



EMISORA



AVALISTA

OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 1 A TASA VARIABLE CON VENCIMIENTO A LOS 6 MESES DE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN POR UN VALOR NOMINAL EN PESOS DE HASTA EL EQUIVALENTE A US\$ 10.000.000 AMPLIABLE HASTA US\$ 25.000.000

OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 2 A TASA FIJA CON VENCIMIENTO A LOS 12 MESES DE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA US\$ 10.000.000 AMPLIABLE HASTA US\$ 25.000.000

EL VALOR NOMINAL TOTAL MÁXIMO DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 1 Y CLASE 2 EN CONJUNTO SERÁ DE US\$ 25.000.000

A EMITIRSE EN EL MARCO DEL

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

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERÁN AVALADAS POR SACDE SOCIEDAD ARGENTINA DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO ESTRATÉGICO S.A.

El presente suplemento de prospecto (el “Suplemento”) corresponde a: (i) las obligaciones negociables clase 1 denominadas y pagaderas en pesos a tasa variable con vencimiento a los 6 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación, por un valor nominal en pesos de hasta el equivalente a US\$ 10.000.000 ampliable hasta US\$ 25.000.000 (las “Obligaciones Negociables Clase 1”); y (ii) las obligaciones negociables clase 2 denominadas en dólares estadounidenses y pagaderas en pesos a tasa fija con vencimiento a los 12 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación por un valor nominal de US\$ 10.000.000 ampliable hasta US\$ 25.000.000 (las “Obligaciones Negociables Clase 2”, y junto con las Obligaciones Negociables Clase 1, las “Obligaciones Negociables”), por un valor nominal total máximo conjunto de US\$ 25.000.000 a ser emitidas por Creaurban S.A. (“Creaurban”, la “Sociedad”, la “Emisora” o la “Compañía”, indistintamente) en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por hasta US\$ 40.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el “Programa”) y complementa y deberá ser leído en conjunto con el prospecto de Programa de fecha 11 de julio de 2019 (el “Prospecto”). Los términos y condiciones generales de las Obligaciones Negociables han sido autorizados por las Actas de Directorio N° 464 y 469 del 2 de septiembre del 2019 y 20 de diciembre de 2019, respectivamente.

Las Obligaciones Negociables podrán ser integradas: (i) en efectivo, en pesos; y/o (ii) mediante la entrega de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo Clase 1 de la Emisora emitidos con fecha 7 de marzo de 2019. La integración de las Obligaciones Negociables en especie se realizará a la Relación de Canje de la Clase 1 y/o a la Relación de Canje de la Clase 2 (conforme se definen más adelante), según sea el caso. Para mayor información, ver la Sección “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables” en este Suplemento.

Las Obligaciones Negociables serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones y serán emitidas y colocadas en los términos y en cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la ley N° 23.576 y sus modificatorias (la "Ley de Obligaciones Negociables"), la ley N° 26.831 de Mercado de Capitales, y sus modificatorias y reglamentarias, incluyendo, sin limitación, el decreto N° 1023/13 (la "Ley de Mercado de Capitales"), y las normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") según texto ordenado por la Resolución General N° 622/2013 y sus modificatorias (las "Normas de la CNV") y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable.

Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas incondicionalmente por SACDE Sociedad Argentina de Construcción y Desarrollo Estratégico S.A. ("SACDE" o el "Avalista"), por medio de un aval (el "Aval") a ser otorgado en los términos del artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables. El Aval constituirá una obligación con garantía común, no subordinada e incondicional del Avalista, y tendrá, en todo momento, el mismo rango de prelación respecto de todas las obligaciones no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, del Avalista (salvo aquellas que la ley aplicable les otorga otra preferencia). El Aval se instrumentará mediante la firma del Avalista, en tal carácter, del certificado global a ser depositado en Caja de Valores S.A. ("Caja de Valores").

La Emisora ha presentado una solicitud de listado de las Obligaciones Negociables en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA"), a través de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la "BCBA"), en virtud del ejercicio de la facultad delegada por BYMA a la BCBA conforme lo dispuesto por la Resolución N° 18.629 de la CNV, y ha presentado una solicitud de negociación en el Mercado Abierto Electrónico S.A. ("MAE"). La colocación primaria de las Obligaciones Negociables será por licitación pública, a través del módulo de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE.

Oferta Pública autorizada por Resolución N° 20.302 de fecha 21 de junio de 2019 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 y/o el Suplemento. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto y/o el presente Suplemento, es exclusiva responsabilidad del órgano de administración 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 Suplemento 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 de los Inversores Calificados con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

<p>El Programa no cuenta con calificación de riesgo. Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo le ha asignado la calificación "A2(arg)" a las Obligaciones Negociables Clase 1 y la calificación "A2(arg)" a las Obligaciones Negociables Clase 2. Cada una de las Obligaciones Negociables sólo contará con una calificación de riesgo.</p>

La oferta pública de las obligaciones negociables será dirigida exclusivamente a "Inversores Calificados". Por lo tanto, las Obligaciones Negociables sólo podrán ser adquiridas y transmitidas en los mercados primarios y secundarios por aquellos inversores calificados listados en el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los "Inversores Calificados").

La oferta pública de las Obligaciones Negociables que se describe en este Suplemento se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al Programa, en el marco de lo establecido por el artículo 41, Sección V, Capítulo V, Título II de las Normas de la CNV. El Suplemento no ha sido previamente revisado ni conformado por la CNV. De acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 51, Sección V, Capítulo V del Título II de las Normas de la CNV, dentro de los cinco días hábiles de suscriptas las Obligaciones Negociables la Emisora presentará la documentación definitiva relativa a las mismas.

El presente Suplemento debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto autorizado por la CNV para cada emisión de obligaciones negociables bajo el Programa publicado en la Autopista de Información Financiera (la "AIF") bajo el ID 4-2496621.

Los responsables del presente documento manifiestan, con carácter de declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones en el Suplemento se encuentran vigentes.

Todo eventual Inversor Calificado deberá leer cuidadosamente los factores de riesgo para la inversión contenidos en el Prospecto y en el Suplemento. Invertir en las Obligaciones Negociables de Creaurban implica riesgos. Véase la Sección titulada “Factores de Riesgo” en el Prospecto.

Creaurban
30-68245768-2
54 11 4344 6700
Florida 868, piso 1°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina
titulos@creaurban.com.ar

Organizadores y Agentes Colocadores



**Banco de Servicios y Transacciones
S.A.**

ALyC y AN Integral- N° 64 de la CNV



**BACS Banco de Crédito y
Securitización S.A.**

**ALyC y AN – Integral N° 25 de la
CNV**



**Banco de Galicia y Buenos Aires
S.A.U**

**ALyC y AN - Integral N° 22 de la
CNV**



SBS Trading S.A.

**ALyC y AN - Integral N° 53 de
la CNV**



HSBC Bank Argentina S.A.

**ALyC y AN - Propio N° 167 de la
CNV**



Banco Santander Río S.A.

**ALyC y AN – Integral N° 72 de la
CNV**

Agente Subcolocador



Banco Hipotecario S.A.

ALyC y AN Integral- N° 40 de

la CNV

La fecha de este Suplemento es 17 de

enero de 2020

ÍNDICE

NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES	6
Definiciones	7
Redondeo	7
Declaraciones Sobre el Futuro	7
OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	8
Términos y condiciones generales de las Obligaciones Negociables.....	8
Términos y condiciones particulares de las Obligaciones Negociables Clase 1	13
Términos y condiciones particulares de las Obligaciones Negociables Clase 2	16
Eventos de Incumplimiento	18
DESCRIPCIÓN DEL AVALISTA	20
Credenciales y Proyectos en Ejecución.....	20
Información Contable y Financiera del Avalista	21
Evolución del Endeudamiento Financiero	22
Desarrollo del Negocio Privado	23
Capital Social. Accionistas principales	23
PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.....	24
Procedimiento para la determinación del Margen Diferencial de Corte para las Obligaciones Negociables Clase 1	28
Procedimiento para la determinación de la Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 2	28
Proceso de Adjudicación.....	29
Suscripción e Integración.....	30
Integración en efectivo.....	30
Integración en especie	30
Sistema de Registro	31
FACTORES DE RIESGO ADICIONALES	32
Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables.....	32
INFORMACIÓN FINANCIERA.....	34
Estados Financieros	34
Estado de Resultados y otros Resultados Integrales.....	34
Estado de Situación Financiera.....	36
Estado de Flujo de Efectivo	37
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	38
Indicadores financieros.....	38
Capitalización y endeudamiento	39

Capital Social..... 39

Valores Negociables en Circulación 39

Reseña Informativa..... 39

DESTINO DE LOS FONDOS DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES 41

GASTOS DE EMISIÓN 42

CONTRATO DE COLOCACIÓN 43

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE 44

INFORMACIÓN ADICIONAL 45

 Carga Tributaria 45

NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES

Al tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, los Inversores Calificados deberán basarse en su propio análisis de la Sociedad y de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables. El contenido de este Suplemento no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo. Los Inversores Calificados deberán 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.

Las Obligaciones Negociables sólo podrán ser adquiridas y transmitidas en los mercados primarios y secundarios por Inversores Calificados, que son aquellos listados en el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV, que se listan a continuación:

- a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, sociedades del Estado y empresas del Estado;
- b) Organismos internacionales y personas jurídicas de derecho público;
- c) Fondos fiduciarios públicos;
- d) La Administración Nacional de la Seguridad Social (“ANSES”) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (“FGS”);
- e) Cajas previsionales;
- f) Bancos y entidades financieras públicas y privadas;
- g) Fondos comunes de inversión;
- h) Fideicomisos financieros con oferta pública;
- i) Compañías de seguros, de reaseguros y aseguradoras de riesgos de trabajo;
- j) Sociedades de garantía recíproca;
- k) Personas jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia;
- l) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el registro de Idóneos a cargo de la CNV;
- m) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a trescientas cincuenta mil unidades de valor adquisitivo (UVA 350.000) –al 16 de enero de 2020, la suma de \$16.870.000; y
- n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

No se ha autorizado a ningún Agente Colocador y al Agente Subcolocador (conforme dichos términos se definen más adelante) 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 Suplemento.

La oferta de las Obligaciones Negociables solo se realizará en la Argentina, por lo que de ninguna manera constituye o constituirá una oferta de venta y/o una invitación a formular ofertas de compra de las Obligaciones Negociables en otras jurisdicciones.

La información contenida en el presente Suplemento 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 Suplemento. Toda decisión de invertir en las Obligaciones Negociables deberá basarse en la consideración conjunta de este Suplemento junto con el Prospecto por parte del Inversor Calificado.

En lo que respecta a la información contenida en este Suplemento, 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.

Definiciones

A los fines de este Suplemento, “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 y “BCRA” significa el Banco Central de la República Argentina. Las referencias a cualquier norma contenida en el presente Suplemento son referencias a las normas en cuestión incluyendo sus modificaciones y reglamentaciones. Ciertos términos en mayúscula utilizados en el presente pero no definidos en el presente, tienen el significado que se les asigna en el Prospecto.

Redondeo

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

Declaraciones Sobre el Futuro

En el presente Suplemento 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.

OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Términos y condiciones generales de las Obligaciones Negociables

Emisora	Creaurban S.A.
Organizadores / Agentes Colocadores	Banco de Servicios y Transacciones S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U, HSBC Bank Argentina S.A, SBS trading S.A. y Banco Santander Río S.A. (los " <u>Agentes Colocadores</u> ")
Agente Subcolocador	Banco Hipotecario S.A. (el " <u>Agente Subcolocador</u> ")
Tipo de Valor Negociable Ofrecido	Obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones.
Valor nominal total	<p>El valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 1 será de hasta el equivalente en pesos de hasta US\$ 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) ampliable hasta US\$ 25.000.000 (dólares estadounidenses veinticinco millones), calculados al Tipo de Cambio Inicial, conforme se define más adelante.</p> <p>El valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 2 será de hasta US\$ 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) ampliable hasta US\$ 25.000.000 (dólares estadounidenses veinticinco millones).</p> <p>El valor nominal total máximo de las Obligaciones Negociables que podrá efectivamente emitirse será de US\$ 25.000.000 (dólares estadounidenses veinticinco millones). A los fines del cálculo del valor nominal máximo de la emisión, se considerará el Tipo de Cambio Inicial, conforme se define más adelante.</p> <p>El monto definitivo de la emisión será determinado por la Emisora al cierre del Período de Subasta e informado en el Aviso de Resultados, conforme tales términos se definen más adelante.</p>
Precio	100% del valor nominal de las Obligaciones Negociables.
Forma	Las Obligaciones Negociables se encontrarán representadas bajo la forma de un/los certificado/s global/es permanente/s, que será/n depositado/s por la Emisora en el sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores de acuerdo a lo establecido por la ley N° 24.587 de nominatividad de los títulos valores privados (la " <u>Ley de Nominatividad de los Títulos Valores Privados</u> "). Los tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley de Nominatividad de los Títulos Valores Privados y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada Caja de Valores para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.
Fecha y lugar de Integración	La integración de las Obligaciones Negociables en efectivo podrá realizarse hasta las 14 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, y de conformidad con lo determinado en el Título " <u>Suscripción e Integración</u> " " <u>Integración en Efectivo</u> " de la Sección " <u>Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables</u> " en el presente Suplemento.

La integración en especie deberá efectuarse antes de las 14:00 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante la transferencia del valor nominal de VCP Clase 1 (conforme se define más adelante) que fuera necesario para integrar las Obligaciones Negociables adjudicadas de conformidad con la Relación de Canje (conforme se define más adelante) que corresponda, a la cuenta indicada por el Agente Colocador o Agente Subcolocador, y de conformidad con lo determinado en el Título “Suscripción e Integración” “Integración en Especie” de la Sección “Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables” en el presente Suplemento.

Fecha de Pago de Capital y Amortización

El pago de capital de las Obligaciones Negociables será realizado en la Fecha de Vencimiento que corresponda, o de no ser un Día Hábil, será el primer Día Hábil siguiente. Serán efectuados por la Emisora mediante transferencia de los importes correspondientes a través del sistema de depósito colectivo de Caja de Valores para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores con derecho a cobro.

Fecha de Emisión y Liquidación

Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta, la cual será informada mediante el Aviso de Suscripción y el Aviso de Resultados (conforme se definen más adelante) (la “Fecha de Emisión y Liquidación”).

Intereses Moratorios

En caso de incumplimiento de pago de cualquier suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables, la Emisora deberá abonar, en forma adicional a los Intereses, intereses moratorios equivalentes al 50% de la Tasa de Interés Aplicable sobre la totalidad del capital no amortizado.

Fecha de pago de los intereses

Los Intereses serán pagados trimestralmente, en forma vencida, a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación, en las fechas que sean un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente mes o, de no ser un Día Hábil o de no existir dicho día, el primer Día Hábil posterior (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”). Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas mediante la publicación del Aviso de Resultados (conforme se define más adelante). El período de devengamiento de los intereses estará comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediata posterior, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará período de devengamiento de intereses el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primer Fecha de Pago de Intereses. En caso de que el día de pago corresponda a un día que no sea un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediatamente siguiente. Cualquier pago efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente siguiente tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo. Si la última Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Vencimiento no correspondiera a un Día Hábil, se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediatamente posterior. Los pagos de Intereses serán efectuados por la Emisora mediante transferencia de los importes correspondientes a través del sistema de depósito colectivo de Caja de Valores para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores con derecho a cobro.

