, dado que incluye dentro del mismo la cuenta de Resultado por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda (RECPAM), como lo exige la norma. No ocurre lo mismo con los resultados de 2016, y por eso se exhibe de forma separada.

	Al 31.12.16
<u>Variación del Efectivo</u>	
Efectivo al inicio del ejercicio	8.759.802
Efectivo al cierre del ejercicio ⁽¹⁾	9.490.174
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	730.372
<u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	
ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Ganancia / (Pérdida) neta del ejercicio	(5.975.382)
Intereses / CER, netos	(6.646.366)
Otros resultados financieros y por tenencia, netos	5.098.001
Impuesto a las ganancias devengado en el ejercicio	(949.877)
Resultado por venta de bienes de uso	(546.877)
Desvalorización de participación en sociedades	--
Resultado por venta de participación en sociedades	--

Resultados UTS terminadas	--
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas:	
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	--
Depreciaciones de bienes de uso	131.564
Resultado de inversiones permanentes	7.322.279
Aumento neto de la previsión para juicios y contingencias	285.759
Aumento de la previsión para incobrables	601.700
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Créditos por ventas	(28.486.152)
Otros créditos	56.980.640
Bienes de cambio	7.822.782
Deudas comerciales	5.548.121
Remuneraciones y cargas sociales	5.028.349
Cargas fiscales	(22.538.047)
Anticipos de clientes	10.749.813
Otros pasivos	(929.264)
Pago de juicios y contingencias	(51.360)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	33.445.683
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Pagos por altas de Bienes de Uso	--
Cobro por venta de inversiones	--
Ingresos por venta de bienes de uso	188.500
Cobro de préstamos otorgados a Soc. Art. 33 Ley General de Sociedades ("LGS") N° 19.550 y otras partes relacionadas	132.813.825
Pagos por préstamos otorgados a Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas	--
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	133.002.325
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	
Préstamos recibidos de Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas	--
Cancelación de préstamos recibidos de Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas	(161.083.548)
Adelantos en cuenta corriente	(174.112)
Cancelación de préstamos financieros	--
Cancelación neta por descuentos de cheques	(4.246.176)

Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	(165.503.836)
Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo	(213.800)
Disminución del efectivo por desconsolidación de Uniones Transitorias (Nota 3.h)	--
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	730.372

Indicadores financieros

Liquidez:

	<u>31.12.18</u>	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.16</u>
ACTIVO CORRIENTE/ PASIVO CORRIENTE	1,8	2,2	4,10

Solvencia:

	<u>31.12.18</u>	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.16</u>
PATRIMONIO NETO/ PASIVO	1,6	1,9	1,6

Inmovilización de capital:

	<u>31.12.18</u>	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.16</u>
ACTIVO NO CORRIENTE/ TOTAL ACTIVO	0,6	0,6	0,2

Patrimonio Neto Promedio (Patrimonio Neto Final + Patrimonio Neto Inicial) /2)

	<u>31.12.18</u>	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.16</u>
PATRIMONIO NETO PROMEDIO	1.208.753.363	918.736.623	492.206.989 (*)

(*) El Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2015 era de 315.398.187.

Resultado del ejercicio/ Patrimonio Neto promedio:

	<u>31.12.18</u>	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.16</u>
--	-----------------	-----------------	-----------------

RESULTADO DEL EJERCICIO/ PATRIMONIO NETO	0,05	0,50	- (*)
PROMEDIO			

(*) Teniendo en cuenta que, conforme lo enunciado precedentemente, la norma no exige ajustar por inflación el estado de resultado al 31 de diciembre de 2016, este indicador financiero no puede ser calculado.

Capitalización y endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no contaba con endeudamiento financiero, ya sea garantizado o no garantizado.

Capital Social

El capital social de Creaurban es de \$304.930.768, representado por 304.930.769 acciones ordinarias, nominativas, no endosables, de V/N \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción.

Cambios Significativos

El único cambio significativo posterior a los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es la emisión, con fecha 7 de marzo de 2019, de los valores representativos de deuda de corto plazo Clase 1 a tasa variable (BADLAR + 700 pb) y en el marco del programa de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo de US\$40.000.000, por un monto de \$ 476.111.111, cuyo vencimiento opera el 7 de marzo de 2020.

Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera

- Variaciones Patrimoniales entre los ejercicios finalizados el 31.12.18 y 31.12.17

Con respecto a las variaciones entre los periodos correspondientes al 31.12.18 y 31.12.17 los activos no corrientes variaron con respecto al ejercicio anterior en \$ 138.499.407, debido al incremento producido en las propiedades de inversión, al ser valuadas las mismas, a su valor de mercado.

Con respecto al pasivo corriente, se produjo un aumento de \$ 138.741.723. Este aumento es debido al incremento en las deudas por las actividades operativas efectuadas por la compañía y el aumento en los saldos con sociedades relacionadas.

Por otra parte, los pasivos no corrientes presentaron un aumento de \$ 38.068.035, destacándose el aumento en el rubro pasivo por impuesto diferido producto del resultado obtenido por el revalúo en las propiedades de inversión.

El capital de trabajo al 31 de diciembre de 2018 se situó en \$ 372.384.830, disminuyendo respecto al ejercicio anterior en \$ 19.839.557

El patrimonio de la Sociedad se ubicó en \$ 1.249.049.271, cifra que incluye un capital social de \$ 304.930.768 y un ajuste de capital por efectos de la inflación de \$ 1.285.769.890.

- Variaciones Patrimoniales entre los ejercicios finalizados el 31.12.17 y 01.01.17

Con respecto a las variaciones entre los periodos correspondientes al 31.12.17 y 01.01.17 el activo corriente aumentó con respecto al ejercicio anterior, principalmente por el incremento de los deudores por ventas y de las inversiones corrientes.

