

PROSPECTO DE EMISIÓN

SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

**Cuotapartes desde V/N US\$ 6.000.000
hasta V/N conjunto máximo de US\$ 200.000.000**

**Clase A Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias
Clase B Cuotapartes de Copropiedad Preferidas
Clase C Cuotapartes de Copropiedad Preferidas**



**SBS Asset Management
S.A.S.G.F.C.I.**
Sociedad Gerente
y Co-Organizador de la Emisión
Registro CNV N° 28



Banco de Valores S.A.
Sociedad Depositaria,
Co-Organizador de la Emisión y
Organizador de la Colocación
Registro CNV N° 6



Creaurban S.A.
Empresa Constructora



SBS Trading S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral
Agente Colocador Principal

Este prospecto (el “Prospecto”) informa las características y condiciones de emisión de las cuotapartes (las “Cuotapartes”) del fondo común de inversión “SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO” o, indistintamente, “SBS CREAURBAN DESARROLLO FCICI” (el “Fondo”) conformado en el marco de la ley 24.083, sus modificatorias, y las eventuales normas reglamentarias dictadas por el Poder Ejecutivo Nacional (la “LFCI”) y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (las “Normas de la CNV”), en el que SBS Asset Management S.A.S.G.F.C.I. se desempeña como Sociedad Gerente y Co-Organizador de la Emisión (la “Sociedad Gerente”) y Banco de Valores S.A. se desempeña como Sociedad Depositaria y Co-Organizador de la Emisión (la “Sociedad Depositaria”). SBS Trading S.A. es el agente colocador principal de la colocación (el “Agente Colocador Principal”). A su vez, SBS Trading S.A. y Banco de Valores S.A. actúan como organizadores de la colocación (los “Organizadores de la Colocación”). La suscripción de las Cuotapartes será efectuada conforme lo dispuesto en el Prospecto y en el reglamento de gestión del Fondo (el “Reglamento”) que se incorpora al presente.

La oferta de las Cuotapartes se encuentra dirigida exclusivamente a Inversores Calificados (tal como se define más adelante). La suscripción de Cuotapartes Clase A y Clase B no podrá ser por un monto inferior a U\$S 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) y múltiplos de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno) por encima de dicha cifra. La suscripción de Cuotapartes Clase C deberá ser por un monto igual o superior a U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) y múltiplos de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno) por encima de dicha cifra.

El Fondo ha obtenido la siguiente calificación de riesgo: Categoría FI3(arg) Perspectiva Estable, emitida el 6 de agosto de 2019 por FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (afiliada de Fitch Ratings. Las actualizaciones de la calificación emitida estarán disponibles en el sitio web de la Sociedad Gerente.

Oferta Pública autorizada por Resolución N° RESFC-2019-20444-APN-DIR#CNV de fecha 20 de septiembre de 2019 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”). Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente prospecto es responsabilidad los miembros de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, respectivamente, y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la ley 26.831 y sus modificatorias (“LMC”). Los auditores, en lo que les atañe, serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan. Los órganos de administración manifiestan, con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

Los interesados podrán obtener copias del Prospecto en: (i) la sede social de la Sociedad Gerente sita en Av. E. Madero 900 Piso 19°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (ii) la sede social de la Sociedad Depositaria sita en la calle Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (iii) los sistemas de información dispuestos por los mercados en los que vayan a listarse y/o negociarse las Cuotapartes; (iv) los sitios web de la Sociedad Gerente (www.sbsfondos.com) y Sociedad Depositaria (www.bancodevalores.com); y (v) la Autopista de Información Financiera de la CNV (“AIF”).

El Prospecto debe leerse e interpretarse junto con cualquier reforma del mismo y con cualquier otro documento incorporado mediante su referencia.

La fecha de este Prospecto es 27 de septiembre de 2019

ÍNDICE

I.	ADVERTENCIAS	4
II.	CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN.....	7
III.	RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO	12
IV.	INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA.....	23
V.	INFORMACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA.....	26
VI.	DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES.....	34
VII.	ACTIVOS DEL FONDO	39
VIII.	CALIFICACIÓN DE RIESGO	42
IX.	PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES	43
X.	AVISO A LOS CUOTAPARTISTAS SOBRE NORMATIVA REFERENTE A PREVENCIÓN DEL LAVADO DE DINERO Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO	49
XI.	TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE	51
XII.	REGLAMENTO DE GESTIÓN	59
XIII.	RÉGIMEN PARA SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS CUOTAPARTES CON FONDOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR	60

I. ADVERTENCIAS

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria son responsables por la información consignada en el Prospecto en los términos previstos en los artículos 119 y 120 de la LMC. En tal sentido, se recuerda 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. 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. 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.

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no han autorizado la realización de ninguna declaración o el suministro de ninguna información relativa al Fondo o las Cuotapartes que no esté consignada o incorporada por referencia en el Prospecto o en cualquier otro documento elaborado en relación con el Fondo. No podrá considerarse a ninguna de tales declaraciones o informaciones como autorizadas por la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria.

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria son responsables, de manera individual y separada, de los perjuicios que pudieran ocasionarse a los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones inherentes a cada una de ellas derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del Prospecto. En ningún caso la Sociedad Gerente será responsable por el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Depositaria, ni la Sociedad Depositaria por las obligaciones de la Sociedad Gerente.

EL VALOR DE LAS CUOTAPARTES DEL FONDO, COMO EL DE CUALQUIER ACTIVO EN EL MERCADO DE CAPITALES, ESTÁ SUJETO A FLUCTUACIONES DE MERCADO, Y A RIESGOS DE CARÁCTER SISTÉMICO QUE NO SON DIVERSIFICABLES O EVITABLES, ADEMÁS DE LOS PROPIOS CORRESPONDIENTES A LOS ACTIVOS AUTORIZADOS, QUE PUEDEN INCLUSO SIGNIFICAR UNA PÉRDIDA TOTAL DEL CAPITAL INVERTIDO. EN TAL SENTIDO NI (I) EL RENDIMIENTO O PAGO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS; NI (II) LA SOLVENCIA DE LOS DEUDORES DEL FONDO, ESTÁN GARANTIZADOS POR LA SOCIEDAD GERENTE, POR LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, POR EL AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL, POR LOS AGENTES COLOCADORES, NI POR SUS RESPECTIVAS SOCIEDADES CONTROLANTES, CONTROLADAS O VINCULADAS. LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, EN TANTO AJUSTEN SU ACTUACIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES PERTINENTES Y AL REGLAMENTO, NO ASUMIRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LAS CIRCUNSTANCIAS MENCIONADAS.

LOS POTENCIALES INVERSORES, PREVIO A LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES DEL FONDO, DEBEN LEER CUIDADOSAMENTE LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO Y DEL PROSPECTO. TODA PERSONA QUE CONTEMPLA INVERTIR EN EL FONDO DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA INVERSIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA INVESTIGACIÓN SOBRE EL FONDO Y SU PLAN DE INVERSIÓN, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y SUS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES. DEBERÁ TENER ESPECIALMENTE EN CUENTA A DICHS EFECTOS (I) LA AUSENCIA DE INDIVIDUALIZACIÓN DE PROYECTOS EN LOS QUE PARTICIPARÁ EL FONDO, (II) LA DETERMINACIÓN DEL PORCENTAJE DE DIVIDENDO A COBRAR POR LOS CUOTAPARTISTAS DE COPROPIEDAD PREFERIDA DURANTE EL PERÍODO DE DIFUSIÓN

PÚBLICA, (III) LA POSIBILIDAD DE ADQUISICIÓN DE LAS CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD PREFERIDAS POR EL FONDO, CON EL CONSENTIMIENTO PREVIO DEL CUOTAPARTISTA EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVISTAS EN EL PROSPECTO Y EL REGLAMENTO, CON ANTERIORIDAD A LA LIQUIDACIÓN DEL FONDO, ASÍ COMO TAMBIÉN LO DISPUESTO EN LAS SECCIONES “CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN” Y “TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE” DEL PROSPECTO.