Listado y Negociación	Las Obligaciones Negociables podrán listarse en BYMA, y podrán negociarse en el MAE y/o en cualquier otro mercado.
Forma de Colocación	La colocación primaria de las Obligaciones Negociables se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 4, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV. Las Obligaciones Negociables serán colocadas a través de un proceso licitatorio o subasta abierto, conforme los parámetros y condiciones que se detallan en “ <i>Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables</i> ” en el presente Suplemento.
Acreditación de la condición de Inversor Calificado	Los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador verificarán la condición de Inversor Calificado. Aquellos Inversores Calificados interesados en suscribir las Obligaciones Negociables, deberán acreditar a los Agentes Colocadores y al Agente Subcolocador su condición de Inversor Calificado.
Período Informativo y Período de Subasta	El proceso de difusión y licitación constará de: (A) un período de difusión el cual tendrá una duración de 3 (tres) Días Hábiles bursátiles a contarse desde la fecha en la cual el aviso de suscripción pertinente (el “ <u>Aviso de Suscripción</u> ”) haya sido publicado en el boletín diario de la BCBA (el “ <u>Período Informativo</u> ”), período que podrá ser terminado, suspendido o prorrogado a opción de la Emisora (en conjunto con los Agentes Colocadores y al Agente Subcolocador); y (B) un proceso licitatorio de un Día Hábil (el “ <u>Período de Subasta</u> ”) que tendrá lugar en la fecha y en los horarios que oportunamente se informen en el Aviso de Suscripción (salvo que el Período Informativo fuera terminado, suspendido o prorrogado, en cuyo caso el Período de Subasta tendrá lugar en aquella otra fecha que se indique en el aviso de prórroga respectivo), período que podrá ser prorrogado a opción de la Emisora. Al finalizar el Período de Subasta se publicará el resultado de la colocación mediante un aviso de resultados (el “ <u>Aviso de Resultados</u> ”).
Destino de los Fondos	La Emisora utilizará la totalidad del producido neto proveniente de la colocación de las Obligaciones Negociables, de acuerdo con lo establecido bajo la sección “ <i>Destino de los Fondos</i> ” de este Suplemento.
Garantía	Las Obligaciones Negociables estarán avaladas por SACDE, sociedad que posee el 94,63% de participación en el capital accionario de Creaurban, a través del Aval a ser perfeccionado mediante la firma, por parte del Avalista, del/los certificado/s global/es a ser depositado/s en Caja de Valores en el que estarán representado/s la/s Obligaciones Negociables. El Aval constituirá una obligación con garantía común, no subordinada e incondicional del Avalista y tendrá, en todo momento, el mismo rango de prelación respecto de todas las obligaciones no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, del Avalista (salvo aquellas que la ley aplicable les otorga preferencia). El otorgamiento del Aval fue aprobado por SACDE a través de su Acta de Directorio N° 2.405 del 2 de septiembre de 2019. El Avalista avala en los términos del artículo 3, último párrafo, de la Ley de Obligaciones Negociables, la totalidad de las obligaciones de pago de la Emisora bajo las Obligaciones Negociables, consistiendo la obligación del

Avalista en hacer frente al pago de las obligaciones dinerarias contenidas en las Obligaciones Negociables.

El Avalista acuerda postergar, en los términos del artículo 2574 y 2575 del Código Civil y Comercial de la Nación y normas concordantes o cualquiera que las remplace, su derecho de cobro derivado de cualquier pago que hubiese efectuado bajo el Aval, al cobro íntegro de las Obligaciones Negociables por parte de los tenedores de dichas Obligaciones Negociables. Asimismo, acuerda que no iniciará ninguna acción o demanda tendiente a ejecutar tal crédito mientras existan Obligaciones Negociables pendientes de pago.

A los fines del Aval, el Avalista constituye domicilio especial en Maipú 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde serán válidas todas las notificaciones que se efectúen en el marco de las Obligaciones Negociables pendientes de pago.

Calificación de Riesgo

Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo ha calificado a las Obligaciones Negociables Clase 1 con "A2(arg)" y a las Obligaciones Negociables Clase 2 con "A2(arg)" en su informe de fecha 16 de enero de 2020.

Agente de Cálculo

La Emisora.

Acción Ejecutiva

En el Evento de Incumplimiento por parte de la Emisora en el pago de montos adeudados 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 Emisora, tanto a la Emisora como al Avalista, este último en tal carácter. En virtud de lo determinado por el artículo 131 de la Ley de Mercado de Capitales, Caja de Valores, podrá expedir certificados tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

Tipo de Cambio Inicial

Es el tipo de cambio pesos /dólares estadounidenses que informe el BCRA mediante la Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo), en el sitio web

http://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Tipos_de_cambios.asp, correspondiente al cierre del Día Hábil inmediatamente anterior al Período de Subasta (el "Tipo de Cambio Inicial"), , y de conformidad con lo determinado en el Título "*Suscripción e Integración*" "*Integración en Especie*" de la Sección "*Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables*" en el presente Suplemento y que será informado mediante el Aviso de Resultados.

Rescate a opción de los tenedores de Obligaciones Negociables

En cualquier momento luego de la Fecha de Emisión y Liquidación, y ante el acaecimiento de un supuesto de Cambio de Control (según se define a continuación) de la Emisora, cada tenedor de Obligaciones Negociables tendrá el derecho a exigir que la Emisora rescate la totalidad de las Obligaciones Negociables que dicho tenedor tuviera acreditadas según el registro llevado a tal efecto por Caja de Valores, en efectivo y por un monto igual a su valor residual pendiente de pago (más los intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de rescate, y cualquier

otra suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables), sin penalidad adicional alguna (el “Rescate por Cambio de Control”).

Ante el acaecimiento de un supuesto de Cambio de Control, la Emisora deberá informar tal circunstancia dentro de los 10 (diez) días de ocurrido, a los tenedores de Obligaciones Negociables, mediante un aviso que será publicado en la AIF, en el boletín electrónico del MAE y en el boletín diario de la BCBA, con copia a Caja de Valores (el “Aviso de Cambio de Control”), indicando en tal aviso que los tenedores de Obligaciones Negociables que deseen recibir un Rescate por Cambio de Control deberán notificar esa circunstancia por escrito a la Emisora, dentro de los 10 (diez) días de publicado el Aviso de Cambio de Control (el “Plazo de Ejercicio del Rescate por Cambio de Control”), informando la cantidad de Obligaciones Negociables respecto de las cuales se ejerce el derecho de Rescate por Cambio de Control y el número de cuenta en Caja de Valores donde deberá efectuarse tal rescate. El Aviso por Cambio de Control deberá establecer, además, la fecha del Rescate por Cambio de Control, que no podrá tener lugar antes de los 30 (treinta) días ni después de los 60 (sesenta) días contados a partir de la fecha de publicación del Aviso de Cambio de Control, excepto que así lo requieran las normas aplicables (la “Fecha de Rescate por Cambio de Control”).

En la Fecha de Rescate por Cambio de Control: (1) la Emisora (en la medida de lo permitido por la ley aplicable), deberá aceptar para su rescate todas las Obligaciones Negociables debidamente presentadas y no retiradas antes del vencimiento del Plazo de Ejercicio del Rescate por Cambio de Control; y (2) la Emisora (o cualquier tercero, por cuenta y orden de la Emisora) depositará en Caja de Valores los fondos por un monto igual al Rescate por Cambio de Control en relación con todas las Obligaciones Negociables presentadas y no retiradas. La mora en el Rescate por Cambio de Control operará en forma automática, si, una vez transcurrida la Fecha de Rescate por Cambio de Control, la Emisora no hubiese rescatado la totalidad de las Obligaciones Negociables respecto de los cuales los tenedores hubiesen ejercido el derecho de Rescate por Cambio de Control.

En caso de que los tenedores de Obligaciones Negociables de no menos del 95% del monto total de capital en circulación de Obligaciones Negociables requieran el Rescate por Cambio de Control y tales Obligaciones Negociables sean rescatadas en la Fecha de Rescate por Cambio de Control, la Emisora tendrá el derecho, mediante notificación previa no inferior a 30 (treinta) días ni superior a 60 (sesenta) días a la fecha en que serán rescatadas las Obligaciones Negociables remanentes, cursada como máximo 30 (treinta) días después de la Fecha de Rescate por Cambio de Control, de rescatar la totalidad de las Obligaciones Negociables que se encuentren en circulación luego de tal rescate, en efectivo y por un monto igual al Rescate por Cambio de Control con más, en la medida en que no estén incluidas en el Rescate por Cambio de Control, los intereses devengados e impagos, de corresponder, sobre la totalidad de las Obligaciones Negociables que se encuentran en circulación, hasta la fecha de rescate del remanente de Obligaciones

Negociables. Una vez cursada la notificación aquí prevista, la Emisora quedará obligada a efectuar el rescate, conforme lo previsto precedentemente.

La Emisora no estará obligada a efectuar el Rescate por Cambio de Control si el Cambio de Control se produjese en el último período de devengamiento de intereses de las Obligaciones Negociables.

“Cambio de Control” significa el acaecimiento de un hecho como consecuencia del cual Marcos Marcelo Mindlin, Damián Miguel Mindlin, Gustavo Mariani y Ricardo Torres dejen de ejercer el control –bajo cualquiera de las formas previstas en el artículo 33 de la Ley General de Sociedades– por cualquier medio o perdieran el derecho o la capacidad de directa o indirectamente elegir o designar para su elección a la mayoría de los miembros del Directorio de Creaurban o SACDE.

Eventos de Incumplimiento

En caso de ocurrir y mantenerse vigente uno o varios de los eventos detallados en “*Eventos de Incumplimiento*” de la presente Sección, los tenedores de las Obligaciones Negociables, que representen como mínimo el 25% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables, podrán declarar la caducidad de los plazos para los pagos bajo las Obligaciones Negociables.

Términos y condiciones particulares de las Obligaciones Negociables Clase 1

Denominación	Obligaciones Negociables Clase 1.
Moneda	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas y serán pagaderas en pesos.
Valor Nominal	El valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 1 será de hasta el equivalente en pesos de hasta US\$ 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) ampliable hasta US\$ 25.000.000 (dólares estadounidenses veinticinco millones), calculados al Tipo de Cambio Inicial, conforme se define más adelante.
Valor Nominal Unitario	\$1 (pesos uno).
Monto mínimo de suscripción	\$ 1.000 (pesos mil) o múltiplos de \$1 (pesos uno) por encima de dicho monto.
Unidad mínima de negociación	\$ 1.000 (pesos mil) o múltiplos de \$1 (pesos uno) por encima de dicho monto.
Suscripción e Integración	Las sumas correspondientes a las Obligaciones Negociables Clase 1 podrán ser suscriptas e integradas por los Oferentes: <ul style="list-style-type: none">(i) en efectivo, en pesos; o(ii) mediante la entrega de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo Clase 1 de la Emisora emitidos con fecha 7 de marzo de 2019 por un monto de \$476.111.111 con vencimiento el 7 de marzo de 2020 (código BYMA CUC1V y código CVSA 54089) (los “<u>VCP Clase 1</u>”) conforme la Relación de Canje de la Clase 1 (según se define más adelante). El inversor deberá tener en cuenta que en caso de integrar las

Obligaciones Negociables Clase 1 en especie, y en caso que la cantidad de valores nominales de Obligaciones Negociables de la Clase 1 a serle adjudicadas, en base a la Relación de Canje de la Clase 1 (conforme se define más adelante), no coincida con un número entero, los decimales serán redondeados de la siguiente forma: cuando el monto a asignar fuera un monto incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior y cuando el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior.

Todas las Órdenes de Compra (conforme se define más adelante) recibirán trato igualitario, por lo que no se hará diferenciación alguna entre aquellos Oferentes que deseen integrar en especie y aquellos Oferentes que deseen integrar en efectivo, o utilizando ambas alternativas.

Efectuada la integración, las Obligaciones Negociables Clase 1 serán acreditadas por los Agentes Colocadores, el Agente Subcolocador y los Agentes del MAE y/o adherentes del mismo y, en las cuentas que los Oferentes hayan previamente indicado en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables Clase 1 a los suscriptores con anterioridad al pago del precio, en cuyo caso lo descrito en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración).

Relación de Canje

Por cada \$1 de saldo de capital de VCP Clase 1 integradas en especie, cada Oferente recibirá \$1 de valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 1 (la "Relación de Canje de la Clase 1").

En la Fecha de Emisión y Liquidación, serán pagados los intereses de los VCP Clase 1 entregados en canje, que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (exclusive), mediante transferencia a la cuenta bancaria indicada por el Oferente en la Orden de Compra respectiva.

Tasa de interés

El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables Clase 1 devengará intereses a una tasa de interés variable nominal anual (los "Intereses de las Obligaciones Negociables Clase 1") desde la Fecha de Emisión y Liquidación inclusive hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado (no inclusive), estableciéndose que dicha tasa de interés será el equivalente a la suma de: (i) la Tasa de Referencia, más (ii) el Margen Diferencial de Corte, que será informado al público inversor en el Aviso de Resultados (la "Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 1"). El Margen Diferencial de Corte será determinado de conformidad con lo dispuesto en "*Procedimiento para la determinación del Margen Diferencial de Corte para las Obligaciones Negociables Clase 1*" de la Sección "*Plan de Distribución*" del presente Suplemento.

La "Tasa de Referencia" será el promedio aritmético simple de la Tasa Badlar Bancos Privados según la misma es difundida por el Banco Central,

durante el período que se inicia el séptimo Día Hábil anterior al inicio de cada período de devengamiento de Intereses trimestral y finaliza el séptimo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, incluyendo el primero pero excluyendo el último.

En caso que la Tasa Badlar Bancos Privados dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la Tasa Badlar Bancos Privados que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, la Emisora calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo de más de \$1.000.000 (Pesos un millón) por períodos de entre treinta y treinta y cinco días de plazo de los cinco primeros bancos privados de Argentina. A fin de seleccionar los cinco primeros bancos privados se considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.

“Margen Diferencial de Corte” tiene el significado asignado en *“Procedimiento para la determinación del Margen Diferencial de Corte para las Obligaciones Negociables Clase 1”* de la Sección *“Plan de Distribución”* del presente Suplemento.

Rescate a opción de la Sociedad

La Emisora podrá rescatar a su sola opción, en su totalidad y no parcialmente las Obligaciones Negociables Clase 1, con una anticipación no mayor a 15 días a la Fecha de Vencimiento. Las Obligaciones Negociables Clase 1 que se rescaten conforme con la presente cláusula se rescatarán por un importe equivalente al monto de capital no amortizado de las Obligaciones Negociables Clase 1 así rescatadas, más los intereses devengados e impagos sobre aquellos a la fecha del rescate en cuestión, más cualquier monto adicional pagadero e impago en ese momento respecto de aquellos, más cualquier otro monto adeudado e impago bajo las Obligaciones Negociables Clase 1.

Rescate por razones impositivas

Las Obligaciones Negociables Clase 1 podrán ser rescatadas a opción de la Emisora por razones impositivas, siempre respetando la igualdad de trato entre los inversores, en su totalidad, pero no parcialmente, en caso que tuvieran lugar cambios impositivos que generen en la Sociedad la obligación de pagar montos bajo las Obligaciones Negociables Clase 1 adicionales a los montos o pagos contemplados a la Fecha de Emisión y Liquidación. La decisión será publicada en el Boletín Diario de la BCBA, en la AIF y en el boletín electrónico del MAE. Tal publicación constituirá notificación suficiente para los tenedores.