Los activos no corrientes variaron con respecto al ejercicio anterior debido al importante incremento producido en las propiedades de inversión, al ser revaluadas las mismas, a su valor de mercado.

Con respecto al pasivo corriente, se produjo un aumento debido al incremento en las deudas por las actividades operativas efectuadas por la compañía y el aumento en los saldos con sociedades relacionadas.

Por otra parte, los pasivos no corrientes presentaron un aumento destacándose el aumento en el rubro pasivo por impuesto diferido producto del resultado obtenido por el revalúo en las propiedades de inversión.

Resultado Operativo

- Principales Variaciones producidas en los Estados de Resultados por los ejercicios finalizados el 31.12.18 y 31.12.17

Durante el ejercicio 2018, los ingresos ajustados alcanzaron a \$ 119.303.725 disminuyendo respecto al ejercicio pasado en \$ 90.655.579. El importe observado durante el ejercicio 2018, se explica principalmente por el avance en las obras de reformas y restauración en la Basílica de San Francisco (Ciudad de Buenos Aires), en el Monumento a la Bandera (Ciudad de Rosario), las certificaciones pendientes en la obra del Hospital de Ituzaingó (Provincia De Buenos Aires.), dándose la disminución en la cifra total respecto al 2017, debido a que, en el pasado año, se han producido venta de terrenos expuesto en la línea de ingresos.

En este ejercicio, se continuó valuando las propiedades de inversión a su valor razonable. Los valores razonables fueron determinados por un reconocido tasador, especialista en valuaciones, que reúne las condiciones de idoneidad y de independencia respecto de la Sociedad. El importe que arrojó dicha revaluación ascendió a la suma de \$ 332.577.839.

En cuanto a los resultados financieros y por tenencia, netos (incluido el resultado por exposición a la inflación), representaron un 2.67% respecto a la venta. En este rubro incide fundamentalmente, el ajuste por inflación contable, luego de la reanudación en el país de este cálculo, después de 15 años de no estar permitido.

Los gastos de administración y comercialización en su conjunto ascendieron a la cifra de \$42.527.944, el cual representa una disminución del 30.65% respecto del ejercicio anterior. Las principales causas de dicha variación, correspondieron a que en el 2017 se han constituido varias provisiones que afectaron al rubro y que durante este año no ocurrieron.

Los Resultados por participación en Asociadas y Negocios Conjuntos por \$1.391.960 reflejan el resultado que obtuvo la Sociedad por su participación en UTEs, consorcios y sociedades controladas conjuntamente. Al respecto la dirección de la Sociedad ha considerado que estas participaciones revisten el carácter de “negocio conjunto” en los términos de la norma internacional N° 11, por lo que los resultados netos de estas participaciones están contenidos en esta línea.

El resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, ascendió a \$60.825.255, reflejando en este importe, el importante impacto que representó el ajuste por inflación contable sobre el mismo, neto del revalúo sobre las propiedades de inversión.

Liquidez y recursos de capital

La financiación operativa de la Sociedad se basa fundamentalmente en los ingresos provenientes de las certificaciones mensuales de las obras en ejecución, los ingresos provienen de negocios de obras de arquitectura, ventas producidas en los negocios inmobiliarios y de las cobranzas de anticipos de proyectos.

Al 31.12.18, la compañía cuenta con un capital de trabajo de \$372.384.830 y en el caso de necesitar cubrir necesidades adicionales para financiar el crecimiento y el desarrollo de nuevos proyectos, Creaurban tiene acceso amplio al mercado financiero argentino a través de diversos instrumentos, como préstamos bancarios, adelantos transitorios en cuenta corriente, mercado de capitales, y descuento de certificados de obra o cesiones de contratos.

Por otro lado, Creaurban. como sociedad perteneciente al Grupo ODS, tiene acceso a garantías para obtener fuentes alternativas de financiamiento que le permiten el desarrollo de nuevos proyectos de envergadura.

En lo referente a la situación financiera, a lo largo del ejercicio se produjo una disminución neta del efectivo y equivalentes de \$930.008, con un saldo final de \$2.944.432

Las actividades operativas muestran un flujo neto de fondos por \$127.425.587, asociado principalmente a la disminución de los créditos por ventas y de los otros créditos, producto de las operaciones de la Empresa.

En la actividad de inversión, se manifestó una variación de \$205.539.032 originada fundamentalmente por el otorgamiento de préstamos a sociedades relacionadas.

Con respecto al flujo neto proveniente de las actividades de financiación se produjo un disminución, de \$112.403.423 a \$75.680.726 al 31.12.18, y esto se debió principalmente a la obtención de préstamos de entidades vinculadas.

Evolución de las deudas que devengan interés

A continuación, se explican los cambios producidos en los pasivos provenientes de las actividades de financiación:

	Al 31.12.17	Cambios de los flujos de efectivo por financiación		Cambios distintos al efectivo				Al 31.12.18
		Salida de efectivo	Ingreso de efectivo	Compensación con activos	Interés devengado	Diferencia de cambio	CER devengado	
Préstamos Garantizados	53.033.909	--	--	59.839.007	1.109.813	--	6.805.098	1.109.813
Total	53.033.909	--	--	59.839.007	1.109.813	--	6.805.098	1.109.813
	Al 01.01.17	Cambios de los flujos de efectivo por financiación		Cambios distintos al efectivo				Al 31.12.17
		Salida de efectivo	Ingreso de efectivo	Compensación con activos	Interés devengado	Diferencia de cambio	CER devengado	
Préstamos Garantizados	86.346.833	--	--	46.928.936	--	--	13.616.012	53.033.909
Descuentos de cheques	34.870.296	--	--	34.870.296	--	--	--	--
Total	121.217.129	--	--	81.799.232	--	--	13.616.012	53.033.909

Durante el periodo 2018 se ha realizado la cancelación de los préstamos garantizado que la Sociedad tenía para su financiación.