EL FONDO ES UN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO Y LA LIQUIDEZ DE LAS CUOTAPARTES DEPENDE DE LA OFERTA Y DEMANDA EN LA NEGOCIACIÓN SECUNDARIA EN LOS MERCADOS AUTORIZADOS. NO EXISTE NINGUNA GARANTÍA DE LIQUIDEZ POR PARTE DE LA SOCIEDAD GERENTE, LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, DEL AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL, Y/O LOS AGENTES COLOCADORES, Y/O SUS RESPECTIVAS SOCIEDADES CONTROLANTES, CONTROLADAS O VINCULADAS.

La creación del Fondo y en consecuencia, la emisión de las Cuotapartes queda sujeta al cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones: (i) la suscripción e integración de Cuotapartes (incluyendo Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias Clase A de por lo menos US\$ 6.000.000 (dólares estadounidenses seis millones) el día que cierre el Período de Colocación; (ii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública por parte de la CNV; (iii) la autorización y vigencia de la autorización de negociación de las Cuotapartes por un Mercado Autorizado; y (iv) la verificación del cumplimiento de los requisitos de dispersión mínima establecidos en las Normas.

Las Cuotapartes solo podrán ser adquiridas y transmitidas por inversores calificados (los “Inversores Calificados”), sujetos al límite de tenencia por Cuotapartista establecido en las Normas. De conformidad con el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas, son Inversores Calificados: (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 unidades de valor adquisitivo trescientas cincuenta mil (UVA 350.000), y; (n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

Durante el proceso de liquidación del Fondo, el plazo de realización para los Activos Específicos no deberá exceder el período máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, en el supuesto de liquidación anticipada del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; o (iii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la LFCI –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF–. Sin perjuicio de lo indicado y del deber de la Sociedad Gerente de efectuar la liquidación en el menor tiempo posible, en el caso de que fuera necesario realizar acciones judiciales o extrajudiciales vinculadas a los Activos Autorizados, el plazo máximo será el que requieran dichas acciones.

La distribución del Prospecto y la oferta pública de las Cuotapartes se realizan en cumplimiento de las leyes de la República Argentina. El Prospecto será distribuido únicamente en la República Argentina. Ni la entrega del Prospecto, ni ninguna suscripción efectuada bajo el presente, implicarán, en ninguna circunstancia, que no se ha producido un cambio en la situación del Fondo desde la fecha del presente, o que la información incluida en el presente sea correcta en cualquier fecha posterior a la fecha en la cual la misma se suministra.

Desde su creación y durante su vigencia, el Fondo deberá tener un mínimo de cinco (5) cuotapartistas y ningún cuotapartista podrá mantener directa o indirectamente una participación que exceda el cincuenta y uno por ciento (51%) de los votos a que den derecho las Cuotapartes. La Sociedad Gerente deberá controlar el cumplimiento de los requisitos citados durante la vigencia del Fondo. A tal efecto, corresponderá a Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”) informar a la Sociedad Gerente y a la Sociedad Depositaria las transferencias de Cuotapartes. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión, la Sociedad Gerente deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de seis (6) meses para su regularización, vencido el cual podrá solicitar en forma fundada, ante la CNV, el otorgamiento de una prórroga por única vez e idéntico plazo. Transcurrido dicho plazo o la prórroga respectiva sin que se hubiere regularizado la situación, la Sociedad Gerente deberá proceder a liquidar el Fondo.

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria confirman que la información incluida en el Prospecto con respecto a sí mismos y a las Cuotapartes es veraz y exacta en todos sus aspectos sustanciales y que no existen otros hechos cuya omisión podría hacer que el Prospecto en conjunto, o cualesquiera de tales informaciones incluidas en el presente, fueran susceptibles de inducir a error. Independientemente de la oración precedente, la información que pudiera suministrarse en el Prospecto respecto de la República Argentina se incluye en carácter de información de conocimiento público, y la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no efectúan declaración o garantía alguna respecto de esta. El contenido del Prospecto no constituye, ni puede constituir, una promesa o declaración en cuanto a resultados o hechos futuros.

II. CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN

LA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES SE ENCUENTRA SUJETA A UNA SERIE DE RIESGOS PARTICULARES A SU NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. EN PARTICULAR, EL VALOR DE LAS CUOTAPARTES VARÍA CON LOS CAMBIOS EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO. ENTRE OTRAS COSAS, LOS POSIBLES INVERSORES EN CUOTAPARTES DEBERÁN TOMAR EN CUENTA Y EVALUAR, A LA LUZ DE SUS PROPIAS CIRCUNSTANCIAS FINANCIERAS Y OBJETIVOS DE INVERSIÓN, LOS FACTORES DE RIESGO QUE SE ESPECIFICAN A CONTINUACIÓN. LOS RIESGOS QUE SE DESCRIBEN SON LOS CONOCIDOS POR LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA Y AQUELLOS QUE ACTUALMENTE CREEN QUE PODRÍAN AFECTAR LA INVERSIÓN EN CUOTAPARTES Y LOS RESULTADOS ESPERADOS POR EL CUOTAPARTISTA DE MANERA CONSIDERABLE. DE TODAS FORMAS, LA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES TAMBIÉN PODRÍA VERSE AFECTADA POR RIESGOS ADICIONALES QUE ACTUALMENTE LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA NO CONOCEN O NO CONSIDERAN SIGNIFICATIVOS. LA DESCRIPCIÓN DE LOS RIESGOS DE INVERSIÓN TIENE COMO OBJETIVO SEÑALAR SU EXISTENCIA PARA LOS POTENCIALES INVERSORES, SIN INCLUIR LAS MEDIDAS O MECANISMOS QUE LA SOCIEDAD GERENTE PODRÍA TENER QUE ADOPTAR EN CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES, NI SUPONE QUE LA VERIFICACIÓN DE LOS HECHOS INDICADOS IMPLIQUE EN TODOS LOS CASOS LA AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR PARTE DE LA SOCIEDAD GERENTE:

Riesgo País. Una inversión en el Fondo asume el riesgo que, durante la vigencia del Fondo, las condiciones políticas, económicas y jurídicas (incluyendo las tributarias) de Argentina, se alteren de forma tal que se afecte la situación de los activos y/o de los vehículos en los que ha invertido el Fondo, o inclusive del Fondo, y que, por ende, se reduzcan los rendimientos esperados por los Cuotapartistas.

Riesgo inflacionario. En general, los bienes inmobiliarios suelen responder mejor que otro tipo de activos el riesgo inflacionario. Si bien el modelo de inversión a ser implementado por el Fondo asume una inflación moderada, un proceso de deflación o de alta inflación podría impactar negativamente en la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios del Fondo.

Riesgo inherente a la evolución de las tasas de interés. Un aumento considerable en las tasas de interés y/o una reducción significativa en la disponibilidad de crédito podría afectar de forma negativa la rentabilidad del Fondo, generando posibles incumplimientos de las obligaciones financieras asumidas, o afectando negativamente el valor de las inversiones del Fondo al momento de la desinversión o liquidación del Fondo.