Fecha de Vencimiento

Las Obligaciones Negociables Clase 1 tendrán como fecha de vencimiento la fecha en que se cumplan 6 meses desde de la Fecha de Emisión y Liquidación (la “Fecha de Vencimiento de la Clase 1”), la que será informada a través del Aviso de Resultados (conforme se define más adelante).

Términos y condiciones particulares de las Obligaciones Negociables Clase 2

Denominación	Obligaciones Negociables Clase 2.
Moneda	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en dólares y serán pagaderas en pesos.
Valor Nominal	El valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 2 será de hasta US\$ 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) ampliable hasta US\$ 25.000.000 (dólares estadounidenses veinticinco millones).
Valor Nominal Unitario	US\$1 (dólares estadounidenses uno)
Monto mínimo de suscripción	US\$ 100 (dólares estadounidenses cien) o múltiplos de US\$1 (dólares estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
Unidad mínima de negociación	US\$1 (dólares estadounidenses uno) o múltiplos de US\$1 (dólares estadounidenses uno) por encima de dicho monto
Suscripción e Integración	<p>Las sumas correspondientes a las Obligaciones Negociables Clase 2 podrán ser suscriptas e integradas por los Oferentes:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) en efectivo, en pesos al Tipo de Cambio Inicial; o(ii) mediante la entrega de los VCP Clase 1 conforme la Relación de Canje de la Clase 2 (según se define más adelante). <p>El inversor deberá tener en cuenta que en caso de integrar las Obligaciones Negociables Clase 2 en especie, y en caso que la cantidad de valores nominales de Obligaciones Negociables Clase 2 a serle adjudicadas, en base a la Relación de Canje de la Clase 2 (conforme se define más adelante), no coincida con un número entero, los decimales serán redondeados de la siguiente forma: cuando el monto a asignar fuera un monto incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior y cuando el monto a asignar a una orden de compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior.</p> <p>Todas las Órdenes de Compra (conforme se define más adelante) recibirán trato igualitario, por lo que no se hará diferenciación alguna entre aquellos Oferentes que deseen integrar en especie y aquellos Oferentes que deseen integrar en efectivo, o utilizando ambas alternativas.</p> <p>Efectuada la integración, las Obligaciones Negociables Clase 2 serán acreditadas por los Agentes Colocadores, el Agente Subcolocador y los Agentes del MAE y/o adherentes del mismo, en las cuentas que los Oferentes hayan previamente indicado en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables Clase 2 a los suscriptores con anterioridad al pago del precio, en cuyo caso lo descrito en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración).</p>
Relación de Canje	Por cada \$1 de saldo de capital de los VCP Clase 1 integrados en especie, cada Oferente recibirá el equivalente a \$1 (al Tipo de Cambio Inicial) de

valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 2 (la “Relación de Canje de la Clase 2”, y junto con la Relación de Canje de la Clase 1, la “Relación de Canje”).

En la Fecha de Emisión y Liquidación, serán pagados los intereses de los VCP Clase 1 entregados en canje, que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante transferencia a la cuenta bancaria indicada por el Oferente en la Orden de Compra respectiva.

Tasa de interés

El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables Clase 2 devengará intereses a una tasa de interés fija nominal anual (los “Intereses de las Obligaciones Negociables Clase 2”, y junto con los Intereses de las Obligaciones Negociables Clase 1, las “Obligaciones Negociables”) desde la Fecha de Emisión y Liquidación inclusive hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado (no inclusive), la cual será informada mediante el Aviso de Resultados (la “Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 2”, y junto con la Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 1, la “Tasa de Interés Aplicable”). La Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 2 será determinada de conformidad con lo dispuesto en “*Procedimiento para la determinación de la Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 2*” de la Sección “*Plan de Distribución*” del presente Suplemento.

Pagos

Los pagos bajo las Obligaciones Negociables Clase 2 serán efectuados en pesos al Tipo de Cambio Aplicable.

“Tipo de Cambio Aplicable” será, respecto de cada pago bajo las Obligaciones Negociables Clase 2, el promedio aritmético simple de los últimos 3 (tres) Días Hábiles previos a la Fecha de Cálculo correspondiente del tipo de cambio que informe el BCRA mediante la Comunicación “A” 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo), en el sitio web

http://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Tipos_de_cambios.asp

En caso de que (i) el BCRA dejara de efectuar dicha determinación y publicación, será el tipo de cambio divisa vendedor que informe el Banco de la Nación Argentina; o (ii) el BCRA decida desdoblarse el mercado libre de cambios, será el tipo de cambio vendedor del dólar estadounidense billete por operaciones financieras (por oposición, al dólar comercial o de exportación) que publique el BCRA.

Fecha de Cálculo

Será la fecha que corresponda al quinto Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de Intereses o fecha de pago de capital, según corresponda, de las Obligaciones Negociables Clase 2.

Rescate a opción de la Sociedad

La Emisora podrá rescatar a su sola opción, en su totalidad y no parcialmente las Obligaciones Negociables Clase 2, con una anticipación no mayor a 15 a la Fecha de Vencimiento. Las Obligaciones Negociables Clase 2 que se rescaten conforme con la presente cláusula se rescatarán por un importe equivalente al monto de capital no amortizado de las

Obligaciones Negociables Clase 2 así rescatadas, más los intereses devengados e impagos sobre aquellos a la fecha del rescate en cuestión, más cualquier monto adicional pagadero e impago en ese momento respecto de aquellos, más cualquier otro monto adeudado e impago bajo las Obligaciones Negociables Clase 2.

Rescate por razones impositivas

Las Obligaciones Negociables Clase 2 podrán ser rescatadas a opción de la Emisora por razones impositivas, siempre respetando la igualdad de trato entre los inversores, en su totalidad, pero no parcialmente, en caso que tuvieran lugar cambios impositivos que generen en la Sociedad la obligación de pagar montos bajo las Obligaciones Negociables Clase 2 adicionales a los montos o pagos contemplados a la Fecha de Emisión y Liquidación. La decisión será publicada en el Boletín Diario de la BCBA, en la AIF y en el boletín electrónico del MAE. Tal publicación constituirá notificación suficiente para los tenedores.

Fecha de Vencimiento

Las Obligaciones Negociables tendrán como fecha de vencimiento la fecha en que se cumplan 12 meses desde de la Fecha de Emisión y Liquidación (la "Fecha de Vencimiento de la Clase 2", y junto con la Fecha de Vencimiento de la Clase 1, indistintamente, la "Fecha de Vencimiento"), la que será informada a través del Aviso de Resultados (conforme se define más adelante).

Eventos de Incumplimiento

En caso de ocurrir y mantenerse vigente uno o varios de los siguientes eventos, cada uno de ellos constituirá un "Evento de Incumplimiento":

- (i) incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago a su vencimiento de cualquier monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables, y dicho incumplimiento subsista durante un período de cinco (5) días;
- (ii) incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago a su vencimiento de cualquier monto de intereses y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables (excluyendo cualquier monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables), y dicho incumplimiento subsista durante un período de cinco días;
- (iii) (a) cualquier Endeudamiento (según dicho término se define más adelante) de la Sociedad (distinto de las Obligaciones Negociables), se torne exigible y pagadero con anterioridad a su vencimiento de un modo que no sea a opción de la Sociedad, y/o (b) cualquier Endeudamiento de la Sociedad (distinto de las Obligaciones Negociables), no fuera pagado a su vencimiento o, según sea el caso, dentro del período de gracia aplicable, y/o (c) incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago a su vencimiento de cualquier importe debido en razón de cualquier garantía y/o indemnidad, actual o futura, constituida respecto de cualquier Endeudamiento; siempre que la suma total de los respectivos Endeudamientos, garantías y/o indemnidades respecto de los cuales uno o más de los Eventos de Incumplimiento incluidos en este inciso haya ocurrido sea igual o superior a US\$5.000.000 (dólares estadounidenses cinco millones) o su equivalente en otras monedas, y dicho evento subsista durante un período de treinta (30) días, (salvo que, en los eventos previstos en los puntos (b) y/o (c) de este inciso, la falta de pago se deba exclusivamente a la existencia de controles cambiarios en la Argentina que impidan a la Sociedad efectuar los pagos en cuestión habiendo cumplido con todas la exigencias previstas por las normas vigentes y en la medida que no se hubiera tornado exigible y pagadero con anterioridad a su vencimiento el Endeudamiento, garantía y/o indemnidad en cuestión de acuerdo con sus respectivos términos y la Sociedad acredite que cuenta con los fondos suficientes para efectuar los pagos en cuestión y que no cuenta con ningún otro medio y/o recurso disponible para efectuar tales pagos conforme con las normas vigentes);
- (iv) se dictaren una o más decisiones judiciales finales e irrecurribles, o se librare una orden u órdenes para el pago de dinero, en conjunto, por una suma superior a US\$ 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones) o su equivalente en otras monedas, decididas por uno o más tribunales judiciales, tribunales administrativos o cualquier otro órgano con competencia jurisdiccional respecto de la Emisora y tales decisiones jurisdiccionales u órdenes (en

el monto en exceso de la suma antedicha) no se pagaren, anularen, o revocaren dentro de los sesenta (60) días siguientes a la notificación del pronunciamiento o se hubieren recurrido ante las instancias correspondientes dentro de dicho plazo;

(v) incumplimiento por parte de la Sociedad de cualquier pago dispuesto por una sentencia firme dictada por un tribunal competente y pasada en autoridad de cosa juzgada, siempre que el importe a pagar dispuesto por dicha sentencia sea igual o superior a US\$ 5.000.000 (dólares estadounidenses cinco millones) o su equivalente en otras monedas y hayan transcurrido 30 días desde la fecha de pago dispuesta por la respectiva sentencia;

(vi) la Sociedad (a) es declarada en quiebra por una sentencia firme dictada por un tribunal competente; (b) pide su propio concurso preventivo conforme con las normas vigentes; (c) propone y/o celebra una cesión general y/o un acuerdo general con o para beneficio de sus acreedores con respecto a la totalidad o a una parte sustancial de sus deudas (incluyendo, sin limitación, un acuerdo preventivo extrajudicial); (d) reconoce una cesación de pagos que afecte a la totalidad o una parte sustancial de sus deudas; y/o (e) consiente la designación de un administrador y/o interventor de la Sociedad, respecto de la totalidad o de una parte sustancial de los bienes y/o ingresos de la Sociedad; y

(vii) la Sociedad interrumpe el desarrollo de la totalidad o de una parte sustancial de sus actividades u operaciones o se disuelve, excepto con el fin de llevar a cabo una fusión.

A los efectos del presente, “Endeudamiento” significa cualquier deuda por dinero tomado en préstamo.

Si se produce y subsiste uno o más Eventos de Incumplimiento (a excepción del Evento de Incumplimiento enunciado en el inciso “(vi)” precedente), los tenedores de Obligaciones Negociables que representen como mínimo el 25% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables en circulación, podrán, mediante notificación escrita a la Emisora, declarar la caducidad de los plazos para el pago de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, deviniendo la totalidad de tales montos exigibles y pagaderos en forma inmediata. En caso que se hubiera producido la caducidad de los plazos para el pago de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores de Obligaciones Negociables en circulación que representen como mínimo el 51% del monto de capital total de Obligaciones Negociables en circulación podrán, mediante notificación escrita a la Emisora, dejar sin efecto la caducidad de los plazos para el pago de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, siempre y cuando la totalidad de los Eventos de Incumplimiento hubieran sido subsanados y/o dispensados. Las Obligaciones Negociables que hayan sido rescatadas y/o adquiridas por la Emisora, y/o hayan sido adquiridas por cualquier parte relacionada de la Emisora, mientras se mantengan en cartera por parte de la Emisora y/o dicha parte relacionada, no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular los porcentajes contemplados en este párrafo. En el caso del Evento de Incumplimiento enunciado en el inciso “(vi)” precedente, cualquier tenedor de Obligaciones Negociables podrá exigir el pago de la totalidad de las sumas correspondientes a su tenencia.

Las disposiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de los derechos de cada tenedor individual de Obligaciones Negociables de iniciar una acción contra la Emisora por el pago de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto vencido e impago bajo las Obligaciones Negociables. Los derechos de los tenedores de Obligaciones Negociables detallados en ésta cláusula son además de, y no excluyentes de, cualquier otro derecho, facultad, garantía, privilegio, recurso y/o remedio que los mismos tengan conforme con las normas vigentes.

DESCRIPCIÓN DEL AVALISTA

SACDE posee el 94,6% de las acciones de Creaurban, y es controlada desde marzo de 2017 por un grupo liderado por Marcos Marcelo Mindlin, quienes directa e indirectamente son titulares del restante 5,4% del capital de Creaurban. Es una compañía líder en el sector de ingeniería y construcción de Argentina y cuenta con más de 40 años de experiencia en el desarrollo, construcción y operación de proyectos de obra pública y privada. Es una constructora integral, que abarca una amplia variedad de especialidades en el mercado y cuenta con probada experiencia en el desarrollo de ingeniería, provisión de equipos y materiales, construcción, operación y mantenimiento, y obtención de fuentes de financiamiento. SACDE cuenta con 5 unidades de negocio que se encuentran ejecutando en conjunto más de 20 obras en la actualidad. Estas unidades de negocio son: Energía Eléctrica, Gas y Petróleo, Agua y Saneamiento, Infraestructura de Transporte y Arquitectura.

El *backlog* de la compañía, incluyendo sus subsidiarias y Uniones Transitorias, es superior a \$30 mil millones de pesos, dentro del cual se destacan proyectos como el Soterramiento del Ferrocarril Sarmiento, la Represa Hidroeléctrica El Tambolar, la extensión del Camino del Buen Ayre, la Circunvalación de la Ciudad de Córdoba, un Gasoducto en Vaca Muerta para Transportadora de Gas del Sur S.A., el Gasoducto El Mangrullo para Pampa Energía, entre otras.

Credenciales y Proyectos en Ejecución

A continuación, se describen los principales proyectos del grupo liderado por SACDE, tanto ejecutados como en ejecución: **Energía Eléctrica**: 3.750 MW construidos en materia de generación eléctrica, y 2.800 km de líneas de transmisión eléctrica, en los últimos 25 años.

- Principales proyectos ejecutados: Centrales Térmicas Ensenada de Barragán y Brigadier López, Represas Yacyretá, Uruguay-í y Salto Grande, Parques Eólicos Pampa Energía II y III, entre otros.

- Principales proyectos en ejecución: Represa Hidroeléctrica El Tambolar y Cierre de Ciclo Central Térmica Ensenada de Barragán.

- **Gas y Petróleo**: 3.500 km de gasoductos y oleoductos, en los últimos 25 años, junto con plantas de refinación.

- Principales proyectos ejecutados: Sistema Regional de Gasoductos Zonas Norte y Este, Gasoducto Neuba II, Planta Terminal Caleta Paula Petrobras y Gasoductos Troncales de la Provincia de Córdoba, entre otros.

- Principales proyectos en ejecución: Sistema Regional Centro II Santa Fe, Gasoducto Vaca Muerta Tramos Norte y Sur para TGS y Gasoducto El Mangrullo para Pampa Energía.

- **Agua y Saneamiento**: 350 km hechos en materia de ductos y caños, en los últimos 25 años.

- Principales proyectos ejecutados: Protección del Arroyo Aguapey Etapas I y II, Sistema de Agua Potable Ciudad de Puerto Iguazú, Servicios de Agua Potable y Cloacas en Ciudad de Posadas y la Ampliación de la Planta Depuradora El Jagüel, en Esteban Echeverría, entre otros.