IX – INFORMACIÓN ADICIONAL

Instrumento Constitutivo y Estatutos

Inscripción

La Sociedad fue inscrita en la IGJ el 4 de abril de 1995 bajo el N° 10.418, Libro 74 de sociedades por acciones.

Objeto Social

El objeto social de la Compañía está previsto en el artículo tercero de los estatutos. En función de lo determinado por este artículo, el objeto de la compañía puede resumirse en la compra, venta, explotación y construcción de inmuebles de cualquier naturaleza, ya sea urbanos o rurales. A su vez, actúa como sociedad inmobiliaria, fiduciaria o financiera, de organización y administración. Participa en concesiones y/o licencias de servicios y brinda prestaciones de servicios relacionados con la construcción, mantenimiento, conservación y dirección de obras públicas o privadas.

Directores

El Estatuto de la Sociedad no prevé ninguna disposición especial con respecto a las facultades de voto de los Directores ante un interés personal, votar compensaciones para ellos mismos ante ausencia de quórum independiente, facultades de tomar préstamos y edad límite para el retiro de los Directores.

Transferencia de acciones. Derechos

La totalidad de las acciones de Creaurban son ordinarias, nominativas, no endosables, y con derecho a un voto cada una. Las ganancias realizadas y líquidas se destinarán: (i) el 5% hasta alcanzar el 20% del capital social, al fondo de reserva legal y (ii) el saldo podrá ser destinado, en todo o en parte, a dividendos o a fondos de reserva facultativa, de previsión, a cuenta nueva o al destino que determine la asamblea. Los dividendos deben ser pagados en proporción a las respectivas integraciones dentro del año de su sanción. En caso de liquidación de la Sociedad, luego de cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se distribuirá entre los accionistas a prorrata de sus respectivas tenencias.

Convocatoria a Asambleas de Accionistas

Las asambleas pueden ser citadas simultáneamente en primera o segunda convocatoria, en la forma establecida en el artículo 237 de la Ley General de Sociedades sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de asamblea unánime, en cuyo caso se celebrará en segunda convocatoria el mismo día una hora después de fracasada la primera. En caso de convocatoria sucesiva se estará a lo dispuesto en el artículo 237 de la Ley General de Sociedades. El quórum y el régimen de mayorías se rigen por los artículos 243 y 244 de la Ley General de Sociedades, según las clases de asambleas, convocatorias y materias de que se traten. La asamblea extraordinaria en segunda convocatoria se celebrará cualquiera sea el número de acciones presentes con derecho a voto.

Cambios en el Capital

El capital social podrá aumentarse al quintuplo por asamblea ordinaria, mediante la emisión de acciones nominativas no endosables, con derecho a 1 voto cada una y de valor 1 peso por acción, emisión que la Asamblea podrá delegar en el Directorio.

Contratos Importantes

En los dos años inmediatamente precedentes a la publicación de este Prospecto, Creaurban celebró los siguientes contratos importantes:

Martin Coronado 3300

El 14 de febrero de 2019 Creaurban acordó con Compañía Buenos Aires S.A. (en su carácter de fiduciaria del fideicomiso "Terrazas de Barrio Parque") llevar adelante la construcción de un edificio de viviendas en la Calle Martin Coronado 3300. El tiempo estimado de duración de la obra es de un año y medio, previéndose, en principio, su extensión hasta septiembre de 2020. El valor aproximado de la misma es de US\$40.000.000, aunque está pensado que los pagos se realicen a través de un esquema de costos reembolsables.

Figuroa Alcorta 6464

En diciembre de 2018 Compañía Buenos Aires S.A. (en su carácter de fiduciaria del fideicomiso "Av. Figuroa Alcorta 6464") aceptó la oferta enviada anteriormente por Creaurban en virtud de la cual se encomendaba a Creaurban la construcción de un complejo de cuatro torres en la manzana comprendida entre las calles Avenida Presidente Figuroa Alcorta, Mariscal Antonio José de Sucre, Castañeda y La Pampa. Luego, Compañía Buenos Aires S.A., remitió a Creaurban una orden de cambio al proyecto estipulado en el acuerdo, requiriéndose una ampliación en el alcance del proyecto que implicará la construcción de 9.000 m² adicionales a lo previsto en el acuerdo original.

Se estima que la obra comenzará en abril de 2019, y la construcción se extienda por un período aproximado de tres años, totalizando un monto básico estimado de \$ 2.401 millones (IVA incluido) a octubre 2018.

Carga Tributaria

Generalidades

La siguiente descripción se basa en las leyes tributarias de Argentina en vigencia a la fecha de este Prospecto y está sujeta a cualquier modificación legislativa que pudiera aplicarse en el futuro. Las consideraciones que siguen no importan un consejo u opinión legal respecto de las transacciones que puedan realizar los suscriptores de las Obligaciones Negociables, sino una breve descripción de ciertos (y no todos) aspectos del sistema impositivo argentino vinculado con la emisión de un programa de Obligaciones Negociables.

Se recomienda a los interesados consultar a sus propios asesores impositivos acerca de las consecuencias de participar en la oferta de adquisición de Obligaciones Negociables teniendo en cuenta situaciones particulares no previstas en esta descripción, en especial las que puedan tener relación con las leyes tributarias de su país de residencia.

La Argentina tiene celebrados aproximadamente una veintena de tratados impositivos con diversos países a fin de evitar la duplicación de impuestos sobre la renta y el patrimonio. En caso de que algún inversor resida a efectos impositivos en uno de los países con convenio, sus normas serán aplicables antes que la normativa local, excepto que esta última ofrezca tratamiento más favorable que el previsto convencionalmente.