Disponibilidad de inversiones. Una baja oferta de activos en los cuales el Fondo puede invertir podría eventualmente significar una reducción temporal en la rentabilidad del Fondo, ya que las inversiones serían reemplazadas temporalmente por otras alternativas financieras que podrían tener menores tasas de rentabilidad.

Derechos que otorgan las Cuotapartes. Los recursos generados por los activos subyacentes del Fondo constituyen la única fuente de pago para los Cuotapartistas. Por lo tanto, si los fondos sobre los activos del Fondo no son suficientes para reembolsar el valor nominal de las Cuotapartes (o en el caso de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, el dividendo preferente previsto), la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los Cuotapartistas no tendrán derecho alguno contra la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria.

Riesgos relativos a los controles cambiarios. La existencia de restricciones de acceso al mercado de cambios - situación existente a la fecha del Prospecto- implica riesgos significativos y consecuencias potencialmente adversas para el Fondo y los Cuotapartistas, que incluyen: (i) efectos negativos sobre los activos de naturaleza inmobiliaria, relacionados con la dificultad de acceder al dólar estadounidense, que es la moneda transaccional para dichos activos; (ii) potencial imposibilidad de acceder al dólar estadounidense para realizar pagos a los Cuotapartistas, o costos asociados a la realización de operaciones autorizadas que permitan acceder a dicha moneda. Si bien se prevé que los pagos a los Cuotapartistas respetarán, conforme la normativa vigente, la moneda y lugar de suscripción, no puede asegurarse que las restricciones de acceso al mercado de cambios no hagan

imposible la obtención de dólares estadounidenses, ni que el Fondo pueda vender los Activos Específicos en dicha moneda.

Riesgo de imposibilidad de desarrollar un mercado de negociación activo para las Cuotapartes. El Fondo es un fondo común de inversión cerrado y la liquidez de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda de la negociación secundaria de las Cuotapartes. Las Cuotapartes son títulos nuevos para los que no existe un mercado de negociación activo. Si las Cuotapartes se negocian con posterioridad a su emisión inicial, podrán negociarse con descuento respecto de su precio de oferta inicial o valor contable del Fondo, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de títulos similares y las condiciones económicas generales y el desempeño financiero del Fondo. No puede garantizarse el desarrollo de un mercado secundario para las Cuotapartes o, en caso de desarrollarse, que el mismo proveerá a los inversores un nivel de liquidez satisfactorio, o con precios acordes a las expectativas de los Cuotapartistas.

Riesgo de diversificación. Una inversión en el Fondo asume el riesgo que, debido a que el patrimonio del mismo no estará invertido en distintas industrias, de presentarse factores que afecten el mercado inmobiliario éstos pueden tener efectos negativos en más de una inversión simultáneamente. Por otro lado, el tamaño del Fondo puede significar que un proyecto tenga una participación importante en el total del valor mismo, por lo que una decisión de inversión que no genere los resultados esperados pudiera afectar la rentabilidad del Fondo.

Riesgos inherentes al negocio inmobiliario. Una inversión en el Fondo asume los riesgos inherentes al negocio inmobiliario, por lo que la variación negativa de un factor inherente al sector inmobiliario podría afectar la rentabilidad esperada del Fondo. Estos riesgos suponen la exposición a problemas diversos que puedan surgir, referidos a aspectos legales, al saneamiento de propiedades, a la obtención de licencias y permisos de parte de autoridades locales, a la prestación de servicios públicos como agua y luz, a la relación con contratistas y proveedores, así como a la relación con los vecinos y sindicatos, a las huelgas, al proceso de construcción en general, incremento en los costos de desarrollo, errores de diseño, entre otros. Estos riesgos pueden afectar negativamente el costo, el cronograma de obras y la viabilidad de los proyectos y, como consecuencia de ello, afectar finalmente la rentabilidad de los activos del Fondo, y en consecuencia, el retorno esperado por los Cuotapartistas.

Riesgo de no identificar y concretar buenas oportunidades de inversión. Sin perjuicio del deber de la Sociedad Gerente de actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, una inversión en el Fondo asume el riesgo de que la Sociedad Gerente no logre identificar y/o concretar buenas oportunidades de inversión durante la vigencia del Fondo. Este riesgo podría ser acentuado por una creciente actividad de fondos de inversión u otros factores que incrementaren la demanda de activos inmobiliarios, lo que supondrá una mayor competencia en potenciales transacciones y, por ende, valorizaciones más altas y menor cantidad de buenas oportunidades de inversión.

Riesgos derivados de la posibilidad de inversión en sociedades y/o otros vehículos, conforme lo previsto en el Plan de Inversión. El Plan de Inversión contempla como alternativa la inversión en Proyectos mediante sociedades u otros vehículos de inversión (inversión inmobiliaria indirecta). Sin perjuicio de los deberes de diligencia que ejecutará la Sociedad Gerente, es posible que la inversión inmobiliaria indirecta no genere idénticos resultados a los de la inversión directa, sea por cuestiones de carácter impositivo, o de riesgo comercial propio de los vehículos de inversión. Por otro lado, no puede asegurarse que, en el caso de inversión indirecta, el Fondo tenga el poder de decisión correspondiente a la inversión directa, en tanto el Fondo podrá tener el rol de inversor minoritario en los vehículos de inversión.

Riesgo de cobertura de las pólizas de seguro. El Fondo, de corresponder según las decisiones de inversión a ser adoptadas, mantendrá seguros de propiedad y de responsabilidad civil sobre las propiedades a ser desarrolladas. Sin embargo, existe el riesgo de que algunos siniestros o actos fortuitos no sean cubiertos por las pólizas contratadas, excedan los límites cubiertos por las mismas, que los seguros sean inadecuados, no se hayan renovado adecuadamente o no haya habido tiempo de contratarlas previo al siniestro, o que las aseguradoras resulten

insolventes o se opongan al pago de los montos asegurados al momento de presentarse algún siniestro, lo cual podría resultar en pérdidas para el Fondo.

Riesgo de obtención de permisos y licencias. El desarrollo de los proyectos inmobiliarios del Fondo depende de manera sustancial de la correcta y exitosa obtención de las licencias, permisos y aprobaciones por parte de las autoridades competentes. Atrasos, negativas, problemas en el diseño, y/u otras dificultades en los procedimientos para la obtención de estos pudieran resultar en la imposibilidad de desarrollar dichos proyectos conforme a lo estimado por el Fondo.

Riesgo de vicios ocultos en bienes inmuebles. A pesar de que la Sociedad Gerente, o los especialistas contratados por ésta, realizarán una auditoría exhaustiva (*due diligence*) de cada uno de los posibles proyectos inmobiliarios ser desarrollados por el Fondo, incluyendo, según sea necesario, estudios y trabajos de auditoría legal, financiera, técnica y/o ambiental de los mismos, pueden surgir diversos problemas o vicios ocultos que no sean identificados durante dichos procesos previos. Asimismo, el plazo para realizar una compra, o la insuficiencia de información disponible, pueden también afectar la posibilidad de realizar la investigación completa del inmueble correspondiente.

Riesgo de concentración de inversiones y ausencia de individualización de Proyectos. El Plan de Inversión es compatible con la inversión del Fondo en un único Proyecto, o con la inversión de una parte sustancial del patrimonio del Fondo en un único Proyecto. Si bien la Sociedad Gerente analizará diligentemente la realización de inversiones con esas características, la concentración de inversiones implica la dependencia de los resultados del Fondo, y en consecuencia, la rentabilidad de los Cuotapartistas, respecto de los resultados del hipotético Proyecto (o aun tratándose de varios Proyectos, de aquél o aquéllos en los que se concentren las inversiones del Fondo). Adicionalmente, no se han individualizado uno o más Proyectos para el Fondo, lo que implicará que los interesados en participar en el Fondo no se encontrarán en la posibilidad de realizar una completa evaluación de los mismos.