- **Infraestructura de Transporte**: 2.800 km de rutas y autopistas, y 75 km de puentes construidos, en los últimos 25 años.

- Principales proyectos ejecutados: Autopista Panamericana Tramos I y II, Paseo del Bajo, Autopista Rosario-Córdoba, Puente Rosario-Victoria, Puente Posadas-Encarnación, entre otros.

- Principales proyectos en ejecución: Soterramiento del Ferrocarril Sarmiento, Circunvalación de Córdoba, Extensión del Camino del Buen Ayre y Ruta 8 Pilar-Pergamino, entre otros.

- **Arquitectura**: Más de 1 millón de m² construidos en los últimos 25 años.

- Principales Proyectos Ejecutados: ArtMaría, Mulieris Puerto Madero, Torres del Yacht, Barrio Mirasoles, Torres de Bulnes, Madero Plaza y la Refuncionalización Edilicia y Operativa del Edificio del Hospital Municipal Ostaciana Bravo de Lavignolle, Etapa 1, en Morón, entre otros.

- Principales Proyectos en Ejecución: Construcción Complejo Martin Coronado 3300 y Restauración Basílica de San Francisco y Capilla San Roque.

Información Contable y Financiera del Avalista

Estado de Situación Patrimonial Consolidado

	<u>Al 31.12.2018</u>	<u>Al 31.12.2017</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Disponibilidades	220.345.379	197.211.149
Inversiones	455.052.052	753.815.115
Créditos por Obras y Servicios Prestados	3.891.119.440	4.703.663.217
Otros Créditos	2.386.558.939	3.753.364.295
Bienes de Cambio	457.187.477	811.081.491
Otros Activos	27.276.225	--
Total del Activo Corriente	<u>7.437.539.512</u>	<u>10.219.135.267</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones	484.480	789.489
Créditos por Obras y Servicios Prestados	6.405.205	109.611.342
Otros Créditos	166.671.321	310.067.436
Propiedades de Inversión	1.057.936.316	930.869.730
Bienes de Uso	3.315.198.890	2.633.488.900
Activos Intangibles	1.511.026	2.343.478
Total del Activo No Corriente	<u>4.548.207.238</u>	<u>3.987.170.375</u>
Llave de Negocio	11.974.936	27.103.858
TOTAL DEL ACTIVO	<u>11.997.721.686</u>	<u>14.233.409.500</u>
	<u>Al 31.12.2018</u>	<u>Al 31.12.2017</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas Comerciales	2.047.753.332	2.505.373.033
Anticipos de Clientes	887.807.717	1.300.421.985
Préstamos	742.180.268	1.684.538.108
Remuneraciones y Cargas Sociales	324.971.884	457.173.939
Cargas Fiscales	507.988.397	484.557.972
Otros Pasivos	815.986.100	205.445.698

Previsiones	14.980.180	87.912.084
Total del Pasivo Corriente	5.341.667.878	6.725.422.819
PASIVO NO CORRIENTE		
Anticipos de Clientes	473.847.427	748.427.690
Préstamos	324.218.068	1.274.077.398
Remuneraciones y Cargas Sociales	86.056.282	179.303.328
Cargas Fiscales	193.264.629	224.713.059
Otros Pasivos	1.388.009.938	685.459.430
Previsiones	305.300.842	329.446.929
Total del Pasivo No Corriente	2.770.697.186	3.441.427.834
TOTAL DEL PASIVO	8.112.365.064	10.166.850.653
Participación de terceros en entidades controladas	285.679.414	108.184.598
PATRIMONIO NETO	3.599.677.208	3.958.374.249
TOTAL DEL PASIVO, PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN ENTIDADES CONTROLADAS Y DEL PATRIMONIO NETO	11.997.721.686	14.233.409.500

Estado de Resultados Consolidado

	Al 31.12.2018
Ingresos por Obras y Prestaciones de Servicios	15.311.687.236
Costos por Obras y Prestaciones de Servicios	(12.104.161.968)
RESULTADO BRUTO	3.207.525.268
Resultados Inversiones Permanentes	(2.455.149)
Gastos de Comercialización	(427.682.757)
Gastos de Administración	(707.451.745)
Otros Gastos Operativos	(832.452)
Amortización de Llave de Negocio	(15.128.922)
Resultados por revaluación de Propiedades de Inversión	162.626.409
SUBTOTAL	2.216.600.652
Resultados Financieros y por Tenencia netos, incluyendo RECPAM	(1.836.026.652)
Otros Egresos, netos	(151.176.908)
RESULTADO NETO ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN ENTIDADES CONTROLADAS	229.397.092
Impuesto a las Ganancias	(253.168.542)
Participación de terceros en sociedades controladas	(78.905.144)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(102.676.594)

Evolución del Endeudamiento Financiero

El siguiente cuadro muestra la reducción de deuda financiera que logró SACDE en los últimos años, incluso en términos nominales.

Cifras expresadas en millones de pesos	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	15/1/2019
Deuda Financiera	1.505	2.002	1.066	1.580*

* \$648 millones corresponden a deuda por compra de maquinaria y equipos

Desarrollo del Negocio Privado

En contraste con la situación de la compañía previo al cambio de accionista en marzo de 2017, cuando no contaba con ninguna obra privada en cartera, la compañía ha hecho un esfuerzo comercial en la obtención de proyectos de clientes privados, de modo de mitigar los ciclos en la obra de clientes del sector público y expandir su base de ingresos. En el año 2019 ha incorporado a través de exitosos proyectos de generación eléctrica, gas, petróleo e inmobiliarios, a nuevos clientes del sector privado, entre los cuales se sitúan Pampa Energía, Transportadora de Gas del Sur y Fideicomiso Terrazas de Barrio Parque, entre otros.

Capital Social. Accionistas principales

El capital asciende a \$929.600.000 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 n° 19.550 (la "Ley General de Sociedades").

Los accionistas principales del Avalista son los siguientes:

Accionistas	Cantidad de Acciones	%
ODS S.A.	853.600.000	91,824%
Otros accionistas tenedores individualmente de menos del 5%	76.000.000	8,176%
TOTAL	929.600.000	100%

PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Las Obligaciones Negociables serán colocadas por oferta pública sólo en la Argentina, conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales y el Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV. Conforme al contrato de colocación que será suscripto entre la Emisora, los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador, los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador no asumen el compromiso de colocación en firme de las Obligaciones Negociables y sólo se han obligado a realizar esfuerzos razonables de colocación conforme a los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina.

Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas y colocadas en la Argentina por los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador a Inversores Calificados conforme al procedimiento previsto en la presente Sección y de acuerdo con lo establecido en las Normas de la CNV, y mediante el Prospecto y el Suplemento. No sólo los Oferentes (tal como se define a continuación) iniciales de las Obligaciones Negociables deberán encontrarse dentro de la categoría de Inversor Calificado al momento de su suscripción inicial, sino que dichas cualidades deberán también ser reunidas por los sucesivos titulares de dichos valores durante toda la vigencia de los mismos. Los agentes autorizados a intervenir en la oferta pública de valores negociables que actúen como tales en las respectivas operaciones de compraventa, deberán verificar que la parte compradora reúna los requisitos de Inversor Calificado.

De conformidad con lo establecido por el artículo 27 de la Sección IV, Capítulo V, Título II de las Normas de la CNV, aquellos inversores que quieran suscribir las Obligaciones Negociables deberán presentar sus correspondientes Órdenes de Compra (conforme luego se define) en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador) y/o adherentes del mismo a través del módulo de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE.

La rueda de licitación pública tendrá la modalidad abierta. En virtud de ello, todos los agentes del MAE (adicionalmente a los Agentes Colocadores y al Agente Subcolocador) y/o agentes adherentes del MAE podrán ver las Órdenes de Compra a medida que las mismas se vayan ingresando en el sistema.

Ni la Emisora ni los Agentes Colocadores ni el Agente Subcolocador tendrán responsabilidad alguna por las Órdenes de Compra presentadas a agentes del MAE y/o adherentes del mismo, distintos de los Agentes Colocadores o el Agente Subcolocador. Los inversores interesados en presentar Órdenes de Compra deberán contactar a cualquier agente del MAE (incluyendo, sin limitación, a los Agentes Colocadores y al Agente Subcolocador) y/o adherente del mismo, con suficiente anticipación a la finalización del Período de Subasta, a fin de posibilitar que las correspondientes Órdenes de Compra sean presentadas a través del módulo de licitaciones del sistema "MPMAE" del MAE antes de que finalice el Período de Subasta. Ni la Emisora ni los Agentes Colocadores ni el Agente Subcolocador pagarán comisión y/o reembolsarán gasto alguno a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo (distintos de los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador) a través de los cuales se presenten Órdenes de Compra, sin perjuicio de que estos podrían cobrar comisiones y/o gastos directamente a los inversores que presenten Órdenes de Compra a través de los mismos.

Todos los agentes del MAE y/o adherentes del mismo podrán ser habilitados para participar en la subasta. Aquellos agentes del MAE y/o adherentes del mismo deberán indicar a cualquiera de los Agentes Colocadores o al Agente Subcolocador su intención de participar en la subasta de las Obligaciones Negociables hasta el Día Hábil inmediato anterior a la finalización del Período Informativo y solicitar la habilitación a la rueda de subasta hasta el mismo día, a efectos que tales agentes del MAE y/o adherentes del mismo den cumplimiento a las obligaciones que les corresponden en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. A tales fines, tales agentes del MAE y/o adherentes del mismo deberán dar cumplimiento con las obligaciones que le corresponden a cada uno de ellos en virtud de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del

terrorismo y presentar una declaración jurada a cualquiera de los Agentes Colocadores o al Agente Subcolocador respecto del cumplimiento de dichas obligaciones.

Aquellos agentes del MAE y/o adherentes del mismo deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales.

Los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador realizarán sus mejores esfuerzos para colocar las Obligaciones Negociables, los cuales podrán incluir entre otros, los siguientes actos (a) distribuir el Prospecto y el presente Suplemento a potenciales inversores como así también todo material o documento que establezca las condiciones bajo las cuales se invitará a realizar ofertas a los Inversores Calificados, aclarando, cuando corresponda, el carácter preliminar (“*red herring*”) de los mencionados documentos (y conservando recibo y/o copia impresa, según corresponda, de cada documento remitido); (b) realizar reuniones informativas individuales o colectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con potenciales inversores a los efectos de presentar la futura emisión de las Obligaciones Negociables como así también celebrar reuniones informativas con el objeto de presentar la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento. En dichas reuniones informativas los eventuales inversores tendrán la oportunidad de formular preguntas y aclarar dudas; (c) enviar correos electrónicos a potenciales inversores con información resumida sobre la colocación y material de difusión; (d) realizar el seguimiento de interés por medio de llamadas telefónicas o reuniones individuales o grupales; (e) la publicación de avisos en uno o más diarios de amplia circulación y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables informando la transacción; (f) eventualmente, mediante publicaciones y avisos en medios de difusión de reconocido prestigio; y (g) conferencias telefónicas con potenciales inversores (algunas de las cuales podrán ser grabadas, siempre que ello fuere convenido con los participantes). Los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador, a los efectos de la colocación de las Obligaciones Negociables, observarán, en lo pertinente, las disposiciones de la Ley de Mercado de Capitales, así como toda la normativa aplicable emitida por la CNV y demás autoridades regulatorias.

Los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador presentarán a la Emisora los elementos que demuestren la realización de los mejores esfuerzos de colocación realizados para la colocación de las Obligaciones Negociables mediante oferta pública y la Emisora conservará dicha documentación para acreditar la procedencia de los beneficios impositivos previstos legalmente. Se entenderá razonablemente que los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador han realizado los mejores esfuerzos para colocar las Obligaciones Negociables cuando hubieran realizado aquellos actos conforme con las normas aplicables vigentes y que son habituales en el mercado argentino para la oferta pública de valores negociables.

En la oportunidad que determinen la Emisora, los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador, en forma conjunta, según las condiciones del mercado, la Emisora publicará el presente Suplemento, el Aviso de Suscripción en la AIF, en el micro sitio *web* de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, en el que se indicará entre otros datos (a) la fecha de inicio y de finalización del Período Informativo, durante el cual los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador efectuarán sus esfuerzos de colocación, (b) la fecha de inicio y de finalización del Período de Subasta, durante el cual los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador) y/o adherentes del mismo podrán presentar las correspondientes ofertas a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE, (c) el domicilio de los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador y (d) demás datos correspondientes a la colocación de las Obligaciones Negociables requeridos por la normativa aplicable.

Durante el Período de Subasta, los Agentes Colocadores y Agente Subcolocador entregarán a los potenciales inversores formularios de órdenes de compra y recibirá de los distintos inversores (los “Oferentes”) las ofertas de suscripción de las Obligaciones Negociables que constituirán ofertas irrevocables de compra (las “Órdenes de

Compra") y deberán indicar, además del monto ofrecido, un margen ofrecido (el "Margen Ofrecido") para las Obligaciones Negociables Clase 1 y una tasa ofrecida (la "Tasa Ofrecida") para las Obligaciones Negociables Clase 2. En el caso de Órdenes de Compra en las que se establezca la integración total o parcial en especie, se deberá indicar, entre otros: (i) la cuenta abierta en una entidad financiera argentina donde serán pagados los intereses de los VCP Clase 1 entregados en canje, que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (exclusive); y (ii) la instrucción en forma irrevocable al Agente Colocador o Agente Subcolocador para que transfiera a la Emisora en la Fecha de Emisión y Liquidación la totalidad de los VCP Clase 1 que hubiera transferido a la cuenta comitente del Agente Colocador o Agente Subcolocador indicada en la Orden de Compra. Con excepción del derecho a recibir el pago intereses de los VCP Clase 1 entregados en canje que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (exclusive), la entrega de la Orden de Compra por parte de un Inversor Calificado interesado en suscribir e integrar las Obligaciones Negociables en especie, implica la aceptación de los términos y condiciones de la presente oferta y la renuncia al reclamo de todos los derechos respecto a los VCP Clase 1 que se entregarán en canje.

En caso de que en la Fecha de Emisión y Liquidación el Oferente no cuente con los VCP Clase 1 para integrar en especie las Obligaciones Negociables que le hubieran sido adjudicadas, deberá integrar la totalidad o la diferencia, según corresponda, en pesos para las Obligaciones Negociables Clase 1 y en pesos al Tipo de Cambio Inicial para las Obligaciones Negociables Clase 2.

A su vez, los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, los Agentes Colocadores, el Agente Subcolocador) y/o adherentes del mismo, podrán ingresar, como ofertas a través del módulo de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE, las Órdenes de Compra que hayan recibido de Oferentes. Las Órdenes de Compra contendrán una serie de requisitos formales que aseguren a los Agentes Colocadores y al Agente Subcolocador el cumplimiento de exigencias normativas y la validez de dichas Órdenes de Compra. Los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador podrán rechazar cualquier Orden de Compra que no cumpla con la totalidad de la información requerida, sin que tal circunstancia otorgue a los Oferentes derecho a indemnización alguna.

Los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que remitieran Órdenes de Compra de manera directa, serán responsables de llevar adelante los procesos de verificación del cumplimiento de la normativa aplicable, incluyendo sin limitación, la relativa a la prevención de lavado de activos, como así también de que existan fondos suficientes para integrar en tiempo y forma la Orden de Compra remitida, pudiendo rechazar las Órdenes de Compra que hubieran recibido cuando las mismas no cumplan con la normativa aplicable. Ningún agente del MAE y/o adherente del mismo que remitiera Órdenes de Compra tendrá derecho a comisión alguna por parte de la Emisora y/o de los Agentes Colocadores y/o del Agente Subcolocador. Una vez finalizado el Período de Subasta no podrán modificarse las Órdenes de Compra ingresadas ni podrán ingresarse nuevas.