No obstante que la descripción que sigue se ampara en una interpretación razonable de las normas vigentes, no puede asegurarse que las autoridades de aplicación o los tribunales concuerden con todos y cada uno de los comentarios aquí efectuados.

Impuesto a las ganancias

El pasado 29 de diciembre de 2017 el Congreso Nacional aprobó la Ley 27.430 de reforma tributaria (en adelante la "Reforma Tributaria"), que, entre otras modificaciones, derogó los puntos 3 y 4 del artículo 36 bis de la Ley de

Obligaciones Negociables, y modificó el tratamiento tributario en el Impuesto a las Ganancias de las Obligaciones Negociables. Si bien las disposiciones de la Reforma Tributaria se encuentran vigentes, a la fecha de este Prospecto ha sido reglamentada en lo referente a la renta financiera de beneficiarios del exterior mediante el Decreto 279/2018, que fue complementado por la Resolución General N° 4227 de la AFIP, publicada en el Boletín Oficial el 12 de abril de 2018. El resto de las nuevas disposiciones se encuentran pendientes de reglamentación por el Poder Ejecutivo Nacional y los organismos de contralor, y tales reglamentaciones podrían modificar la presente descripción.

Intereses y venta u otras formas de disposición

De acuerdo a la Reforma Tributaria, se establece que tanto los intereses de las Obligaciones Negociables como las ganancias de capital obtenidas de la compraventa, cambio, permuta o disposición de las Obligaciones Negociables que obtienen los beneficiarios del exterior (comprendidos en el Título V de la Ley N° 20.628, Texto Ordenado conforme el Decreto 649/97, junto con sus modificatorias la "Ley de Impuesto a las Ganancias", que se refiere a personas humanas, sucesiones indivisas o personas ideales residentes en el extranjero que obtengan una renta de fuente argentina) ("Beneficiarios del Exterior") se encuentran exentos del impuesto a las ganancias en virtud de lo dispuesto por el inciso w) del artículo 20 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, en la medida en que se trate de Obligaciones Negociables a las que se refiere el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y siempre que tales beneficiarios no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes. De conformidad con el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, los intereses sobre las Obligaciones Negociables estarán exentos si se cumplen las siguientes condiciones (las "Condiciones del Artículo 36"):

- (a) las Obligaciones Negociables sean colocados por oferta pública autorizada por la CNV;
- (b) los fondos obtenidos mediante la colocación de dichas Obligaciones Negociables, sean aplicados a uno o más de los siguientes destinos (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en Argentina, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en el país, (iii) integración de capital de trabajo en Argentina, (iv) refinanciación de pasivos, (v) integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la Compañía cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos especificados en "(i)" a "(iv)" precedentes, (vi) adquisición de participaciones sociales en sociedades controladas o vinculadas a la Compañía, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos especificados en "(i)" a "(iv)" precedentes, y/o (vii) financiamiento del giro comercial del negocio de sociedades controladas o vinculadas a la Compañía, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos especificados en "(i)" a "(iv)" precedentes; y
- (c) la Compañía acredite ante la CNV, en el tiempo, forma y condiciones determinados por ésta, que los fondos obtenidos fueron invertidos de acuerdo al plan aprobado.

Si la Compañía no cumple con las Condiciones del Artículo 36, el Artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que decaen los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y la Emisora será responsable del pago de los impuestos que hubieran correspondido al inversor. En este caso, la Emisora deberá tributar, en concepto de Impuesto a las Ganancias, la tasa máxima prevista en el artículo 90 de dicha ley sobre el total de la renta devengada a favor de los inversores. La Emisora realizará lo posible por cumplir con las Condiciones del Artículo 36. La AFIP reglamentó mediante la Resolución General N°1516/2003, modificada por la Resolución General N°1578/2003, el mecanismo de ingreso del Impuesto a las Ganancias por parte de la Emisora en el supuesto en que se entienda incumplido alguno de los requisitos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables.

Conforme el Decreto 279/2018 del Poder Ejecutivo Nacional, si tales beneficiarios residen en y/o los fondos invertidos provienen de jurisdicciones no cooperantes, la tasa del impuesto a las ganancias aplicable será del 35%.

A efectos de garantizar la transparencia de la emisión y asegurar que existan esfuerzos efectivos de colocación por oferta pública, la Resolución General de la CNV 597/11 y demás normas vigentes, establece requisitos adicionales

que la emisión deberá cumplir a efectos de que los tenedores de las Obligaciones Negociables puedan gozar de los beneficios establecidos por la Ley de Obligaciones Negociables, detallados en párrafos anteriores.

Los pagos de intereses sobre las Obligaciones Negociables a los contribuyentes sujetos a las normas impositivas de ajuste por inflación conforme al Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias de Argentina (en general, las sociedades creadas o constituidas conforme a la ley argentina, sucursales locales de sociedades extranjeras, empresas unipersonales y personas humanas que realizan ciertas actividades comerciales en Argentina), están sujetos al impuesto a las ganancias en Argentina a la alícuota general aplicable a tales entidades.

De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 21 de la Ley de Impuesto a las Ganancias y 106 de la ley Nº 11,683 y del Decreto 821/1998 (la "Ley de Procedimiento Tributario") ciertas excepciones no serían aplicables cuando, como resultado de la aplicación de una exención, los ingresos que hubiesen recaudados por la autoridad tributaria argentina lo serían por una autoridad fiscal extranjera. Este principio, sin embargo, no es aplicable a los no residentes independientemente si este beneficio genera un aumento en monto sujeto a impuesto en otra jurisdicción.

Para el caso de las personas humanas y sucesiones indivisas residentes, las ganancias de fuente argentina que se obtengan de intereses de las Obligaciones Negociables y de resultados provenientes de operaciones de compraventa, cambio y permuta se encontrarán alcanzados por el impuesto a las ganancias, cuya alícuota dependerá de la moneda, y modalidad de ajuste de la obligación negociable. De este modo se aplicará:

i) La alícuota del 5% cuando los instrumentos se emitan en moneda nacional (pesos argentinos) sin cláusula de ajuste.