Riesgo derivado de la extensión del Período de Formación de Activos Específicos. Los inversores en el Fondo persiguen obtener una renta relacionada con los retornos correspondientes a los Activos Específicos (activos de naturaleza inmobiliaria). El Fondo prevé un período de formación de activos específicos, que puede ser prorrogado conforme la normativa vigente, y que incluye una extensión adicional en el caso de enajenación parcial de activos. Si bien la Sociedad Gerente ejecutará el Plan de Inversión de manera diligente para que los retornos para los Cuotapartistas correspondan a renta de naturaleza inmobiliaria, la extensión del Período de Formación de Activos Específicos puede implicar que, por un período significativo de la vigencia del Fondo, los resultados del Fondo no tengan una relación directa con el retorno correspondiente a la inversión en Activos Específicos.

Riesgo en la competencia actual y potencial. Una mayor competencia a nivel sectorial podría resultar en la reducción de márgenes y/o en una disminución de la demanda por cada proyecto inmobiliario a ser desarrollado por el Fondo. No es posible garantizar que el nivel de competencia futuro se mantenga en torno al actual y, por lo tanto, dicho aumento en la competencia podría impactar de manera negativa en los rendimientos del Fondo.

Riesgo de procesos y procedimientos legales. En el curso normal de sus actividades, el Fondo podrá ser objeto o actor de procesos judiciales o procedimientos administrativos. El resultado de dichos procesos y procedimientos puede afectar negativamente al valor del Fondo o puede continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. La resolución de cualquier proceso o procedimiento en contra del Fondo puede requerir de la atención y gestión por periodos considerables de tiempo por parte de la Sociedad Gerente. Asimismo, las demandas pueden resultar en gastos extraordinarios y requerir recursos considerablemente altos del Fondo, así como resultar en el pago de multas, daños y perjuicios.

Riesgo de endeudamiento. El Fondo permite endeudamiento. De acuerdo con sus objetivos de inversión, el Fondo –ya sea de forma directa o indirecta– podrá financiar y/o refinanciar la adquisición y/o desarrollo de los activos que formarán parte del Fondo, pudiendo incluso otorgar en garantía dichos activos y los flujos futuros que se vayan

a obtener de los alquileres u otros contratos que se celebren respecto de tales activos. Se pueden dar circunstancias del negocio que generen incumplimientos técnicos o monetarios de dicho endeudamiento y que resulten en retenciones de flujo, intereses moratorios o punitivos, y la eventual pérdida de los bienes otorgados en garantía.

Riesgo de inexistencia de crédito hipotecario, o instrumentos similares de financiación. Existe la posibilidad de que las ventas previstas en los desarrollos inmobiliarios del Fondo y el mercado inmobiliario en general se vean negativamente afectados debido a la baja o inexistente oferta de créditos hipotecarios, u otros instrumentos similares de financiación, ofrecidos en el mercado de crédito.

Riesgo de deudor o contraparte pagadora. Existe la posibilidad que los eventuales deudores del Fondo no cumplan con el pago de sus obligaciones de acuerdo con lo estipulado en los contratos a ser suscriptos por la Sociedad Gerente en representación del Fondo. Se intentará incluir cláusulas que mitiguen el riesgo con el fin de proteger los intereses del Fondo. Asimismo, la Sociedad Gerente será el encargado de evaluar en detalle la calidad crediticia de las inversiones y de monitorear y administrar los riesgos potenciales.

Riesgo de contraparte operacional. De acuerdo con sus objetivos de inversión, el Fondo podrá realizar actividades de desarrollo, y administración de los proyectos inmobiliarios, para lo cual procurará la idoneidad de socios u otras contrapartes analizando su situación financiera y legal, y su trayectoria para la administración inmobiliaria de los proyectos, entre otras. Sin embargo, existe la posibilidad que se configuren faltas de idoneidad de las potenciales contrapartes en las inversiones que realice el Fondo, en términos de capacidad y/o de integridad, y que éstas puedan no cumplir con las expectativas del Fondo o inclusive incumplir los compromisos adoptados con el Fondo, afectando la rentabilidad esperada del mismo.

Riesgo de conflicto de interés. Se considera conflicto de interés a aquellas situaciones o eventos en que los intereses, directos o indirectos, de la Sociedad Gerente, las personas relacionadas a la Sociedad Gerente, entre otros, se encuentran en oposición con los del Fondo. La Sociedad Gerente podría no ser capaz de detectar o mitigar estos riesgos en cada momento. Sin perjuicio de lo expuesto, la Sociedad Gerente procurará adoptar la totalidad de las medidas que resulten razonables y conducentes a la tutela del Fondo y los Cuotapartistas, de conformidad con la responsabilidad legal que le corresponde en tal carácter.

Riesgo de retornos esperados. El Fondo realizará inversiones basándose en las proyecciones de tasas internas de retorno que realice la Sociedad Gerente. Estas proyecciones estarán basadas en proyecciones de ingresos y crecimiento futuro, proyecciones de niveles de endeudamiento y tasas de interés, estimaciones de costos, estimaciones del comportamiento del mercado correspondiente y estimaciones de valuaciones futuras, entre otras. El desempeño futuro de estas variables es incierto y pueden resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el desempeño real de las inversiones del Fondo puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas por la Sociedad Gerente. No puede asegurarse que la tasa interna de retorno alcanzada por el Fondo pueda igualar o exceder los retornos proyectados por la Sociedad Gerente e informados a los inversionistas.

Riesgo de cambios en las normas impositivas nacionales y provinciales. La rentabilidad del Fondo depende de las condiciones tributarias vigentes en la actualidad en Argentina. Una variación desfavorable en las condiciones tributarias, incluyendo gravámenes no previstos que se aplicaran a la adquisición o cobranza de los activos del Fondo, podría llegar a afectar la rentabilidad esperada del Fondo.

Riesgo de modificación de calificación de riesgo. Una inversión en el Fondo asume el riesgo de que la calificación de riesgo del Fondo varíe. La calificación de riesgo del Fondo está sujeta a revisión en cualquier momento por parte del agente de calificación de riesgos, lo que podría traer como resultado una variación negativa en el valor de negociación de las Cuotapartes.

Riesgos particulares vinculados a la Empresa Constructora. Aunque la Asamblea Extraordinaria (con la mayoría especial establecida en el Reglamento) podrá resolver el reemplazo de la Empresa Constructora, ausente esa circunstancia, el Fondo realizará inversiones inmobiliarias en proyectos a definir en el futuro, en los que actuará

la Empresa Constructora. Si bien la Sociedad Gerente realizará una evaluación independiente de los proyectos inmobiliarios y contará con la actuación del Comité de Inversión como herramienta para el asesoramiento en dichas inversiones, y con la actuación del auditor de obra para los controles sobre la evolución de los proyectos, una inadecuada actuación de la Empresa Constructora (incluyendo el incumplimiento de obligaciones contractuales expresas con el Fondo, o con terceros que puedan afectar la ejecución de los proyectos inmobiliarios), puede afectar de manera negativa los resultados del Fondo, y la rentabilidad esperada por los Cuotapartistas.

Riesgos particulares adicionales relacionados a la emisión de las Cuotapartes.