No podrán presentar Órdenes de Compra aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas y/o residentes de los países denominados "no cooperadores a los fines de la transparencia fiscal" y/o aquellas personas o entidades que, a efectos de la adquisición de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas localizadas o abiertas en las denominadas jurisdicciones "no cooperadoras a los fines de la transparencia fiscal", no pudiendo los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador aceptar las Órdenes de Compra de tales personas o entidades. Los países o territorios considerados "no cooperadores a los fines de la transparencia fiscal" son aquellos que no tienen en vigencia con el Gobierno Argentino un tratado para el intercambio de información sobre cuestiones tributarias o para evitar la doble imposición con una cláusula amplia para el intercambio de información. Del mismo modo, esos países que, al tener un acuerdo de este tipo en vigor, no cumplan efectivamente con el intercambio de información deben ser considerados como no cooperadores. Los tratados y acuerdos antes mencionados deben cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los cuales la República Argentina se ha comprometido. Luego de la reforma impositiva, la lista blanca que estaba vigente fue

reemplazada por un sistema de lista negra. En este sistema, el Poder Ejecutivo Nacional tendría que presentar una lista actualizada de países considerados como no cooperativos basado en el criterio antes mencionado.

Las Órdenes de Compra podrán remitirse al Agente Colocador o Agente Subcolocador: (i) Banco de Servicios y Transacciones S.A., en mano en el domicilio del Agente Colocador sito en en Av. Corrientes 1174, piso 9°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, en el horario habitual de actividad comercial, de 10 a 15 hs, Atención: Paz Sementuch/ Matías Veloso/ Mariano Alonso, mediante correo electrónico dirigido a mesa@bst.com.ar, o si se trata de Inverores Calificados identificados por tal Agente Colocador, éstos podrán recibir órdenes telefónicas en el 5235-2360/2383/2826, sujeto, en los últimos tres casos, a que en forma inmediatamente posterior remitan las correspondientes Órdenes de Compra en original de acuerdo a lo establecido al inicio; (ii) BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. en mano en el domicilio del Agente Colocador sito en Tucumán 1, Piso 19° "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina en el horario habitual de actividad comercial, de 10 a 15 hs, Atención: Agustín Ortiz Frágola/Santiago Terra/ Isaac Fainstein, mediante correo electrónico dirigido a aortizfragola@bacs.com.ar/sterra@bacs.com.ar/ ifainstein@bacs.com.ar, o si se trata de Inverores Calificados identificados por tal Agente Colocador, éstos podrán recibir órdenes telefónicas en el 4329-4242/4243/4286 sujeto, en los últimos tres casos, a que en forma inmediatamente posterior remitan las correspondientes Órdenes de Compra en original de acuerdo a lo establecido al inicio; (iii) Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., en mano en el domicilio del Agente Colocador sito en Tte. Gral. J. D Perón 430, Piso 21, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario habitual de actividad comercial, de 10 a 15 hs, Atención: Juan I. Roldán, mediante correo electrónico dirigido a juan.i.rolan@bancogalicia.com.ar, o si se trata de Inverores Calificados identificados por tal Agente Colocador, éstos podrán recibir órdenes telefónicas en el 6329-3084 sujeto, en los últimos tres casos, a que en forma inmediatamente posterior remitan las correspondientes Órdenes de Compra en original de acuerdo a lo establecido al inicio; (iv) HSBC Bank Argentina S.A., en mano en el domicilio del Agente Colocador sito en Bouchard 557, Piso 18°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario habitual de actividad comercial, de 10 a 15 hs, Atención: Sebastian Garat/ Matias Rubio, mediante correo electrónico dirigido a sebastian.garat@hsbc.com.ar/matias.rubio@hsbc.com.ar, o si se trata de Inverores Calificados identificados por tal Agente Colocador, éstos podrán recibir órdenes telefónicas en el 4344-8116/4344-8113 sujeto, en los últimos tres casos, a que en forma inmediatamente posterior remitan las correspondientes Órdenes de Compra en original de acuerdo a lo establecido al inicio; (v) SBS Trading S.A., en mano en el domicilio del Agente Colocador sito en Av. Madero 900, piso 19, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario habitual de actividad comercial, de 10 a 15 hs, Atención: Sebastián Cisa/José Ramos Carrere/Francisco Bordo Villanueva mediante correo electrónico dirigido a scc@gruposbs.com/ jrc@gruposbs.com/ fbv@gruposbs.com, o si se trata de Inverores Calificados identificados por tal Agente Colocador, éstos podrán recibir órdenes telefónicas en el 4894-1800 int. 401/142/403 sujeto, en los últimos tres casos, a que en forma inmediatamente posterior remitan las correspondientes Órdenes de Compra en original de acuerdo a lo establecido al inicio;(vi) Banco Santander Río S.A., en mano en el domicilio del Agente Colocador sito en Av. Juan de Garay 151, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, en el horario habitual de actividad comercial, de 10 a 15 hs, Atención: Damian Gaido, mediante correo electrónico dirigido a dgaido@santander.com.ar, o si se trata de Inverores Calificados identificados por tal Agente Colocador, éstos podrán recibir órdenes telefónicas en el 4341 1140 sujeto, en los últimos tres casos, a que en forma inmediatamente posterior remitan las correspondientes Órdenes de Compra en original de acuerdo a lo establecido al inicio; y (vii) Banco Hipotecario S.A., en mano en el domicilio del Agente Subcolocador sito en Reconquista 151, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario habitual de actividad comercial, de 10 a 15 hs, mediante correo electrónico dirigido a inversiones@hipotecario.com.ar, o si se trata de Inverores Calificados identificados por tal Agente Subcolocador, éstos podrán recibir órdenes telefónicas en el 0810-666-9381 sujeto, en los últimos tres casos, a que en forma inmediatamente posterior remitan las correspondientes Órdenes de Compra en original de acuerdo a lo establecido al inicio.

Sujeto a lo que efectivamente se disponga en el Aviso de Suscripción, los Oferentes podrán remitir Órdenes de Compra a los Agentes Colocadores y al Agente Subcolocador hasta las 16 hs. del Período de Subasta. El Período de

Subasta podrá ser suspendido y/o prorrogado, por los Agentes Colocadores, el Agente Subcolocador y la Emisora, en forma conjunta, mediante la oportuna publicación de un aviso en la AIF, en el micro sitio web de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE por un día y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables. En dichos supuestos de suspensión y/o prórroga del Período de Subasta, los Oferentes podrán retirar las Órdenes de Compra presentadas antes de la finalización del mismo, mediante comunicación por escrito a los Agentes Colocadores, Agente Subcolocador y a la Emisora sin penalidad alguna.

A la finalización del Período de Subasta y de acuerdo a los datos obrantes en el libro de recepción de Órdenes de Compra, se publicará el Aviso de Resultados en la AIF, en el micro sitio web de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables informando el resultado de la colocación y demás datos relevantes. A su vez, los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador informarán a los Oferentes cuyas Órdenes de Compra hubieran sido adjudicadas de conformidad con lo establecido en el apartado "*Proceso de Adjudicación*" de la presente Sección, la cantidad adjudicada de Obligaciones Negociables y el importe que deberá integrar conforme a las instrucciones incluidas en las Órdenes de Compra, no más allá de las 13 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación.

Ni la Emisora ni los Agentes Colocadores ni el Agente Subcolocador serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores en la aplicación y/o caídas del software al utilizar el sistema "SIOPEL" del MAE. Para mayor información respecto de la utilización del sistema "SIOPEL" del MAE, se recomienda a los interesados leer detalladamente el "Manual del Usuario - Colocadores" y documentación relacionada publicada en la página web del MAE.

Procedimiento para la determinación del Margen Diferencial de Corte para las Obligaciones Negociables Clase 1

Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Subasta, las Órdenes de Compra serán ordenadas en forma ascendente en el sistema "SIOPEL" del MAE, sobre la base del Margen Ofrecido.

La Emisora determinará el margen diferencial de corte de las Obligaciones Negociables Clase 1, expresada como porcentaje anual limitado a dos decimales, en función del Margen Ofrecido y los montos que hubiesen propuesto los Oferentes mediante las Órdenes de Compra durante el Período de Subasta (el "Margen Diferencial de Corte"), considerando las condiciones de mercado existentes al momento de la colocación para emisores y títulos de características similares a las de las Obligaciones Negociables Clase 1 y las necesidades de financiamiento por parte de la Emisora y asegurándose el trato igualitario entre los Oferentes. El Margen Ofrecido y el monto de Obligaciones Negociables Clase 1 solicitado serán utilizados por la Emisora para determinar el monto de Obligaciones Negociables Clase 1 a ser efectivamente emitido. El Margen Diferencial de Corte para todas las Órdenes de Compra aceptadas será único para las Obligaciones Negociables Clase 1 y será utilizado, junto con la Tasa de Referencia, para la determinación de la Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 1.

Procedimiento para la determinación de la Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 2

Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Subasta, las Órdenes de Compra con respecto a las Obligaciones Negociables Clase 2 serán ordenadas en forma ascendente en el sistema "SIOPEL" del MAE, sobre la base de la Tasa Ofrecida.

La Emisora determinará la Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 2, expresada como porcentaje anual limitado a dos decimales, en función de la Tasa Ofrecida y los montos que hubiesen propuesto los Oferentes mediante las Órdenes de Compra durante el Período de Subasta, considerando las condiciones de mercado existentes al momento de la colocación para emisores y títulos de características similares a las de las Obligaciones Negociables y las necesidades de financiamiento por parte de la Emisora y asegurándose el trato

igualitario entre los Oferentes. La Tasa Ofrecida y el monto de Obligaciones Negociables Clase 2 solicitado serán utilizados por la Emisora para determinar el monto de Obligaciones Negociables Clase 2 a ser efectivamente emitido. La Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 2 para todas las Órdenes de Compra aceptadas será única para las Obligaciones Negociables Clase 2.

Proceso de Adjudicación

Sujeto al cumplimiento de las leyes aplicables y al criterio establecido en el presente Suplemento, le serán adjudicadas Obligaciones Negociables a todos los Oferentes cuyas Órdenes de Compra hubieran sido aceptadas y contengan: un Margen Ofrecido menor o igual al Margen Diferencial de Corte para las Obligaciones Negociables Clase 1 y una Tasa Ofrecida menor o igual a la Tasa de Interés Aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 2. En caso que varios inversores presenten Órdenes de Compra de igual Margen Ofrecido o Tasa Ofrecida, y cuyo monto supere el monto que la Emisora decida emitir, se calculará prorrateando la cantidad de Obligaciones Negociables entre dichos Oferentes de acuerdo al valor nominal solicitado, a condición de adjudicar al menos \$1.000 pesos para las Obligaciones Negociables Clase 1 y al menos US\$100 para las Obligaciones Negociables Clase 2 para cada Oferente considerando la suma de las Órdenes de Compra adjudicadas. Si esto no fuera posible, se otorgará prioridad de acuerdo al siguiente orden de prelación (i) a las Órdenes de Compra de mayor valor nominal ofertado a los fines del cálculo de \$ 1.000 (pesos mil) para las Obligaciones Negociables Clase 1 y US\$100 para las Obligaciones Negociables Clase 2, como asignación mínima respetando así el valor nominal mínimo de cada una de las Obligaciones Negociables y (ii) a las Órdenes de Compra recibidas con mayor antelación. En caso de tratarse de una sola Orden de Compra, no se adjudicará a dicha Orden de Compra el importe solicitado que excediera el monto de la emisión.

Si como resultado del prorrateo bajo el mecanismo arriba descrito, el valor nominal a adjudicar a un Oferente bajo su Orden de Compra contiene decimales por debajo de los \$ 0,50 (pesos cincuenta centavos) para las Obligaciones Negociables Clase 1 o US\$ 0,50 (dólares estadounidenses cincuenta centavos) para las Obligaciones Negociables Clase 2, los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal de las Obligaciones Negociables a adjudicar. Contrariamente, si contiene decimales iguales o por encima de \$0,50 (pesos cincuenta centavos) para las Obligaciones Negociables Clase 1 o US\$ 0,50 (dólares estadounidenses cincuenta centavos) para las Obligaciones Negociables Clase 2, los mismos serán ponderados hacia arriba, otorgando esos \$1 (pesos uno) al valor nominal de las Obligaciones Negociables a adjudicar.

La Emisora podrá, hasta el Período de la Oferta o inmediatamente después de finalizado el mismo, basándose en motivos comerciales y/o de mercado razonables, resolver que la colocación se realice en forma parcial y, conforme a ello, emitir Obligaciones Negociables por un monto menor del máximo autorizado o decidir declarar desierta la colocación en forma total de las Obligaciones Negociables Clase 1, Obligaciones Negociables Clase 2 o de las Obligaciones Negociables. Ante cualquiera de dichos supuestos, la totalidad de las Órdenes de Compra recibidas serán restituidas a los Oferentes respectivos. Esta circunstancia no otorgará a los Oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna. En cualquiera de los casos mencionados, se informará al público mediante la publicación de un aviso en la AIF y en los sistemas de información donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables.

Ni la Emisora, ni los Agentes Colocadores, ni el Agente Subcolocador, garantizan a los Oferentes que remitan Órdenes de Compra, que se les adjudicará el mismo valor nominal de las Obligaciones Negociables detallado en la Orden de Compra, en función de lo informado precedentemente.

Suscripción e Integración

Integración en efectivo

- A través de los Agentes Colocadores y/o el Agente Subcolocador

La integración en efectivo deberá efectuarse por los Oferentes hasta las 14 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante la transferencia electrónica de (i) pesos para las Obligaciones Negociables Clase 1; o (ii) pesos al Tipo de Cambio Inicial para las Obligaciones Negociables Clase 2, a la cuenta indicada en las Órdenes de Compra. En la Fecha Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas en la cuenta depositante y comitente en Caja de Valores que hubiera sido indicada por el Oferente en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los mismos previamente a ser integrado el correspondiente monto por los interesados en cuestión).

En caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas antes de las 14 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador procederán según las instrucciones que le imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los incumplidores, del derecho de suscribir las Obligaciones Negociables y su consiguiente cancelación sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento ni de notificar la decisión de proceder a la cancelación), sin perjuicio de que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora y/o a los Agentes Colocadores y/o Agente Subcolocador, ni otorgará a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que hayan ingresado las correspondientes Órdenes de Compra (y/o a los inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) y que no hayan integrado totalmente las Obligaciones Negociables adjudicadas antes de las 14 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, derecho a compensación y/o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora, a los Agentes Colocadores y/o al Agente Subcolocador.

- A través de MAE CLEAR

Si se optare por el sistema de compensación MAE CLEAR, deberá indicarse las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE CLEAR a ser utilizadas para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables adjudicadas; estableciéndose que cada agente del MAE sólo podrá indicar una única e idéntica cuenta custodio de su titularidad en el sistema de compensación administrado por MAE CLEAR para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables a través del sistema de compensación MAE CLEAR. En tal sentido, cada uno de los Oferentes y agentes del MAE deberá asegurarse que exista una cantidad de pesos suficientes para cubrir el monto a integrar y que dicha cantidad se encuentre disponible en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE CLEAR indicadas por el Oferente adjudicado y el agente del MAE adjudicado en la Fecha de Emisión y Liquidación. En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, los mismos serán acreditados en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE CLEAR que hubiese indicado el inversor y/o el agente del MAE. Asimismo, cada agente del MAE deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada Oferente adjudicado en las respectivas Órdenes de Compra presentadas a través suyo.