Asimismo se establece que el Poder Ejecutivo Nacional se encuentra facultado para incrementar la alícuota, siempre que medien informes técnicos fundados, basados en variables económicas, hasta un máximo al 15%.

ii) La alícuota del 15% cuando los instrumentos se emitan en moneda nacional (pesos argentinos) con cláusula de ajuste o en moneda extranjera.

Impuesto sobre los bienes personales

Las personas humanas domiciliadas y las sucesiones indivisas ubicadas en Argentina deben considerar como un bien gravado en su determinación del impuesto sobre los bienes personales (el "Impuesto sobre los Bienes Personales") los títulos, tales como las Obligaciones Negociables.

Para las personas humanas y sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en la Argentina, el impuesto grava todos los bienes situados en la Argentina o en el exterior al 31 de diciembre de cada año y se aplica con distintas alícuotas de acuerdo con el valor del patrimonio sujeto a impuesto.

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 27.260, para el período fiscal 2016, dicha suma asciende a \$800.000, para el período fiscal 2017 la suma asciende a \$ 950.000 y para el período fiscal 2018 la suma asciende a \$1.050.000.

En los casos en que el valor de los activos supere dichos montos, el gravamen a ingresar por los contribuyentes surgirá de la aplicación, sobre el valor total de los bienes sujetos al impuesto y sobre el monto que exceda los montos descriptos en el párrafo anterior, las siguientes alícuotas:

- Para el período fiscal 2016, setenta y cinco centésimos por ciento (0,75%);
- Para el período fiscal 2017, cincuenta centésimos por ciento (0,50%);
- A partir del período fiscal 2018 y siguientes, veinticinco centésimos por ciento (0,25%).

En el caso de las personas humanas o sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el extranjero, la ley del impuesto establece un régimen especial de sustitución. Sin embargo, la misma ley excluye expresamente la aplicación de dicho régimen a las Obligaciones Negociables previstos en la Ley de Obligaciones Negociables, por lo que si bien estarían alcanzadas por el gravamen, no existe a la fecha del presente procedimiento alguno para el ingreso del Impuesto sobre los Bienes Personales por la tenencia de Obligaciones Negociables.

En algunos casos, respecto de ciertos bienes cuya titularidad directa corresponda a determinadas sociedades, empresas u otras entidades domiciliadas o, en su caso, radicadas en el exterior (específicamente, sociedades off-shore constituidas o radicadas en países que no apliquen regímenes de nominatividad de títulos valores privados; y que no sean compañías de seguros, fondos abiertos de inversión, fondos de pensión o entidades bancarias o financieras cuyas casas matrices estén constituidas o radicadas en países en los que sus bancos centrales u organismos equivalentes hayan adoptado los estándares internacionales de supervisión bancaria establecidos por el Comité de Bancos de Basilea), la ley presume sin admitir prueba en contrario, que los mismos pertenecen a personas humanas o sucesiones indivisas domiciliadas o, en su caso, radicadas en el país. En consecuencia, esos bienes estarán alcanzados por el Impuesto sobre los Bienes Personales a la tasa de 2,5%. No obstante, el Decreto N° 812/1996, del 24 de julio de 1996, dispone que la presunción legal analizada precedentemente no se aplicará a las acciones y títulos de deuda privados, tales como las Obligaciones Negociables, cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que se negocien en los mercados autorizados de Argentina o del extranjero.

Con el objeto de garantizar que esta presunción legal no se aplicará y en consecuencia, que la Compañía no será responsable en calidad de obligado sustituto respecto de las Obligaciones Negociables, la Compañía conservará en sus registros una copia debidamente certificada de la resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las acciones o títulos de deuda privados y constancias que verifiquen que dicho certificado o autorización se hallaba en vigencia al 31 de diciembre del año en que tuvo lugar la obligación fiscal, conforme lo requiere el artículo 20 de la Resolución N° 2.151 de la AFIP, de fecha 31 de octubre de 2006.

Impuesto al valor agregado

Las operaciones financieras y prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelaciones de las Obligaciones Negociables emitidas bajo la forma de obligaciones negociables se encuentran exentas del Impuesto al Valor Agregado ("IVA") si se cumplen las Condiciones del Artículo 36.

Impuesto a la ganancia mínima presunta

El impuesto a la ganancia mínima presunta (el "IGMP") grava la ganancia potencial proveniente de la titularidad de ciertos activos que generan ingresos. Las sociedades anónimas domiciliadas en Argentina, entre otras, se hallan sujetas al impuesto a una alícuota de 1% (0,20% en el caso de entidades financieras locales, empresas especializadas en operaciones de leasing o compañías de seguro), aplicables sobre el valor total de activos, incluidas las Obligaciones Negociables, que superen un monto total de \$200.000. La base imponible será el valor de listado a la fecha de cierre del ejercicio si las Obligaciones Negociables listan en un mercado autorizado, y el costo de adquisición ajustado si no listan, incrementado, de corresponder, en el importe de los intereses y diferencia de cambio que se hubieran devengado a la fecha de cierre de ejercicio.

El impuesto a las ganancias determinado para el mismo ejercicio fiscal por el cual se liquida el IGMP podrá computarse como pago a cuenta de este gravamen. Si de dicho cómputo surgiere un excedente no absorbido, el mismo no generará saldo a favor del contribuyente en este impuesto, ni será susceptible de devolución o compensación alguna. Si por el contrario, como consecuencia de resultar insuficiente el impuesto a las ganancias computable como pago a cuenta del presente gravamen, procediere en un determinado ejercicio el ingreso del IGMP se admitirá, siempre que se verifique en cualesquiera de los diez ejercicios inmediatos siguientes un excedente del impuesto a las ganancias no absorbido, computar como pago a cuenta de este último gravamen, en el ejercicio en que tal hecho ocurra, el IGMP presunta efectivamente ingresado y hasta su concurrencia con el importe a que

ascienda dicho excedente, incrementado de corresponder, en el importe de intereses y diferencias de cambio que se hubieran devengado a la fecha de cierre de ejercicio.