Riesgos relativos a la emisión de las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias. Pasivos del Fondo y Preferencia de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. Las Cuotapartes de Copropiedad Ordinaria presentan una subordinación estructural que se sigue de: (i) su inclusión en el patrimonio neto del Fondo, lo que significa que sólo recibirán los flujos de fondos residuales luego de cancelados la totalidad de los pasivos del Fondo; y (ii) la preferencia asignada a las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, que incluye el pago íntegro de su valor nominal y la Preferencia en la Liquidación, previo a la realización de pagos a las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias. Asimismo, las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias no podrán ser adquiridas por el Fondo, a diferencia de lo previsto para las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas.

Necesidad de emisión de Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias. En atención a las condiciones de emisión establecidas para el Fondo, será necesario que se emitan Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias Clase A, dado que el monto máximo de emisión de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas no podrá superar el 70% de la emisión total. Conforme lo indicado, la inexistencia de Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias, y, en consecuencia, la no adjudicación y emisión de las mismas, importará la imposibilidad de crear el Fondo.

Determinación del dividendo durante el Período de Difusión Pública del Fondo. Conforme lo dispuesto en las condiciones de emisión de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, el porcentaje de dividendo a cobrar no se encuentra determinado en el Prospecto. Sin embargo, dicha consideración se encuentra mitigada puesto que los interesados en participar en la Suscripción de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas contarán con dicha información durante el Período de Difusión Pública, y, por lo tanto, podrán realizar su evaluación de inversión previo al Período de Licitación Pública, y antes de adoptar la decisión de inversión.

Acumulación de Dividendos ante inexistencia de flujo de fondos proyectado para el Fondo. Se prevé para las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas la posibilidad de acumulación de dividendos respecto de períodos en que no existan resultados positivos. Si bien el pago de dividendos estará siempre sujeto a la existencia de resultados acumulados suficientes a tal fin, existe incertidumbre acerca de la capacidad del Fondo para generar esos dividendos, particularmente considerando que el Fondo no cuenta con flujos de fondos proyectados vinculados con inversiones a realizar, las que no han sido resueltas a la fecha por la Sociedad Gerente.

III. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO- CONDICIONES DE EMISIÓN DE LAS CUOTAPARTES

Denominación del Fondo	“SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO” o, indistintamente, “SBS CREAURBAN DESARROLLO FCICI”
Monto Mínimo y Máximo de Emisión (total de Cuotapartes)	Mínimo de U\$S 6.000.000 (dólares estadounidenses seis millones) y valor nominal conjunto máximo de U\$S 200.000.000 (dólares estadounidenses doscientos millones). El monto máximo de emisión de las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias Clase A es de valor nominal U\$S 200.000.000 (dólares estadounidenses doscientos millones) menos el monto de valor nominal de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas (conforme se define más adelante) que se emitan.
Moneda del Fondo	Es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.
Moneda de Suscripción	Es la Moneda del Fondo.
Moneda de Pago	Es la Moneda del Fondo. Ante la existencia de normas imperativas que no permitieren la adquisición de dólares estadounidenses, se procurará -sujeto a la inexistencia de restricciones legales por normas imperativas- la compra a precio de mercado de títulos públicos emitidos por la República Argentina de cualquier serie denominados en dólares estadounidenses, o cualesquiera otros valores negociables emitidos en la República Argentina emitidos en dólares estadounidenses, y su venta a efectos de la obtención de los dólares estadounidenses necesarios para cumplir con los pagos a los Cuotapartistas. En consecuencia, no resultará aplicable, en la extensión indicada, lo previsto por el artículo 765 del Código Civil y Comercial. No puede asegurarse que dicho procedimiento -que permitiría obtener dólares estadounidenses- sea viable, y en consecuencia, los pagos a los Cuotapartistas podrán hacerse en ese caso en moneda de curso legal. A tales efectos, ver “ <i>Riesgos relativos a los controles cambiarios</i> ” en la Sección II “ <i>CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN</i> ”.
Sociedad Gerente y Co-Organizador de la Emisión	SBS Asset Management S.A.S.G.F.C.I
Sociedad Depositaria y Co-Organizador de la Emisión	Banco de Valores S.A.
Empresa Constructora	Creaurban S.A.
Organizadores de la Colocación	SBS Trading S.A. y Banco de Valores S.A.

Agente Colocador Principal	SBS Trading S.A.
Agente Depositario Central de Valores Negociables	Caja de Valores S.A. actuará como Agente Depositario Central de Valores Negociables respecto de las Cuotapartes.
Auditores del Fondo	Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Asesores Impositivos del Fondo	Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Asesores Legales de la Sociedad Gerente y del Fondo	Paolantonio & Legón Abogados.
Asesores Legales de la Empresa Constructora	Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán.
Relaciones económicas y jurídicas entre los órganos del Fondo y los participantes	No existen entre la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, otras relaciones económicas o jurídicas, que las provenientes de la creación y funcionamiento del Fondo, sin perjuicio de la actuación de la Sociedad Depositaria en tal carácter en otros fondos comunes de inversión administrados por la Sociedad Gerente. Tampoco existen otras relaciones adicionales al Fondo respecto de la Empresa Constructora.
Objetivos y Política de Inversión	El Fondo tiene como objeto especial la inversión en el desarrollo inmobiliario mediante Proyectos Inmobiliarios que se definirán en el futuro en el marco del Plan de Inversión, en los que actuará Creaurban S.A. como empresa constructora (salvo que lo contrario se establezca mediante decisión de la Asamblea Extraordinaria, conforme la mayoría especial prevista en el Reglamento). El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación. Los Activos Específicos representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto del Fondo, y deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina. La Sociedad Gerente procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos, con la pauta de elegibilidad que se indica en el Reglamento y en el Prospecto y ejecutando el Plan de Inversión. Para más información sobre los Activos Específicos, ver Sección VII “ <i>Activos del Fondo</i> ” del Prospecto.
Plan de Inversión	En el marco de los objetivos de inversión indicados precedentemente, el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en Proyectos Inmobiliarios que tengan a Creaurban S.A. como empresa constructora (salvo que lo contrario se establezca mediante decisión de la Asamblea Extraordinaria, conforme la mayoría especial prevista en el Reglamento), que se definirán en el futuro, teniendo en consideración los siguientes parámetros:

	<p>1. Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas, cercanos a las principales áreas de oficinas, comerciales y entretenimiento de las ciudades objetivo.</p> <p>2. Los Proyectos Inmobiliarios vinculados a vivienda estarán dirigidos a sectores de ingreso medio, medio alto y alto, aunque de existir incentivos específicos que los hagan viables y atractivos, podrá también invertir en proyectos dirigidos a sectores de menores ingresos.</p> <p>3. Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el cien por ciento (100%) del total de la inversión estimada para la terminación del Proyecto Inmobiliario. Al analizar la inversión en los Proyectos Inmobiliarios, la Sociedad Gerente considerará, en su caso, las posibilidades de financiamiento adicional a las inversiones del Fondo, de modo de reducir el riesgo de no terminación del Proyecto Inmobiliario -sin perjuicio de la posibilidad de endeudamiento autorizada por el Reglamento-, o la previsión de salvaguardas contractuales en beneficio del Fondo en la documentación de las inversiones (por ejemplo, derechos de información, pagos contra avances de obra, o rescisión anticipada).</p> <p>4. En la ejecución del Plan de Inversión se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para adquirir y/o desarrollar inmuebles con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación.</p> <p>5. Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhibición de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, y se considerará la opinión del Comité de Inversiones. En caso de que se adquieran activos cuya titularidad sea de la Empresa Constructora o empresas vinculadas a la misma, siendo éstas terceros no vinculados a la Sociedad Gerente, la decisión de incorporar los activos será tomada por la Sociedad Gerente con la opinión del Comité de Inversiones (y si la Empresa Constructora, o empresas vinculadas a la misma, fueran parte del Comité de Inversiones, deberán abstenerse de votar en este supuesto). Asimismo, la Sociedad Gerente procurará la obtención de una (1) tasación de inmobiliaria independiente de reconocido prestigio o de una evaluadora independiente -si correspondiera- a los efectos de analizar la decisión pertinente.</p> <p>6. Adicionalmente, se realizará una auditoría (<i>due diligence</i>) en caso de adquisición de acciones en sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.</p> <p>7. El Plan de Inversión contempla dos etapas primarias: (i) la ejecución de decisiones de inversión, en un período que se estima de aproximadamente cuatro (4) años desde la creación del Fondo –dentro del cual se verifica el Período de Formación de Activos Específicos– en el que se prevé se realizarán las inversiones en los Proyectos Inmobiliarios (el “Período de Ejecución de Decisiones de Inversión”), y (ii) la ejecución de decisiones de desinversión, por el resto del plazo de vigencia o duración del Fondo (lo que no implicará una dispensa de la obligación de inversión mínima obligatoria en Activos Específicos). Lo indicado no implica que en la etapa de inversiones no se pueda desinvertir en ciertos activos a criterio de la Sociedad Gerente, para una futura reinversión (lo que no implicará</p>
--	--