Integración en especie

La integración en especie deberá efectuarse antes de las 14:00 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante la transferencia del valor nominal de VCP Clase 1 que fuera necesario para integrar las Obligaciones Negociables adjudicadas de conformidad con la Relación de Canje, a la cuenta que indiquen los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador.

En el supuesto de que por cuestiones estatutarias y/o de regulación interna de los Oferentes, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los mismos previamente a ser integrado el correspondiente monto mediante entrega de VCP Clase 1, las Obligaciones Negociables serán transferidas a favor de los Oferentes a la cuenta en Caja de Valores que hubieren indicado previamente a los Agentes Colocadores, Agente Subcolocador y/o agentes del MAE y/o adherentes en la Orden de Compra y el Oferente deberá, en la Fecha de Emisión y Liquidación, en especie los VCP Clase 1 necesarios para cubrir el precio de suscripción que le fuera adjudicado de Obligaciones Negociables.

En el caso que un Inversor Calificado haya transferido a la cuenta indicada por los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador VCP Clase 1 por un valor nominal superior al necesario para integrar las Obligaciones Negociables que le fueran efectivamente adjudicadas, con posterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación y a requerimiento de dicho inversor, se le transferirá el excedente de VCP Clase 1 a dicho Inversor Calificado.

En la Fecha Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas en la cuenta depositante y comitente en Caja de Valores que hubiera sido indicada por el Oferente en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los Oferentes previamente a ser integrado el correspondiente valor nominal de VCP Clase 1 por los interesados en cuestión).

Todas las Órdenes de Compra recibirán trato igualitario, por lo que no se hará diferenciación alguna entre aquellos inversores que deseen integrar en especie y los que deseen integrar en efectivo.

Sistema de Registro

Los procedimientos internos que emplearán los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador para la recepción de Órdenes de Compra y la integración del precio de suscripción estarán disponibles para su verificación por la CNV. El registro será llevado en el país en base a constancias documentales y medios computarizados fiables, que se informarán a la CNV, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 a 31 de la Sección IV, Capítulo V, Título II de las Normas de la CNV.

FACTORES DE RIESGO ADICIONALES

Invertir en las Obligaciones Negociables implica asumir ciertos riesgos. Antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, los Inversores Calificados deberán considerar los factores de riesgo que se describen en la Sección “Factores de Riesgo” del Prospecto y los factores de riesgo adicionales que se describen a continuación.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

La Relación de Canje podría no reflejar una valuación justa y se encuentra sujeto a la volatilidad del mercado.

No se puede garantizar que la Relación de Canje representará una valuación justa o equitativa para los tenedores.

El Aval podría tornarse inejecutable en caso de producirse el concurso preventivo o la quiebra del Avalista.

En Argentina, las leyes no prohíben a las sociedades garantizar obligaciones de terceros, por lo que tampoco impiden que el Aval sea válido, vinculante y ejecutable respecto del Avalista. Sin embargo, la validez y fuerza ejecutoria de una garantía en virtud de la Ley de Concursos y Quiebras depende de que el otorgamiento de dicha garantía responda a los intereses del garante y de que este reciba una compensación justa y suficiente por su emisión. En caso de que Creaurban comience un proceso de concurso preventivo o quiebra y el aval haya sido otorgado dentro de los dos (2) años anteriores a la declaración de quiebra, dicho aval, podría ser anulado si un tribunal decide que el Avalista no recibió una compensación adecuada a cambio de ella. Es posible que un acreedor del Avalista o su administrador, en caso de que esta se tornare insolvente, cuestionen la validez y fuerza ejecutoria del aval.

La Emisora no puede garantizar que terceros no cuestionarán las obligaciones asumidas por el Avalista en virtud del Aval lo que podría incluir acciones de nulidad o liberación del compromiso asumido por SACDE.

Los tenedores de Obligaciones Negociables gozan del beneficio del Aval otorgado por el Avalista. La Emisora considera que la garantía del Avalista fue válidamente otorgada y es plenamente ejecutable. En cuanto principal accionista de la Sociedad, el Avalista considera que se verá beneficiado directamente por el acceso a los mercados de capitales por parte de la Emisora.

Sin perjuicio de lo antedicho, la responsabilidad del Avalista en virtud del Aval, podría reducirse a cero, según el monto de las demás obligaciones asumidas por el Avalista. En virtud de las leyes aplicables en materia de transferencia y transmisión fraudulentas, un tribunal podría declarar la nulidad del Aval o bien subordinarlas a las restantes obligaciones del Avalista.

Por ende, la responsabilidad del Avalista bajo el Aval podría verse sustancialmente reducida o ser eliminada según los montos de sus restantes obligaciones y conforme a las leyes aplicables. En particular, una garantía emitida por una sociedad que no favorezca sus propios intereses societarios o por una sociedad cuyas obligaciones bajo la garantía excedan el beneficio para la sociedad, podría no resultar válida y exigible. Es posible que un acreedor del Avalista o el síndico del concurso o quiebra en el supuesto de concurso de una de ellas puedan impugnar la validez y exigibilidad del Aval y que los tribunales correspondientes puedan determinar que las mismas deben limitarse y/o anularse. En caso de que se considere que el Aval es inválido o inexigible en forma total o parcial, o en la medida en que resulten de aplicación limitaciones acordadas respecto de la obligación derivada de la garantía, las Obligaciones Negociables ofrecidas por el presente quedarían efectivamente subordinadas a todos los pasivos del Avalista, incluyendo sus créditos comerciales a pagar.

Además, las obligaciones del Avalista bajo esta garantía están subordinadas a determinadas preferencias establecidas por ley, incluyendo reclamos en concepto de sueldos, jornales, obligaciones garantizadas, cargas sociales, impuestos, tasas de justicia, costas y gastos judiciales. En caso de quiebra del Avalista, dichas preferencias establecidas por ley tendrán preferencia sobre cualquier otro reclamo, incluyendo los reclamos de cualquier tenedor de las Obligaciones Negociables.

Eventual cuestionamiento a las Obligaciones Negociables Clase 2 por estar denominadas en dólares estadounidenses, ser pagaderas y poder ser integradas en pesos

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 Inicial o al Tipo de Cambio Aplicable, según corresponda.

Si bien la Compañía entiende que el mecanismo de pago de las Obligaciones Negociables Clase 2 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 Clase 2 en dicha moneda en la medida en que el peso se deprecie con relación al dólar estadounidense.

INFORMACIÓN FINANCIERA

La siguiente información contable y financiera sobre la Emisora surge de los estados contables correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, cargado en la AIF bajo el ID 2542282, que forman parte del Suplemento y se incorporan por referencia.

Estados Financieros

Estado de Resultados y otros Resultados Integrales

	9 meses		3 meses	
	01.01.19 al 30.09.19	01.01.18 al 30.09.18	01.07.19 al 30.09.19	01.07.18 al 30.09.18
Ingresos de Actividades Ordinarias	537.336.920	104.852.571	238.843.329	40.813.394
Costo de Prestación de Servicios	(293.077.740)	(99.513.699)	(144.617.790)	(34.555.926)
GANANCIA BRUTA	244.259.180	5.338.872	94.225.539	6.257.468
Gastos de Comercialización	(33.791.795)	(8.875.229)	(7.302.095)	(4.899.052)
Gastos de Administración	(18.480.402)	(33.075.007)	(6.087.128)	704.045
Otros Ingresos Operativos	27.849.138	55.315.956	21.043.436	25.867.334
Otros Gastos Operativos	(72.503.331)	(217.739.990)	(30.444.674)	(117.633.286)
Resultado por venta de activos mantenidos para la venta	96.815	--	--	--
GANANCIA / (PÉRDIDA) OPERATIVA	147.429.605	(199.035.398)	71.435.078	(89.703.491)
Ingresos Financieros	204.685.310	28.648.462	78.547.436	8.274.396
Costos Financieros	(158.472.416)	(1.603.755)	(75.824.157)	54.171.106
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(142.517.829)	(111.255.967)	(52.147.464)	(44.036.795)
Resultado participación en asociada	2.198.918	3.894.462	5.608.862	(557.833)
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	454.424	840.657.287	120.058.222	405.592.828
GANANCIA NETA ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS	53.778.012	561.305.091	147.677.977	333.740.211
Impuesto a las Ganancias	(95.391.811)	(190.214.958)	(91.203.582)	(103.993.990)
(PÉRDIDA) / GANANCIA NETA DEL PERÍODO	(41.613.799)	371.090.133	56.474.395	229.746.221
Otro resultado integral del período				
Revaluación Propiedad, planta y equipo	(1.532.969)	--	(510.618)	--
Otro resultado integral neto del período	(1.532.969)	--	(510.618)	--
RESULTADO INTEGRAL TOTAL NETO DEL PERÍODO	(43.146.768)	371.090.133	55.963.777	229.746.221
(Pérdida) / Ganancia Neta del Período por Acción:				
(PÉRDIDA) / GANANCIA NETA DEL PERÍODO				
-Básica y diluida, (pérdida) / ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(0,136)	1,217	0,185	0,753

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	2019	2018
Ingresos de Actividades Ordinarias	537.336.920	104.852.571
Ganancia Neta Del Ejercicio	(41.613.799)	371.090.133
Margen de Ganancia sobre Venta	(7,74%)	353,92%

b) EBITDA:

EBITDA BÁSICO	2019	2018
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	53.778.012	561.305.091
Otros ingresos (egresos), netos	44.654.193	162.424.034
Resultados financieros y por tenencia, netos	96.304.935	84.211.260
Revaluación de propiedades de inversión	(454.424)	(840.657.287)
Amortización Llave de Negocio	-	-
Amortización Bienes de Uso	6.418.193	3.360.477
Amortización Intangibles	-	-
EBITDA	200.700.909	(29.356.425)

c) Margen de EBITDA (% de ingresos):

EBITDA / Ingresos De Actividades Ordinarias

Concepto	2019	2018
Ingresos de Actividades Ordinarias	537.336.920	104.852.571
EBITDA	200.700.909	(29.356.425)
Margen de EBITDA (% de ingresos)	37,35%	(28,00%)

Se expone a continuación la cantidad de acciones, la ganancia básica por acción y su utilidad básica al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

Detalle	Actual/2019	Anteriores/2018
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.	(0,136)	1,217

Estado de Situación Financiera

	30.09.19	31.12.18
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad Planta y Equipo	114.694.215	118.279.169
Propiedades de Inversión	1.526.650.083	1.526.195.659
Inversión en Asociada y Negocios Conjuntos	10.146.765	10.943.788
Total del Activo No Corriente	1.651.491.063	1.655.418.616
ACTIVO CORRIENTE		
Inventarios	35.933.369	--
Activos mantenidos para la venta	--	41.731.110
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	200.692.389	236.138.763
Créditos Fiscales	8.592.363	14.097.816
Anticipo a proveedores	178.211.146	7.200.874
Otros Activos Financieros	1.117.174.162	830.894.083
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1.654.893	4.054.336
Total del Activo Corriente	1.542.258.322	1.134.116.982
TOTAL DEL ACTIVO	3.193.749.385	2.789.535.598
PATRIMONIO Y PASIVOS		
PATRIMONIO		
Capital Social	304.930.768	304.930.768
Ajuste integral del Capital Social	1.387.730.076	1.885.384.523
Contribuciones de los accionistas	--	159.527.053
Ganancias reservadas	--	859.932.588
Resultados no asignados	(40.080.830)	(1.517.114.088)
Otros componentes del patrimonio	25.684.596	27.217.565
Total del Patrimonio	1.678.264.610	1.719.878.409
PASIVO		
PASIVO NO CORRIENTE		
Participaciones Negativas en Negocios Conjuntos	8.186.730	11.272.718
Provisiones	22.445.164	18.539.858
Remuneraciones y Cargas Sociales a pagar	7.268.499	14.384.644
Deudas Fiscales	1.487.302	4.381.773
Pasivo por Impuesto Diferido	376.058.070	399.716.509
Total del Pasivo No Corriente	415.445.765	448.295.502
PASIVO CORRIENTE		
Deudas Comerciales y Otras Cuentas por pagar	39.541.844	142.844.778
Deudas y Préstamos que devengan interés	473.139.460	1.528.157
Provisiones	924.590	1.273.116
Anticipos de Clientes	470.516.460	14.018.708
Otros Pasivos Financieros	29.983.769	420.959.450
Remuneraciones y Cargas Sociales a pagar	34.028.631	13.243.745
Deudas Fiscales	51.904.256	27.493.733
Total del Pasivo Corriente	1.100.039.010	621.361.687
TOTAL DEL PASIVO	1.515.484.775	1.069.657.189
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	3.193.749.385	2.789.535.598

Estado de Flujo de Efectivo

	30.09.19	30.09.18
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Ganancia neta del período antes del impuesto a las ganancias	53.778.012	561.305.091
Ajuste para arribar al flujo de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas:		
Resultado de Participación en Asociada	(2.198.918)	(3.894.462)
Resultado por cambios en el valor razonable de las Propiedades de Inversión	(454.424)	(840.657.287)
Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	6.418.193	3.360.477
Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda	142.517.829	111.255.967
Variación de la Provisión para Juicios y Riesgos Diversos	4.267.191	11.493.300
Ingresos Financieros	(204.685.310)	(28.648.462)
Costos Financieros	158.472.416	1.603.755
Ajustes al capital de trabajo:		
Variación de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Otros Activos Financieros y Créditos Fiscales	232.095.616	123.181.185
Variación de Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar y Otros Pasivos Financieros	(27.501.109)	8.481.538
Juicios pagados	(710.411)	--
Flujo Neto de Efectivo Generado por / (Utilizado en) las Actividades Operativas	361.999.085	(52.518.898)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Ingreso por Venta de Propiedad, Planta y Equipos	--	180.729
Préstamos otorgados Sociedades Art. 33 – Ley General de Sociedades (“LGS”) N° 19.550	(1.038.066.278)	--
Cobro de Intereses por Préstamos Otorgados Soc. Art. 33 – LGS N° 19.550	334.057.544	--
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) / Generado por las Actividades de Inversión	(704.008.734)	180.729
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pago de intereses de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo	(123.110.110)	--
Recompra de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo (Nota 6.e)	(12.530.000)	--
Préstamos Obtenidos Soc. Art. 33 – LGS N° 19.550	--	72.175.292
Préstamos Cancelados Soc. Art. 33 – LGS N° 19.550	--	(26.567.637)
Emisión de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo	476.111.111	--
Préstamos de entidades financieras	(1.672.209)	637.200
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Actividades de Financiación	338.798.792	46.244.855
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO	(3.210.857)	(6.093.314)
Resultados Financieros y por Tenencia Generados por el Efectivo y los Equivalentes de Efectivo	811.414	2.096.853
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	4.054.336	5.041.440
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	1.654.893	1.044.979

Estado de Cambios en el Patrimonio

	<u>30.09.19</u>	<u>31.12.18 (*)</u>
CAPITAL SOCIAL	1.692.660.844	2.190.315.291
APORTES NO CAPITALIZADOS	-	159.527.053
RESERVAS	-	859.932.588
RESULTADOS ACUMULADOS	(40.080.830)	(1.517.114.088)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	25.684.596	27.217.565
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.678.264.610	1.719.878.409

(*)Estas cifras son re expresadas a septiembre de 2019

Indicadores financieros

Liquidez:

	<u>30.09.19</u>	<u>31.12.18</u>
ACTIVO CORRIENTE/ PASIVO CORRIENTE	1.40	1.83

Solvencia:

	<u>30.09.19</u>	<u>31.12.18</u>
PATRIMONIO NETO/ PASIVO	1,11	1,61

Inmovilización de capital:

	<u>30.09.19</u>	<u>31.12.18</u>
ACTIVO NO CORRIENTE/ TOTAL ACTIVO	0,52	0,59

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

	<u>30.09.19</u>	<u>31.12.18</u>
--	-----------------	-----------------

PATRIMONIO NETO PROMEDIO 1.699.071.510 1.664.392.960 (*)

(*) El Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2017 ajustado por inflación al 30 de septiembre de 2019 corresponde a 1.608.907.510.