Las entidades regidas por la Ley N° 21.526 de Entidades Financieras, las compañías de seguro sometidas al control de la Superintendencia de Seguros de la Nación, las empresas que tengan por objeto principal la celebración de contratos de leasing en los términos, condiciones y requisitos establecidos por la Ley N° 25.248 y en forma secundaria realicen exclusivamente actividades financieras y los fideicomisos financieros constituidos conforme a las disposiciones del Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo objeto principal sea la celebración de dichos contratos, considerarán como base imponible del impuesto a la ganancia mínima presunta, el 20% del valor de sus activos gravados.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con el art. 76 de la Ley N° 27.260, el IGMP ha quedado derogado para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Impuestos sobre los débitos y créditos bancarios

La Ley N° 25.413, con sus modificatorias, establece, con ciertas excepciones, un impuesto que grava los débitos y créditos en cuentas corrientes mantenidas en entidades financieras de la Argentina y sobre otras operaciones que se utilizan en reemplazo del uso de cuentas corrientes bancarias. La alícuota general es del 0,6% por cada débito y crédito (a pesar de que, en ciertos casos, puede regir una alícuota mayor de 1,2% y una menor de 0,075%).

Por lo tanto, en caso de que las sumas pagaderas con relación a las Obligaciones Negociables (por capital, intereses u otros conceptos) sean acreditadas a los tenedores de las Obligaciones Negociables, que no gocen de un tratamiento específico, en cuentas abiertas en entidades financieras locales, el crédito correspondiente a dicha acreditación se encontraría gravado con este impuesto, a la alícuota general del 0,6%.

Según el Decreto N° 1364/2004 (publicado en el Boletín Oficial con fecha 7 de octubre de 2004), el 34% del impuesto pagado sobre los créditos gravados con la alícuota del 0,6% y el 17% del impuesto pagado sobre operaciones gravadas con la alícuota de 1,2% se considerarán un pago a cuenta de impuesto a las ganancias y de IGMP. El monto excedente no podrá ser compensado con otros impuestos ni transferido a favor de terceros, solamente podrá ser traslado hasta su agotamiento, a otros períodos económicos de los citados impuestos.

Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales para personas jurídicas –creadas por la Comunicación A 3250 del BCRA– cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país.

Impuesto sobre los ingresos brutos

Los inversores que en forma regular participan, o que se presume participan, en actividades en cualquier jurisdicción en la que perciban ingresos de los intereses derivados de la tenencia de Obligaciones Negociables, o de su venta o transmisión, podrían estar sujetos al pago del impuesto sobre los ingresos brutos según las alícuotas establecidas por las leyes específicas de cada provincia argentina, a menos que resulte aplicable una exención.

El Artículo 155, punto (1) del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que los ingresos derivados de cualquier operación respecto de las Obligaciones Negociables emitidas en virtud de la Ley de Obligaciones Negociables (tal como los ingresos financieros y el valor de compra en el caso de cesión) están exentas del impuesto sobre los ingresos brutos mientras les sea de aplicación la exención del impuesto a las ganancias.

El Artículo 207, punto (c) del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires establece que los ingresos derivados de cualquier operación de las Obligaciones Negociables emitidas en virtud de la Ley de Obligaciones Negociables y la Ley N° 23.962, con sus modificaciones, (tal como ingresos financieros y valor de compra en el caso de cesión) están

exentos del impuesto sobre los ingresos brutos en la medida en que se aplique la exención del impuesto a las ganancias.

Por lo expuesto, los potenciales adquirentes de Obligaciones Negociables residentes en la Argentina deberán considerar la posible incidencia del Impuesto sobre los Ingresos Brutos considerando las disposiciones de la legislación provincial que pudiera resultar aplicable en función de su residencia y actividad económica

Impuestos de sellos y a la transferencia

De acuerdo a lo establecido por el artículo 35 de la Ley de Obligaciones Negociables, las resoluciones, contratos y operaciones relacionadas con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de las Obligaciones Negociables no se encuentran alcanzadas por el impuesto de sellos.

En cuanto a las Obligaciones Negociables, el inciso 50 del artículo 430 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires exime del impuesto a los actos, contratos y operaciones, incluyendo entregas o recepciones de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de las Obligaciones Negociables, emitidas conforme el régimen de la Ley de Obligaciones Negociables y Nº 23.962 y sus modificatorias. Esta exención comprenderá a los aumentos de capital que se realicen para la emisión de acciones a entregar, por conversión de las Obligaciones Negociables indicadas en el párrafo anterior, como así también, a la constitución de todo tipo de garantías personales o reales a favor de inversores o terceros que garanticen la emisión sean anteriores, simultáneos o posteriores a la misma.

En la Provincia de Buenos Aires el inciso 46 del artículo 297 del Código Fiscal establece que están exentos del Impuesto de Sellos los actos, contratos y operaciones, incluyendo entregas o recepciones de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de Obligaciones Negociables, emitidas conforme el régimen de la Ley de Obligaciones Negociables y 23.962 y sus modificatorias. Esta exención comprende a los aumentos de capital que se realicen para la emisión de acciones a entregar, por conversión de las Obligaciones Negociables indicados en el párrafo anterior, como así también, a la constitución de todo tipo de garantías personales o reales a favor de inversores o terceros que garanticen la emisión sean anteriores, simultáneos o posteriores a la misma.