	<p>una dispensa de la obligación de inversión mínima obligatoria en Activos Específicos), ni que en el período de desinversión (que es previo a la liquidación del Fondo por el vencimiento de su plazo) no puedan adquirirse Activos Específicos que la Sociedad Gerente considere de posible realización al tiempo del vencimiento de la vigencia del plazo del Fondo (incluyendo, en su caso, eventuales prórrogas). Para los supuestos en que, durante la etapa de inversiones (luego del transcurso del Período de Formación Activos Específicos que comienza con la vigencia del Fondo), la enajenación de Activos Específicos no permita, a su vez, la reinversión inmediata en Activos Específicos para recomponer la inversión mínima obligatoria en Activos Específicos, se contará con un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días desde el evento de la enajenación a los fines de la conformación del porcentaje de inversión mínima obligatoria en Activos Específicos determinado en el Reglamento. Durante el período de desinversión, sólo se podrán realizar Inversiones Transitorias si se estuviera cumpliendo con el porcentaje mínimo de inversión en Activos Específicos.</p> <p>8. El Plan de Inversión incluye la elección de la Empresa Constructora. La participación de la misma es sin cargo para el Fondo. Sin perjuicio de ello, la Sociedad Gerente, previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria conforme la mayoría especial prevista en el Reglamento, podrá seleccionar Proyectos Inmobiliarios y realizar inversiones en Proyectos Inmobiliarios en los que no participe la Empresa Constructora, cuando a juicio razonable de la Sociedad Gerente esa elección resulte más adecuada para el interés colectivo de los Cuotapartistas, o para la ejecución del Plan de Inversión. En el supuesto en que la Empresa Constructora revistiera el carácter de Cuotapartista, tendrá la obligación de abstenerse de votar en aquellas asambleas de Cuotapartistas en que las que se resuelvan cuestiones respecto de las que pudiera tener un interés contrario al Fondo, conforme la pauta establecida por el art. 248 de la Ley General de Sociedades (ley 19.550 T.O. 1984, y sus modificaciones).</p>
<p>Pauta de elegibilidad de inversión.</p>	<p>La Sociedad Gerente invertirá en Proyectos Inmobiliarios considerando al menos la siguiente pauta de elegibilidad y pauta de inversión:</p> <p>1. Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los Activos Específicos deberán corresponder a Proyectos Inmobiliarios ubicados en centros urbanos de más de 500.000 habitantes.</p> <p>La limitación indicada no aplicará durante el Período de Formación de Activos Específicos, ni en el período de desinversión previsto en el Plan de Inversión.</p>
<p>Activos Específicos</p>	<p>El Fondo tiene como objeto especial la inversión en Proyectos Inmobiliarios que tengan a Creaurban S.A. como empresa constructora (salvo que lo contrario se establezca mediante decisión de la Asamblea Extraordinaria, conforme la mayoría especial prevista en el Reglamento), que se definirán en el futuro. Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento, representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto del Fondo. Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina. Se consideran Activos Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Derechos reales sobre inmuebles. 2. Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble.

	<p>3. Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos inmobiliarios.</p> <p>4. Acciones de sociedades anónimas, valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro valor negociable, con o sin oferta pública, destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación de Proyectos Inmobiliarios.</p> <p>5. Derechos de crédito relacionados con la adquisición o enajenación total o parcial de inmuebles.</p> <p>A los efectos de la realización de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación de la Sociedad Gerente y/o la Sociedad Depositaria, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión y la adquisición o gestión de los Proyectos Inmobiliarios, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento. Sin limitación, lo indicado incluye: (i) adquirir y enajenar derechos reales sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros; (ii) celebrar contratos de locación, usufructo o leasing; (iii) adquirir bienes inmuebles en subastas judiciales; (iv) afectar bienes inmuebles a reformas, subdivisión y/o construcciones nuevas; (v) celebrar todos los contratos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros, incluyendo, entre otros, a empresas constructoras, desarrolladores, o intermediarios en la comercialización; (vi) adquirir y enajenar acciones de sociedades anónimas con o sin oferta pública; (vii) actuar en fideicomisos ordinarios o financieros sin oferta pública como beneficiario, fiduciante, o fideicomisario. Dichas funciones serán realizadas por la Sociedad Gerente, de acuerdo con la normativa vigente, sin perjuicio de los casos que se requiera el asentimiento expreso de la Sociedad Depositaria, para los casos que importen actos de adquisición, disposición y/o constitución de gravámenes sobre los Activos Específicos.</p>
<p>Inversiones Transitorias</p>	<p>El Fondo podrá realizar Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos, siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo. Se consideran Inversiones Transitorias: (i) cédulas y letras hipotecarias; (ii) obligaciones negociables; (iii) valores representativos de deuda de fideicomisos financieros; (iv) valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas; (v) títulos de deuda pública nacional, provincial y municipal, letras del tesoro, y títulos emitidos por otros entes, u organismos, descentralizados o autárquicos (incluyendo instrumentos emitidos por el BCRA), pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (vi) cuentas a la vista; (vii) cheques de pago diferido, letras de cambio y facturas de crédito electrónica negociables en Mercados Autorizados; (viii) depósitos a plazo fijo en entidades financieras autorizadas por el BCRA, distintas del Custodio; (ix) inversiones a plazo emitidas por entidades financieras autorizadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Gerente) en virtud de la Comunicación “A” 2482, sus modificatorias o normas que la complementen o reemplacen; y (x) operaciones activas de pase o cauciones admitiéndose la tenencia transitoria de los valores negociables afectados a estas operaciones, y operaciones de préstamo de valores negociables, como prestamistas o colocadores, sobre los valores negociables que compongan la cartera del Fondo y que cuenten con oferta pública autorizada y negociación en la República Argentina. Será responsabilidad de la Sociedad Gerente que la determinación de</p>