Capitalización y endeudamiento

Al 30 de septiembre de 2019 la Compañía posee endeudamiento financiero por la emisión de VCP Clase 1, por un importe de \$ 473.139.460.

Capital Social

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

Valores Negociables en Circulación

Los únicos valores negociables en circulación de la Emisora son los VCP 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 y de los cuales actualmente la Emisora posee en cartera \$ 17.000.000.

Reseña Informativa

Variaciones Patrimoniales entre el periodo 30.09.2019 y el ejercicio finalizado el 31.12.18.

Con respecto a las variaciones entre los periodos correspondientes al 30.09.19 y 31.12.18 los activos no corrientes decrecieron con respecto al último ejercicio cerrado en \$ 3.927.553, debido principalmente a la disminución en el rubro propiedad, planta y equipo producto de la amortización practicada en el periodo neto de las altas producidas en el rubro.

Por otra parte, el activo corriente presento un aumento con respecto a 2018 de \$ 408.141.340, debido al aumento de los créditos otorgados a sociedades relacionadas, como así también se presenta un incremento en el rubro Inventarios debido a la compra de materiales y consumibles para la construcción del emprendimiento inmobiliario ubicado en la calle Martin Coronado al 3300, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el "Emprendimiento de Martín Coronado").

En cuanto a los pasivos corrientes presentaron un aumento de \$ 478.677.323, destacándose el aumento en el rubro Deudas y Préstamos que devengan interés producto de la emisión de VCP Clase 1 y por la obtención del Anticipo de Clientes para la realización de la obra de "Martin Coronado".

El capital de trabajo al 30 de septiembre de 2019 se situó en \$ 442.219.312, disminuyendo respecto al ejercicio anterior en \$ 70.535.985.

El patrimonio de la Sociedad se ubicó en \$ 1.678.264.610, cifra que incluye un capital social de \$ 304.930.768 y un ajuste de capital por efectos de la inflación de \$ 1.387.730.076.

Resultado Operativo

- Principales Variaciones producidas en los Estados de Resultados por los periodos de 9 meses cerrados al 30.09.19 y 30.09.18.

Durante el periodo 2019, los ingresos ajustados alcanzaron a \$ 537.336.920 aumentando respecto a igual periodo pasado en \$ 432.484.349. El importe observado durante el periodo 2019, se explica principalmente por el avance en la construcción del Emprendimiento de Martín Coronado, como también por las reformas y restauración en la Basílica de San Francisco, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y por las obras en el Monumento a la Bandera, Ciudad de Rosario.

En este periodo, se continuó valuando las propiedades de inversión a su valor razonable. Los valores razonables fueron los determinados de acuerdo al tipo de cambio del dólar estadounidense a la fecha de cierre del 30 de septiembre de 2019, de la misma manera esta valuación se ve afectada por el impacto inflacionario, el cual fue superior a la devaluación del peso argentino frente al dólar estadounidense.

En cuanto a los resultados financieros y por tenencia, netos (incluido el resultado por exposición a la inflación), representaron un 17,92% 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 \$ 52.272.197, el cual representa un aumento del 24,61% respecto al periodo anterior.

El resultado del periodo cerrado el 30 de septiembre de 2019, fue una pérdida de \$ 41.613.799, reflejando en este importe, el importante impacto que representó el ajuste por inflación contable sobre el mismo neto de la ganancia bruta obtenida por la realización de las nuevas obras.

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 30 de septiembre de 2019, la Compañía cuenta con un capital de trabajo de \$ 442.219.312 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 \$ 2.399.443, con un saldo final de \$ 1.654.893.

Las actividades operativas muestran una generación neta de fondos por \$ 361.999.085, asociado principalmente a la variación de los créditos por ventas, de los otros activos financieros y de la obtención de anticipos de clientes, producto de las operaciones de la Empresa.

En la actividad de inversión, se manifestó una aplicación de \$ 704.008.734 originada fundamentalmente por el otorgamiento de préstamos a sociedades relacionadas.

Con respecto al flujo neto proveniente de las actividades de financiación se produjo un aumento neto de \$338.798.792 al 30 de septiembre de 2019, debido principalmente a la emisión de valores representativos de deuda de corto plazo, contrarrestado por la cancelación de préstamos con entidades vinculadas.

DESTINO DE LOS FONDOS DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

La Compañía estima el ingreso neto esperado de fondos de la emisión de las Obligaciones Negociables en aproximadamente \$ 1.491.440.000 (o su equivalente en otras monedas) para las Obligaciones Negociables.

La Emisora destinará los fondos netos que reciba en virtud de la colocación de las Obligaciones Negociables en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, para:

- (i) refinanciación de pasivos; y
- (ii) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, integración de capital de trabajo en el país y financiamiento del giro comercial del negocio de sociedades controladas o vinculadas a la Compañía, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos especificados anteriormente o a la refinanciación de pasivos.

La aplicación de los fondos netos estará sujeta a los cambios y condiciones de mercado imperantes. Por ende, la Emisora podrá modificar el orden de prioridad de los destinos de conformidad con la estrategia que considere de mayor conveniencia.

Pendiente la aplicación de fondos, los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en inversiones de corto plazo de alta calidad y liquidez, incluyendo, pero no limitado, a depósitos a plazo fijo e instrumentos *money market*.

GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos vinculados con la emisión de las Obligaciones Negociables serán soportados por Creaurban. Asumiendo un monto de emisión de \$ 1.500.000.000 (o su equivalente en otras monedas) para las Obligaciones Negociables, tales gastos ascenderían aproximadamente a la suma de \$ 8.560.000, y representarán el 0,57 % de los del monto de emisión asumido de las Obligaciones Negociables. Tales gastos comprenden:

- (i) Honorarios de los Agentes Colocadores y Agente Subcolocador: \$ 6.750.000
- (ii) Aranceles de la sociedad calificadora de riesgo: \$ 300.000
- (iii) Honorarios de los asesores legales de la Compañía: \$ 315.000
- (iv) los aranceles a pagar a los organismos de control y otras entidades reguladoras: \$ 1.189.000
- (v) Otros Gastos: \$ 6.000

Los gastos antes mencionados no incluyen Impuesto al Valor Agregado.

CONTRATO DE COLOCACIÓN

En o antes del primer día del Período Informativo, Creaurban, los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador firmarán un contrato de colocación (el “Contrato de Colocación”) a través del cual la Emisora designará a los Agentes Colocadores y al Agente Subcolocador para que realicen sus mejores esfuerzos para colocar mediante oferta pública en Argentina las Obligaciones Negociables, conforme los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina y de acuerdo con el procedimiento descrito en la sección “*Plan de Distribución*” del presente Suplemento.

El Contrato de Colocación determina que los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador deberán cumplir con las normas vigentes que resulten aplicables, incluyendo, sin limitación, las Normas de la CNV y demás normativa vigente aplicable. Los Agentes Colocadores y el Agente Subcolocador no asumen compromiso alguno de suscripción en firme de las Obligaciones Negociables y recibirán una comisión de colocación por sus servicios. El Contrato de Colocación incluye cláusulas estándar en el mercado en relación a la responsabilidad de las partes, indemnidades, declaraciones y garantías y gastos.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No han ocurrido cambios significativos desde la fecha de los estados financieros más recientes por períodos intermedios de fecha 30 de septiembre de 2019, incluidos en el presente Suplemento.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Carga Tributaria

Generalidades

A continuación se realiza una descripción general con respecto a los impuestos a las que están sujetos los tenedores de Obligaciones Negociables y que actualizan lo determinado determinadas en el Título “*Información Adicional*” Sección “*Carga Tributaria*” del Prospecto, en gran medida en virtud de las modificaciones realizadas por la Ley N° 27.541 publicada en el Boletín Oficial con fecha 23 de diciembre de 2019 conocida como la ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la emergencia pública (la “Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva”).

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

a) Entidades Argentinas

Las sociedades y entidades constituidas en Argentina, ciertos comerciantes e intermediarios, sucursales locales de entidades extranjeras, propietarios e individuos que realicen ciertas actividades comerciales en Argentina (las “Entidades Argentinas”) tenedoras de Obligaciones Negociables que obtengan intereses y/o resultados por compraventa, cambio, permuta o disposición de obligaciones negociables están alcanzados por el impuesto a las ganancias. La Ley N°27.430 (la “Reforma Tributaria”), introdujo significativas modificaciones, entre las que se puede mencionar una reducción de la alícuota aplicable a las sociedades de capital del 30% para ejercicios fiscales que se inicien a partir del primero de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019, y del 25% para ejercicios fiscales que se inicien a partir del primero de enero de 2020, inclusive. Además, se previó una retención adicional al momento en que dichas sociedades distribuyan dividendos o utilidades. La entrada en vigencia de la reducción de la alícuota para ejercicios fiscales que se inicien a partir del primer de enero de 2020 ha sido diferida por un año por la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva.

La ganancia bruta por la enajenación de las Obligaciones Negociables realizada por las Entidades Argentinas se determina deduciendo del precio de transferencia el costo de adquisición.

A través de la Resolución General AFIP N°4219/2018 se dispuso que los pagos a sujetos residentes de intereses por obligaciones negociables se encuentran sometidos al régimen de retención local (Resolución General N°830).

b) Personas humanas residentes en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina

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, permuta o disposición se encontrarán exentos del Impuesto a las Ganancias en virtud de lo dispuesto por el artículo 33 de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva y del inciso u) del artículo 26 del Decreto 842/2019 (texto ordenado de la ley de impuesto a las ganancias) (la "Ley de Impuesto a las Ganancias").

De acuerdo al último párrafo del inciso u) del artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, la exención respecto de los valores alcanzados por el artículo 98 de la mencionada Ley, se aplicará en la medida que dichos valores coticen en bolsas o mercados autorizados por la CNV.

Asimismo, cabe mencionar que la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva reestableció la vigencia de los incisos 3 y 4 del artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, que habían sido derogados por el artículo 81 de la Reforma Tributaria. En virtud de dichos incisos del artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, estarán exentos de impuesto a las ganancias los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición de las obligaciones negociables, así como los intereses, actualizaciones y ajustes de capital originados en las obligaciones negociables. De conformidad con el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables la exención dependerá del cumplimiento de las siguientes condiciones (las "Condiciones del Artículo 36"):

(a) que las Obligaciones Negociables sean colocadas por oferta pública autorizada por la CNV en cumplimiento de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV;

(b) que los fondos obtenidos mediante la colocación de las 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) integración de capital de trabajo a ser utilizado en Argentina, (iii) refinanciación de pasivos, (iv) adquisición de fondos de comercio situados en Argentina, (v) integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la Compañía, y/o (vi) adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados; 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.

De acuerdo al artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables, si la Compañía no cumple con las Condiciones del Artículo 36, decaerán los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y, por ende, la Emisora debería tributar, en concepto de Impuesto a las Ganancias, la tasa máxima prevista en el artículo 94 de la Ley de Impuesto a las Ganancias sobre el total de la renta devengada a favor de los inversores.

De no aplicar la exención, las ganancias derivadas de la enajenación de las Obligaciones Negociables obtenidas por las personas humanas residentes en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina estarán 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 Pesos sin cláusula de ajuste; o
- (ii) la alícuota del 15% cuando los instrumentos se emitan en Pesos con cláusula de ajuste o en moneda extranjera.

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 de 15%.

La ganancia bruta por la enajenación de las obligaciones negociables realizada por personas humanas domiciliadas en Argentina y/o por sucesiones indivisas radicadas en Argentina se determina deduciendo del precio de transferencia el costo de adquisición. De tratarse de valores en moneda nacional con cláusula de ajuste o en moneda extranjera, las actualizaciones y diferencias de cambio no son consideradas como integrantes de la ganancia bruta.

La Resolución General (AFIP) 4190-E establece que, para las personas humanas residentes y las sucesiones indivisas radicadas en Argentina, no será de aplicación el régimen de retención establecido por la Resolución General (AFIP) 830. En consecuencia, los intereses sobre las Obligaciones Negociables pagados por la entidad emisora no serán pasibles de retención.

De acuerdo con el Decreto N°1.170/2018, a los fines de calcular la ganancia neta sujeta a impuesto de las inversiones y operaciones, los contribuyentes podrán aplicar deducciones especiales.

La Resolución General (AFIP) 4394/2019 estableció un régimen de información respecto de las operaciones efectuadas por sus clientes personas humanas residentes en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina por las que paguen o pongan a disposición durante el año calendario 2018 intereses o rendimientos que puedan estar alcanzados por el impuesto a las ganancias. Además, la Resolución General (AFIP) 4395/2019 indica la documentación respaldatoria necesaria para que el contribuyente pueda determinar la ganancia gravada por el impuesto cedular. Para facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los contribuyentes y/o responsables que resulten alcanzados por el impuesto cedular, la AFIP pondrá a disposición, a través del servicio “Nuestra Parte” al que se accederá con Clave Fiscal, la información con que cuente respecto de los plazos fijos constituidos y las operaciones realizadas con obligaciones negociables en cada año fiscal.

Asimismo, de acuerdo con la Resolución (AFIP) N° 4.298 (publicada el 29 de agosto de 2018), a partir del 1 de enero de 2019, los agentes de liquidación y compensación registrados en la CNV y las sociedades depositarias de fondos comunes de inversión deberán actuar como agentes de información respecto de las compras y ventas de títulos valores públicos o privados negociados en Argentina.

c) Beneficiarios del Exterior

Los intereses de Obligaciones Negociables y las ganancias de capital derivadas de la compraventa, cambio, permuta o disposición de Obligaciones Negociables que obtienen los beneficiarios del exterior (comprendidos en el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias, que se refiere a personas humanas, sucesiones indivisas o personas jurídicas 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 u) del artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, en la medida en que: (i) las Obligaciones Negociables sean emitidas de conformidad con la Ley de Obligaciones Negociables (de acuerdo a las Condiciones del Artículo 36); y (ii) siempre que tales beneficiarios no residan en jurisdicciones no cooperantes y los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes (como se explicará más adelante).

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, por ende, la Emisora debería tributar, en concepto de Impuesto a las Ganancias, la tasa máxima prevista en el artículo 94 de la Ley de Impuesto a las Ganancias sobre el total de la renta devengada a favor de los inversores.

De no aplicar la exención, las ganancias derivadas de la enajenación de las Obligaciones Negociables obtenidas por un Beneficiario del Exterior, quedará alcanzada por lo establecido en el inciso i) del artículo 104 de la Ley de Impuesto a las Ganancias y, de corresponder, en el segundo párrafo de este último artículo. Cuando la titularidad de las Obligaciones Negociables corresponda a un sujeto del exterior y el adquirente sea un sujeto residente en Argentina, este último deberá actuar como agente de retención e ingresar el impuesto. En cambio, cuando la titularidad de las Obligaciones Negociables corresponda a un sujeto del exterior y el adquirente sea también una

persona humana o entidad del exterior, el ingreso del impuesto estará a cargo de los Beneficiarios del Exterior a través de su representante legal domiciliado en Argentina. En los casos en que las operaciones se efectúen entre Beneficiarios del Exterior y el enajenante no posea un representante legal domiciliado en Argentina, el impuesto deberá ser ingresado directamente por el sujeto enajenante.