Los potenciales adquirentes de las Obligaciones Negociables deberán considerar la posible incidencia de este impuesto en las distintas jurisdicciones del país con relación a la emisión, suscripción, colocación y transferencia de los mismos.

Tasa de justicia

En caso de que fuera necesario instituir procedimientos de ejecución en relación con las Obligaciones Negociables en Argentina, se aplicará una tasa de justicia (actualmente a una alícuota del 3%) sobre el monto de cualquier reclamo iniciado ante los tribunales argentinos con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Otras Consideraciones

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no se grava con impuestos a la transmisión gratuita de bienes a herederos, donantes, legatarios o donatarios. Otras provincias han sancionado un impuesto a la transmisión gratuita de bienes, como la Provincia de Buenos Aires, con vigencia a partir de 2010. Respecto de la existencia de impuestos a la transmisión gratuita de bienes en las restantes jurisdicciones provinciales, el análisis deberá llevarse a cabo tomando en consideración la legislación de cada provincia en particular.

Ningún impuesto a la transferencia de valores negociables, impuesto a la emisión, registro o similares debe ser pagado por los suscriptores de las Obligaciones Negociables.

Ingreso de fondos con origen en países no considerados “cooperadores a los fines de la transparencia fiscal”.

El Decreto N° 589/2013 modificó el régimen previsto por el Decreto N° 1.344/98 y sus modificatorias, estipulando que se consideran países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, aquellos que suscriban con el Gobierno de la Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplio, siempre que se cumplimente el efectivo intercambio de información.

La consideración como país cooperador a los fines de la transparencia fiscal podrá ser reconocida también, en la medida en que el gobierno respectivo haya iniciado con el Gobierno de la Argentina las negociaciones necesarias a los fines de suscribir un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplio. Las condiciones para considerar iniciadas las mencionadas negociaciones podrán ser establecidas por la AFIP.

Al mismo tiempo, el Decreto 589/2013 facultó a la AFIP para elaborar el listado de los países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados y regímenes tributarios especiales considerados cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, publicarlo en su sitio "web" (<http://www.afip.gob.ar>) y mantener actualizada dicha publicación. A tal fin, con fecha 31 de diciembre de 2013, la AFIP emitió la Resolución General N° 3.576, mediante la cual dispuso que "los países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados y regímenes tributarios especiales, considerados cooperadores a los fines de la transparencia fiscal se clasifican conforme se indica a continuación: a) Cooperadores que suscribieron Convenio de Doble Imposición o Acuerdo de Intercambio de Información, con evaluación positiva de efectivo cumplimiento de intercambio de información, b) cooperadores con los cuales habiéndose suscripto Convenio de Doble Imposición o Acuerdo de Intercambio de Información, no haya sido posible evaluar el efectivo intercambio, y c) cooperadores con los cuales se ha iniciado el proceso de negociación o de ratificación de un Convenio de Doble Imposición o Acuerdo de Intercambio de Información".

Asimismo, de acuerdo con el artículo 2, la inclusión de países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados y regímenes tributarios especiales, en el listado, así como la exclusión de los oportunamente designados, será establecida, por la AFIP mediante aprobación expresa y publicada en el referido sitio "web".

Finalmente, el listado se publicó el 8 de enero de 2014 y puede ser consultado en <http://www.afip.gov.ar/genericos/novedades/documentos/paisesCooperantes.pdf>

Conforme la presunción legal prevista en el artículo 18.1 de la Ley N° 11.683, los fondos provenientes de países considerados no colaboradores a los fines de la transparencia fiscal serán gravados de la siguiente manera:

(a) con el impuesto a las ganancias, a una tasa del 35%, aplicada sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.

(b) con el impuesto al valor agregado, a una tasa del 21%, también aplicada sobre el 110% de los fondos recibidos.

Aunque el significado del concepto de ingresos provenientes no está claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos desde una cuenta en un país no colaborador o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país no colaborador pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país no colaboradora, a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

El sujeto local o receptor local de los fondos puede refutar dicha presunción legal probando debidamente ante la autoridad impositiva que los fondos provienen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por una tercera persona en dicha jurisdicción o que dichos fondos fueron declarados con anterioridad.

Tratados para evitar la doble imposición

La Argentina ha suscripto tratados para evitar la doble imposición con Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Dinamarca, España, Finlandia, Francia, Italia, Holanda, Noruega, Reino Unido, Rusia, Suecia y Suiza.

Actualmente no hay pactos ni convenciones fiscales vigentes entre Argentina y Estados Unidos de América. No puede precisarse cuando, si lo hubiera, un pacto será ratificado o puesto en vigencia. Por lo tanto, las consecuencias fiscales en Argentina descriptas en este capítulo se aplicarán, sin modificación a tenedores de Obligaciones Negociables que sea un residente estadounidense. Los accionistas extranjeros situados en ciertas jurisdicciones con un pacto fiscal vigente con Argentina pueden estar exentos del pago del impuesto sobre los bienes personales, en la medida que dicho pacto fiscal incluyera una exención sobre este tema.

Régimen de información financiera de sujetos no residentes

En el marco de la Declaración sobre intercambio Automático de Información en Asuntos Fiscales que ha suscripto la Argentina, la CNV ha dispuesto a través de la Resolución General 631/14 que los agentes registrados deberán recabar ciertos datos de sus clientes (nacionalidad, país de residencia fiscal y número de identificación fiscal, domicilio y lugar y fecha de nacimiento), los que luego deberán ser remitidos a la AFIP por el régimen de información creado por la Resolución General 3826/2015. Tal resolución creó el "Régimen de información financiera de sujetos no residentes" a ser cumplimentado por los sujetos obligados en forma anual (venciendo el 31 de mayo de cada año), mediante la remisión de información a la AFIP por vía electrónica.