	la elección de Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos corresponda a activos cuyas características de liquidez permitan su enajenación antes o simultáneamente con la finalización de dicho período.
Disponibilidades	La totalidad de las disponibilidades que no sean necesarias para la ejecución del Plan de Inversión podrá mantenerse como disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA, tanto en Dólares Estadounidenses como en Pesos de la República Argentina, o en cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, administrados por otra Sociedad Gerente En cualquier momento de la vigencia del Fondo, en caso de que la Sociedad Gerente así lo decida en miras de la protección de los intereses de los Cuotapartistas, ante un contexto adverso en el mercado financiero o situación económica potencialmente negativa para los intereses del Fondo, será aplicable lo dispuesto en la oración precedente.
Período de Formación de Activos Específicos	El inicio de operaciones del Fondo y la inversión en Activos Específicos requiere plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de decisiones que no pueden realizarse de manera inmediata. Asimismo, la enajenación de Activos Específicos puede también involucrar plazos para la readquisición de Activos Específicos. En dichos supuestos se entenderá que existe un Período de Formación de Activos Específicos en los que no será exigible el porcentaje de inversión en Activos Específicos determinado en el Reglamento. Se considerará que existe un Período de Formación de Activos Específicos durante dos (2) años luego del inicio de actividades del Fondo. La Sociedad Gerente podrá por única vez modificar el cronograma indicado, determinando un plazo adicional de hasta un (1) año, lo que deberá ser informado mediante el acceso Hecho Relevante de la AIF. El Período de Formación de Activos Específicos se llevará a cabo, conjuntamente, durante el Período de Ejecución de Decisiones de Inversión, cuya duración se estima en cuatro (4) años desde la creación del Fondo. Adicionalmente, en los supuestos en que la enajenación de Activos Específicos, durante la etapa de inversiones, no permita la reinversión inmediata en Activos Específicos, se contará con un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días desde el evento de la enajenación, a los fines de la conformación del porcentaje de inversión mínimo en Activos Específicos. De no haberse cumplido el cronograma establecido al efecto (incluyendo su prórroga), la Sociedad Gerente deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas a los fines de su tratamiento.
Clases de Cuotapartes. Copropiedad Ordinaria y Copropiedad Preferidas	<p>El Fondo emitirá tres clases de Cuotapartes de Copropiedad:</p> <p>Clase A: Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias.</p> <p>Clase B: Cuotapartes de Copropiedad Preferidas.</p> <p>Clase C: Cuotapartes de Copropiedad Preferidas (juntamente con las Clase B, las “Cuotapartes de Copropiedad Preferidas”). Las mismas se determinan, exclusivamente, por monto suscripto inicialmente, el que deberá ser igual o superior a U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones). La única distinción entre la Clase B de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas y la Clase C de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas es el honorario de administración aplicable, conforme lo previsto en el Reglamento.</p> <p>La relación entre las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas y el total de las Cuotapartes emitidas no podrá exceder el 70% (setenta por ciento).</p>

<p>Condiciones de Emisión de las Cuotapartes</p>	<p>Características de las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias (Clase A): <i>Derechos políticos:</i> 1 voto por Cuotaparte, con iguales derecho de voto. <i>Derechos económicos:</i> (i) podrán percibir utilidades líquidas y realizadas una vez que se haya cancelado íntegramente el Dividendo Preferido (tal como se lo define más adelante) devengado a ese momento; y (ii) su participación en la liquidación corresponderá una vez cubierta la Preferencia en la Liquidación (según se la define más adelante).</p> <p>Características de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas (Clase B y Clase C): <i>Derechos políticos:</i> no tendrán derecho de voto, salvo en los siguientes supuestos excepcionales: (i) liquidación anticipada del Fondo; (ii) prórroga del plazo del Fondo; (iii) sustitución de la Sociedad Gerente o de la Sociedad Depositaria o reemplazo de la Empresa Constructora; (iv) cambio fundamental del objeto del Fondo y (v) modificación de las cláusulas sustanciales del Reglamento de Gestión. En esos supuestos, tendrán 1 voto por Cuotaparte, con iguales derechos de voto. <i>Derechos económicos:</i> las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas tendrán derecho a percibir un dividendo anual acumulativo preferente, equivalente a un porcentaje de su valor nominal. Dicho porcentual será informado en el Aviso de Suscripción (el “Dividendo Preferido”). El Dividendo Preferido sólo podrá pagarse cuando las utilidades líquidas y realizadas, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarias para el cumplimiento del Plan de Inversión. Las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas no tendrán derecho a un dividendo distinto o adicional al Dividendo Preferido. A su respecto, regirán las siguientes reglas: (i) De existir utilidades líquidas y realizadas, y las mismas no resultaran necesarias –a criterio de la Sociedad Gerente– para el cumplimiento del Plan de Inversión, se pagará la totalidad de la porción que corresponda al Dividendo Preferido en dicha oportunidad. (ii) De existir resultados positivos, disponibles y líquidos, y la totalidad de los mismos fueran afectados –a criterio de la Sociedad Gerente– al cumplimiento del Plan de Inversión, la porción del Dividendo Preferido que hubiera correspondido pagar se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotas emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado. (iii) De existir utilidades líquidas y realizadas, y habiendo cubierto –a criterio de la Sociedad Gerente– la afectación correspondiente al cumplimiento del Plan de Inversión, los mismos resultaren insuficientes para cubrir la totalidad del Dividendo Preferido, la porción para el pago del mismo que no sea cancelada en la oportunidad que corresponda, se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, hasta que sea efectivamente cancelada y al sólo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotas emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado (iv) Si existieran resultados positivos y disponibles, pero éstos no fueran líquidos, la porción del Dividendo Preferido que hubiera correspondido pagar se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las</p>
---	---

	<p>cuotapartes emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado.</p> <p>(v) Finalmente, si no existieran resultados positivos, la porción del Dividendo Preferido que hubiera correspondido pagar en dicha oportunidad, también se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotapartes emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado.</p> <p>Asimismo, tendrán derecho a cobro preferente en la liquidación del Fondo (la "Preferencia en la Liquidación"), por la cual: (i) con prioridad sobre las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias, recibirán el Dividendo Preferido devengado y no percibido; y (ii) con prioridad sobre las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias, recibirán el importe correspondiente a su valor nominal. En el remanente del valor de liquidación (esto es, luego del pago del Dividendo Preferido y el valor nominal no amortizado de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas), participarán únicamente las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias. En cada oportunidad que corresponda, el pago del Dividendo Preferido:</p> <p>(i) Será aprobado mediante resolución de directorio de la Sociedad Gerente, con una antelación de 15 días hábiles antes a la fecha en la que se realizará el pago.</p> <p>(ii) Dicha resolución será comunicada vía hecho relevante por el acceso correspondiente de la Autopista de la Información Financiera de la CNV y vía sitio web de la Sociedad Gerente</p> <p>(iii) Se comunicará, asimismo, por hecho relevante y mediante los mismos medios informados en el punto precedente, el monto a distribuir en cuanto al Dividendo Preferido para los titulares de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas.</p> <p>(iv) La distribución y el pago del Dividendo Preferido será realizado para cada Cuotapartista de Copropiedad Preferida en forma proporcional a su tenencia.</p> <p>(v) La Sociedad Gerente instruirá al Custodio para que, en la fecha que corresponda, pague el Dividendo Preferido a distribuir a cada Cuotapartista de Copropiedad Preferida</p> <p>(vi) Adicional a las comunicaciones referidas precedentemente, se realizarán idénticas publicaciones en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en los sistemas de información dispuestos en los mercados donde se negocien las Cuotapartes.</p> <p>(vii) Para el pago del Dividendo Preferido se deberán atender a las exigencias dispuestas por las Normas, de conformidad a lo establecido en la Sección "Utilidades del Fondo" del Prospecto.</p>
<p>Adquisición de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas por el Fondo</p>	<p>El Fondo tendrá el derecho –mas no la obligación– de adquirir las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas cuando existieran fondos disponibles que, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión. Para poder ejercer este derecho, el Fondo deberá asegurarse que podrá pagar –además del valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas–, el Dividendo Preferido devengado a la fecha de la adquisición y que no hubiera sido pagado. La oferta se realizará individualmente a cada titular de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, quienes en tal carácter tendrán derecho de aceptar o rechazar, a su entera discreción, la oferta de adquisición realizada por el Fondo. En caso de ser aceptada la oferta de adquisición, los Cuotapartistas se encontrarán obligados a enajenar sus Cuotapartes de Copropiedad Preferidas a favor del Fondo. Cualquier adquisición de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas ejercida</p>