Si los Beneficiarios del Exterior residen en y/o los fondos invertidos provienen de jurisdicciones no cooperantes, la tasa del impuesto a las ganancias aplicable será del 35%, aplicable sobre la presunción de ganancia neta sujeta a impuesto prevista en el artículo 104 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

De acuerdo con la Ley de Impuesto a las Ganancias, se define por jurisdicciones no cooperantes aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. Asimismo, se considerarán como no cooperantes aquellos países que teniendo firmado un acuerdo no cumplan efectivamente con el intercambio de información. Cabe resaltar que el Poder Ejecutivo Nacional elaboró un listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario N° 862/2019. Este listado podría ser modificado, por lo que se recomienda a los potenciales inversores consultarlo.

De acuerdo con la Resolución General AFIP N° 4.227/2018, en caso que la exención no aplicara, el sujeto pagador argentino deberá actuar como agente de retención.

Cuando los tenedores de las Obligaciones Negociables sean Beneficiarios del Exterior, no regirá lo dispuesto en los artículos 28 de la Ley de Impuesto a las Ganancias y 106 de la Ley de Procedimiento Tributario que subordinan la aplicación de exenciones o desgravaciones totales o parciales del impuesto a las ganancias a que ello no resulte en una transferencia de ingresos a fiscos extranjeros.

Impuesto sobre los bienes personales

Las personas humanas domiciliadas en Argentina y en el extranjero y las sucesiones indivisas radicadas en Argentina y en el extranjero deben incluir los títulos, tales como las Obligaciones Negociables, a fin de determinar su responsabilidad fiscal correspondiente al impuesto sobre los bienes personales (el “Impuesto sobre los Bienes Personales” o “IBP”).

El IBP grava ciertos activos ubicados en el país (incluyendo las Obligaciones Negociables) y en el exterior, existentes al 31 de diciembre de cada año en relación con personas humanas y sucesiones indivisas residentes en Argentina.

De acuerdo a las modificaciones introducidas por la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, no estarán alcanzados por el impuesto los bienes gravados pertenecientes a las personas humanas residentes en Argentina y las sucesiones indivisas radicadas en Argentina, cuando el valor de sus bienes en conjunto resulten iguales o inferiores a \$ 2.000.000.

El IBP aplicable a las personas humanas residentes en Argentina y las sucesiones indivisas radicadas en Argentina para los períodos fiscales iniciados en 2019 y siguientes se calculará sobre el excedente del valor de los bienes gravados existentes al 31 de diciembre de cada año, tal como se describe a continuación:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	a \$			
0	3.000.000 (inclusive)	0	0,50%	0
3.000.000	6.500.000 (inclusive)	15,000	0,75%	3.000.000
6.500.000	18.000.000 (inclusive)	41.250	1,00%	6.500.000
18.000.000	En adelante	156.250	1,25%	18.000.000

Cabe destacar que la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva delegó en el PEN la facultad de fijar alícuotas diferenciales superiores hasta en un cien por ciento (100%) sobre la tasa máxima para gravar los bienes situados en el exterior. Así como, la facultad de reducir para el caso de activos financieros en el exterior, en caso de verificarse la repatriación del producido de su realización, supuesto en el que podrá fijar la magnitud de la devolución de hasta el monto oportunamente ingresado.

Por su parte, las personas humanas residentes y las sucesiones indivisas ubicadas fuera de Argentina, tributan este impuesto por los bienes ubicados en Argentina (tales como las Obligaciones Negociables). Tales sujetos están alcanzados por el IBP y deberán ingresar con carácter de pago único y definitivo calculado sobre el valor de dichos bienes al 31 de diciembre de cada año, los montos que se calculen aplicando una alícuota, de acuerdo a las últimas modificaciones introducidas por Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, del 0,50% para los períodos fiscales 2019 y subsiguientes. Las personas humanas o sucesiones indivisas ubicadas fuera de Argentina no se encuentran sujetas al tributo si el IBP es igual o inferior a \$250.

El IBP se aplica sobre el valor de mercado de los títulos valores cuando estos cotizan al 31 de diciembre de cada año calendario, o los costos de adquisición más intereses devengados en el caso de títulos valores sin oferta pública.

Los sujetos de este impuesto podrán computar como pago a cuenta las sumas efectivamente pagadas en el exterior por gravámenes similares al presente que consideren como base imponible el patrimonio o los bienes en forma global. Este crédito sólo podrá computarse hasta el incremento de la obligación fiscal originado por la incorporación de los bienes situados con carácter permanente en el exterior.

Si bien los títulos, tales como las Obligaciones Negociables, de propiedad de personas humanas residentes o sucesiones indivisas radicadas fuera de Argentina respecto de los cuales no exista un responsable sustituto en Argentina (el Artículo 26 de la Ley de IBP lo define como un sujeto residentes en Argentina que tenga la tenencia, disposición, custodio o depósito) estarían técnicamente sujetos al IBP de acuerdo con las disposiciones del Decreto Nº 127/96, no se ha establecido ningún procedimiento para la recaudación de dicho impuesto en relación con tales títulos. Conforme al párrafo tercero del Artículo 26 de la Ley de IBP el sistema de responsable sustituto no se aplica a las Obligaciones Negociables.

La ley del IBP presume en algunos casos, sin admitir prueba en contrario, que las obligaciones negociables emitidas bajo la Ley de Obligaciones Negociables pertenecen a personas humanas o sucesiones indivisas del país y por lo tanto sujetas al IBP. Por ejemplo, cuando el titular directo de las Obligaciones Negociables corresponda a determinadas sociedades, empresas, establecimientos permanentes, patrimonios de afectación o explotaciones, (i) domiciliados o en su caso radicados o ubicados en el exterior, en países que no apliquen regímenes de nominatividad de títulos valores privados; y (ii) que en virtud de su naturaleza jurídica o sus estatutos (a) su actividad principal consista en la realización de inversiones fuera de su país de constitución y/o (b) no puedan realizar ciertas actividades en su propio país o realizar ciertas inversiones permitidas conforme a las leyes de dicho país (específicamente; sociedades off-shore que no sean compañías de seguro, 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).

En dichos casos la ley impone al emisor privado argentino (que actúa como obligado sustituto del pago del impuesto, el “Obligado Sustituto”) la obligación de pagar el IBP. El Decreto Nº 127, del 9 de febrero de 1996 así como la Resolución General (AFIP) Nº 2151/2006 establecen que el Obligado Sustituto y, por tanto, el obligado al ingreso del impuesto, a través de un pago único y definitivo, será la entidad emisora de dichas obligaciones negociables. El IBP también autoriza al Obligado Sustituto a recobrar el monto pagado, sin limitación, mediante una retención o la ejecución de los bienes que originaron dicho pago.

La presunción legal precedente no es de aplicación a las siguientes personas jurídicas extranjeras que posean la titularidad directa de dichos bienes: (i) compañías de seguros; (ii) fondos de inversión abiertos; (iii) fondos de pensión; y (iv) bancos o instituciones financieras cuyas casas matrices se encuentren en un país cuyo Banco Central o autoridad equivalente haya adoptado los estándares internacionales de supervisión establecidos por el Comité de Basilea.

Sin perjuicio de lo precedente, el Decreto N° 812/96 de fecha 22 de julio de 1996 establece que la presunción legal analizada anteriormente no será de aplicación a las acciones y títulos de deuda privados cuya oferta pública ha sido autorizada por la CNV y que se negocien en los mercados de valores del país o del extranjero. A fin de asegurar que esta presunción legal no será de aplicación, y por lo tanto, que el emisor privado argentino no estará obligado como un Obligado Sustituto en relación con las Obligaciones Negociables, la Emisora deberá mantener en sus registros una copia debidamente certificada de la resolución de la CNV en la que se autoriza la oferta pública de las acciones o títulos de deuda privados y evidencia que acredite que dicho certificado o autorización estaba en vigencia el 31 de diciembre del año en que se originó la obligación tributaria según lo exige la Resolución General N° 2.151 de la AFIP de fecha 31 de octubre de 2006.

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 26.452, los fiduciarios de los fideicomisos no financieros tienen la obligación de considerar el valor de los bienes integrantes del fondo fiduciario (incluidas las obligaciones negociables) a los fines de ingresar el IBP correspondiente.

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.

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%.

Cabe señalar que la Ley N° 27.432 (promulgada y publicada el día 29 de diciembre de 2017) prorrogó este impuesto hasta el 31 de diciembre del 2022, inclusive. A su vez, dicha norma estableció que el PEN podrá disponer que el porcentaje del impuesto previsto en la Ley N° 25.413 y sus modificaciones que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley (es decir, el 30 de Diciembre de 2017) no resulte computable como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias, se reduzca progresivamente hasta un veinte por ciento por año a partir del 1 de enero de 2018, pudiendo establecerse que, en 2022, se compute íntegramente el impuesto previsto en la Ley N° 25.413 y sus modificatorias como pago a cuenta del impuesto a las ganancias.

Existen ciertas excepciones a la aplicación del tributo, entre ellas, se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (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.

En caso de que los tenedores reciban pagos en cuentas bancarias locales, tal impuesto se aplica.

En general, las entidades financieras intervinientes actúan como agentes de percepción y liquidación del gravamen.

De acuerdo con el Decreto N° 409/2018, vigente para los períodos fiscales iniciados el 01/01/2018, el 33% del impuesto pagado sobre los créditos y débitos gravados con la alícuota del 0,6% podrá computarse como crédito del impuesto a las ganancias, así como también de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas. El monto excedente no podrá ser compensado con otros impuestos ni transferido a favor de terceros, solamente podrá ser trasladado hasta su agotamiento, a otros períodos económicos de los citados impuestos.

También resulta computable el 33% sobre las operaciones alcanzadas a una tasa del 1,2%. En caso que las operaciones se encuentren alcanzadas a una alícuota menor, el cómputo se reduce al 20%. Asimismo, de acuerdo con la Ley N° 27.432, el PEN podrá incrementar el porcentaje que se puede computar contra el impuesto a las ganancias y/o contra la contribución especial sobre el capital de las cooperativas, para que en el año 2022 se pueda acreditar el 100% contra dichos impuestos. Sin embargo, este beneficio todavía no fue reglamentado.

La Ley N° 27.264 y el Decreto N° 1.101 del 17 de octubre de 2016, han establecido que el impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias, establecido por la ley de N° 25.413 y sus modificaciones, que hubiese sido efectivamente ingresado, podrá ser computado en un 100% como pago a cuenta del impuesto a las ganancias por las empresas que sean consideradas “micro” y “pequeñas” y en un 50% por las industrias manufactureras consideradas “medianas —tramo 1—” en los términos del artículo 1° de la Ley N° 25.300 y sus normas complementarias. A efectos de usufructuar el beneficio se deberá cumplimentar las previsiones dispuestas en la RG (AFIP) N° 3946/2016.

Es importante destacar que la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva estableció que la alícuota, para el caso de extracciones en efectivo de acuerdo al artículo 1 de la Ley N° 25.413 y sus modificatorias, será del doble, salvo que los titulares sean personas humanas o personas jurídicas que revistieran la calidad de Micro y Pequeñas Empresas en los términos del artículo 2 de la Ley N° 24.467, sus modificatorias y demás normas complementarias.

Impuesto sobre los ingresos brutos

Los inversores que en forma regular participan, o que se presuma 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. Esta exención comprenderá a los aumentos de capital que se realicen para la emisión de acciones a entregar, por conversión de las obligaciones negociables, 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.

Se destaca que, el 17 de diciembre de 2019, el Estado Nacional, las provincias argentinas y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires suspendieron hasta el 31 de diciembre de 2020 la aplicación del denominado “Pacto Fiscal”. Por medio de este pacto, los firmantes habían asumido el compromiso de reducir las alícuotas del impuesto sobre los Ingresos Brutos.

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.

De acuerdo con el denominado “Pacto Fiscal”, las provincias argentinas y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires asumieron el compromiso de establecer alícuotas máximas en el impuesto de sellos de acuerdo con el siguiente esquema: 0,75% a partir del 1 de enero de 2020; 0,50% a partir del 1 de enero de 2021; y 0,25% a partir del 1 de enero de 2022. Asimismo, acordaron eliminar el impuesto de sellos a partir del año 2023. No obstante lo anterior, se destaca que, el 17 de diciembre de 2019, el Estado Nacional, las provincias argentinas y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires suspendieron hasta el 31 de diciembre de 2020 la aplicación del denominado Pacto Fiscal.

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.

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

Son considerados como países no cooperantes aquellos países o jurisdicciones que no tienen en vigencia con el Gobierno Argentino un tratado para el intercambio de información sobre cuestiones tributarias o para evitar la doble imposición con una cláusula amplia para el intercambio de información. Del mismo modo, esos países que, al tener un acuerdo de este tipo en vigor, no cumplan efectivamente con el intercambio de información deben ser considerados como no cooperadores. Los tratados y acuerdos antes mencionados deben cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los cuales la República Argentina se ha comprometido. Además, el artículo 19 de la Ley de Impuesto a las Ganancias establece que el PEN elaborará una lista actualizada de países considerados como no cooperantes basado en el criterio antes mencionado. Tal como fuera mencionado, el PEN elaboró un listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario N° 862/2019. Este listado podría ser modificado, por lo que se recomienda a los potenciales inversores consultarlo antes de realizar inversiones relacionadas con las Obligaciones Negociables.

Por otro lado, la Ley de Impuesto a las Ganancias define a las jurisdicciones de baja o nula tributación como aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al sesenta por ciento (60%) de la alícuota contemplada en el inciso a) del artículo 73 de esta ley (*i.e.* 15%).

Conforme la presunción legal prevista en el artículo 18.2 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de países considerados no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal serán gravados de la siguiente manera:

- (a) con el Impuesto a las Ganancias, aplicada sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.
- (b) con el IVA, al 21% también aplicada sobre el 110% del monto de los fondos recibidos.

Aunque no es claro el significado del concepto ingresos provenientes, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos:

- (1) desde una cuenta en un país no cooperante o de baja o nula tributación, o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país no cooperante o de baja o nula tributación, pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país no cooperante o de baja o nula tributación.
- (2) 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.

De acuerdo al artículo 82 de la Reforma Tributaria, toda referencia efectuada a “países de baja o nula tributación” o “países no considerados cooperadores a los fines de la transparencia fiscal”, deberá entenderse que hace alusión a “jurisdicciones no cooperantes o jurisdicciones de baja o nula tributación”, en los términos previstos en el artículo 19 y 20 de la Ley del Impuesto a las Ganancias.

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. Asimismo, Argentina ha suscripto convenios con Austria, China, Turquía, Qatar, Japón y Luxemburgo, aunque están bajo proceso de ratificación y actualmente no se encuentran en vigor. A su vez, se encuentra en negociación

convenios con Colombia e Israel, y enmiendas al convenio existente con Alemania y Francia. 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.

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.

Para información acerca de la Información Adicional de las Obligaciones Negociables remitirse a la Sección "Información Adicional" del Prospecto.

EMISORA

Creaurban S.A.

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

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN

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

17 de enero de 2020