El resumen precedente no constituye un análisis completo de todas las consecuencias impositivas relacionadas con la titularidad de Obligaciones Negociables. Los tenedores y los posibles compradores de Obligaciones Negociables deben consultar a sus asesores impositivos acerca de las consecuencias impositivas en su situación particular.

Declaración por parte de Expertos

No se ha incluido en el presente Prospecto ninguna declaración o informe atribuido a personas ajenas a la Emisora.

Documentos a Disposición

El presente Prospecto y los estados financieros incluidos en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en la sede administrativa de la Compañía sita en Maipú 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de lunes a viernes de 10 a 17 hs. Podrán asimismo consultarse en BYMA o en la AIF (<http://www.cnv.gov.ar/sitioWeb/Home>), en el ítem "Acceso AIF".

ANEXO I

Información contable de los estados financieros especiales al 31 de marzo de 2019, de conformidad con lo requerido por el artículo 65, Sección VII, Capítulo V, Título II, de las Normas de CNV, que podrá ser consultado en la AIF bajo el ID 4-2476532-D y fue publicado el 20 de mayo de 2019.

CREAURBAN S.A.

ESTADO ESPECIAL DE RESULTADOS INTEGRAL Correspondiente al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 (Cifras expresadas en moneda homogénea - pesos – Nota 2.b)

	Nota / Anexo	31.03.19
Ingresos de Actividades Ordinarias	7.a	54.893.423
Costo de Prestación de Servicios	I	(22.741.957)
GANANCIA BRUTA		32.151.466
Gastos de Comercialización	I	(9.206.170)
Gastos de Administración	I	(4.797.059)
Otros Ingresos Operativos	7.b.1	14.684.192
Otros Gastos Operativos	7.b.2	(19.350.050)
Resultado por venta de propiedades de inversión		78.592
GANANCIA OPERATIVA		13.560.971
Ingresos Financieros	7.b.3	21.685.504
Costos Financieros	7.b.4	(14.653.077)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)		(3.210.182)
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		35.622.502
GANANCIA NETA ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y A LA GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA		53.005.718
Impuesto a las Ganancias		(50.433.953)
GANANCIA NETA DEL PERIODO		2.571.765
Otro resultado integral del periodo		
Revaluación Propiedad, planta y equipo		(313.356)
Otro resultado integral neto del periodo		(313.356)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL NETO DEL PERIODO		2.258.409
Ganancia Neta del periodo por Acción:		
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		
-Básica y diluida, ganancia neta del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio		0,007

CREAURBAN S.A.

ESTADO ESPECIAL DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Cifras expresadas en moneda homogénea - pesos - Nota 2.b)

	Nota/ Anexo	31.03.19	31.12.18
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo		96.865.801	96.016.773
Propiedades de Inversión	5	1.275.385.784	1.238.936.518
Inversión en Asociada y Negocios Conjuntos	4.h	7.947.847	8.883.958
Total del Activo No Corriente		1.380.199.432	1.343.837.249
ACTIVO CORRIENTE			
Inventarios	6	8.181.231	--
Propiedades de Inversión – Disponibles para la venta	5	--	33.876.519
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	4.a	208.397.284	191.692.943
Créditos Fiscales	4.f	21.618.503	16.072.590
Anticipo a proveedores	4.i	48.180.005	5.845.532
Otros Activos Financieros	4.b	725.141.297	674.503.965
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4.g	176.308.998	3.291.232
Total del Activo Corriente		1.187.827.318	925.282.781
TOTAL DEL ACTIVO		2.568.026.750	2.269.120.030

CREAURBAN S.A.

ESTADO ESPECIAL DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(Cifras expresadas en moneda homogénea - pesos – Nota 2.b)

	<i>Nota/ Anexo</i>	<u>31.03.19</u>	<u>31.12.18</u>
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PATRIMONIO			
Capital Social		304.930.768	304.930.768
Ajuste integral de Capital Social		1.473.125.398	1.473.125.398
Contribuciones de los accionistas		129.501.018	129.501.018
Ganancias reservadas		698.076.869	698.076.869
Resultados no asignados		(1.228.679.152)	(1.231.564.273)
Otros componentes del patrimonio		21.781.345	22.094.701
Total del Patrimonio		<u>1.398.736.246</u>	<u>1.396.164.481</u>
PASIVO			
PASIVO NO CORRIENTE			
Participaciones Negativas en Asociadas y Negocios Conjuntos	4.h	8.186.730	9.150.977
Provisiones		4.786.468	15.050.303
Remuneraciones y Cargas Sociales a pagar	4.k	10.065.792	11.677.180
Deudas Fiscales	4.l	1.985.166	3.557.040
Pasivo por Impuesto Diferido		330.706.949	324.482.236
Total del Pasivo No Corriente		<u>355.731.105</u>	<u>363.917.736</u>
PASIVO CORRIENTE			
Deudas Comerciales y Otras Cuentas por pagar	4.c	103.242.857	115.958.665
Deudas y Préstamos que devengan interés	4.d	491.162.758	1.240.529
Provisiones		924.591	1.033.490
Anticipos de Clientes	4.j	43.964.767	11.380.119
Otros Pasivos Financieros	4.e	128.806.435	341.726.851
Remuneraciones y Cargas Sociales a pagar	4.k	12.461.607	10.751.019
Deudas Fiscales	4.l	32.996.384	26.947.140
Total del Pasivo Corriente		<u>813.559.399</u>	<u>509.037.813</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>1.169.290.504</u>	<u>872.955.549</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.568.026.750</u>	<u>2.269.120.030</u>

EMISORA

Creaurban S.A.

Florida 868, piso 1° (C1005AAR)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

ASESORES LEGALES DE LA EMISORA

Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán

Av. Del Libertador 602, piso 3°
Edificio Chacofi II (C1001ABT)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

11 de julio de 2019