	<p>por el Fondo será en forma proporcional –a prorrata– de las tenencias de los Cuotapartistas. Por Aviso de Suscripción se informará la oportunidad a partir de la cual podrá efectuarse la adquisición, total o parcial, de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. La adquisición de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas por el Fondo podrá efectuarse de manera parcial o por el total de participación que dicha clase de Cuotaparte representa sobre el Fondo (cuyo límite máximo será, en todo caso, hasta el 70% de la emisión total).</p>
Utilidades del Fondo	<p>Podrán distribuirse utilidades cuando existieran fondos disponibles y líquidos que, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas determinadas en estados contables anuales auditados del Fondo. Para la distribución de utilidades deberá cumplirse con lo que requieran las Normas y en particular contar con (i) un dictamen favorable de auditor independiente, con certificación profesional, del balance que se utilice para la distribución, y (ii) un dictamen con similares características sobre la procedencia de la distribución. Las utilidades en exceso del Dividendo Preferido, podrán ser distribuidas únicamente a las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias conforme las pautas precedentes.</p> <p>En cada oportunidad que corresponda, el pago de utilidades:</p> <p>(i) Será aprobado mediante resolución de directorio de la Sociedad Gerente, con una antelación de 15 días hábiles antes a la fecha en la que se realizará el pago.</p> <p>(ii) Dicha resolución será comunicada vía hecho relevante por el acceso correspondiente de la Autopista de la Información Financiera de la CNV y vía sitio web de la Sociedad Gerente</p> <p>(iii) Se comunicará, asimismo, por hecho relevante y mediante los mismos medios informados en el punto precedente, el monto a distribuir a los titulares de Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias.</p> <p>(iv) La distribución y el pago de las utilidades que correspondan será realizado para cada Cuotapartista de Copropiedad Ordinaria en forma proporcional a su tenencia.</p> <p>(v) La Sociedad Gerente instruirá al Custodio para que, en la fecha que corresponda, pague las utilidades a distribuir a cada Cuotapartista de Copropiedad Ordinaria.</p> <p>(vi) Adicional a las comunicaciones referidas precedentemente, se realizarán idénticas publicaciones en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en los sistemas de información dispuestos en los mercados donde se negocian las Cuotapartes.</p> <p>(vii) Para el pago de las utilidades se deberán atender a las exigencias dispuestas por las Normas, de conformidad a lo establecido en la presente Sección.</p>
Colocación	<p>Las Cuotapartes serán colocadas mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada”, a través del Sistema de Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“SICOLP”), bajo la modalidad abierta.</p>
Monto mínimo de suscripción. Denominación mínima y unidad mínima de negociación	<p>La suscripción de Cuotapartes Clase A y Clase B no podrá ser por un monto inferior a U\$S 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) y múltiplos de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno) por encima de dicha cifra.</p> <p>La suscripción de Cuotapartes Clase C deberá ser por un monto igual o superior a U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) y múltiplos de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno) por encima de dicha cifra.</p>

	En todos los casos, la denominación mínima y unidad mínima de negociación es de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno).
Período de Colocación	Significa el período que comprende la fecha de inicio y de finalización del período de difusión (el “Período de Difusión Pública”) que será de al menos tres (3) días hábiles y el período de licitación que será de al menos un (1) día hábil (el “Período de Licitación Pública”).
Suscripción	Las Cuotapartes sólo podrán ser suscriptas por Inversores Calificados.
Integración	Las Cuotapartes deberán ser integradas en su totalidad en la fecha de su liquidación y emisión, en dólares estadounidenses. No se permite la integración diferida de las Cuotapartes.
Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes	La integración de las Cuotapartes deberá realizarse en dólares estadounidenses dentro del plazo máximo de 72 hs. horas hábiles de finalizado el Período de Licitación Pública, en la fecha de liquidación y emisión de las Cuotapartes. Dicha fecha será informada en el Aviso de Suscripción.
Valor de las Cuotapartes	Por tratarse de un fondo común de inversión cerrado, el valor de mercado de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda de la negociación secundaria de las Cuotapartes en los mercados autorizados por la CNV.
Ámbito de Negociación	Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ByMA”) y/o negociación en cualquier mercado autorizado por la CNV.
Plazo de duración del Fondo	El Fondo tiene un plazo de duración de cinco (5) años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, según lo previsto en el Reglamento.
Calificación de riesgo	El Fondo cuenta con calificación de riesgo Categoría FI3(arg) Perspectiva Estable, otorgada por FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (afiliada de Fitch Ratings). Para más información véase la sección “ <i>Calificación de Riesgo</i> ” en el Prospecto.
Normativa aplicable para la suscripción e integración de las cuotas partes con fondos provenientes del exterior	Se recomienda la lectura de la Sección XIII del Prospecto para obtener información respecto de la normativa aplicable para la suscripción e integración de las Cuotapartes con fondos provenientes del exterior.
Normas de Prevención del Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo	Se encuentran vigentes en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio. Sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las leyes 26.268, 26.683 y 27.446; los decretos 290/2007, 918/2012 y 489/2019; y las Resoluciones 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la Unidad de Información Financiera, y el Título XI de las Normas CNV-. Todas las normas correspondientes a la Unidad de Información Financiera pueden ser consultadas en www.argentina.gob.ar/uif .
Normativa sobre transparencia del mercado de capitales	La Ley 26.733 introdujo modificaciones en el Código Penal Argentino, con el propósito de penar conductas, entre otras, vinculadas a la transparencia del mercado de capitales. Se la puede consultar en www.infoleg.com.ar . Dicha normativa legal se encuentra reglamentada en el Título XII de las Normas CNV, que se puede consultar en www.cnv.gov.ar .

Reglamento de Gestión	El Reglamento que se anexa al Prospecto es el documento contractual esencial para la regulación de los derechos y obligaciones de los Cuotapartistas, y debe ser leído junto con el Prospecto.
------------------------------	--

IV. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA.

LA INFORMACIÓN SIGUIENTE SE INCORPORA EN CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES. SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE LES SON PROPIAS, NI LA SOCIEDAD GERENTE NI LA SOCIEDAD DEPOSITARIA GARANTIZAN EL RENDIMIENTO DE LAS CUOTAPARTES. LAS CUOTAPARTES NO TIENEN OTRO RESPALDO QUE EL PATRIMONIO DEL FONDO, Y LA RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS.

Información institucional de la Sociedad Gerente

La Sociedad Gerente comenzó sus actividades como gestora de fondos comunes de inversión en el año 2007. Sus accionistas son Marcelo Adrián Menéndez, Marcelo Rodolfo Gómez Prieto y Jorge Alberto Miteff, todos de reconocida trayectoria en el mercado de capitales nacional. La Sociedad Gerente se encuentra registrada como bajo el N° 28 de la CNV.

Desde su concepción y hasta la fecha, la Sociedad Gerente ha logrado posicionarse como una de las principales administradoras de fondos comunes de inversión en la República Argentina. Al 31 de marzo de 2019 administraba veintidós fondos comunes de inversión con una cartera total valuada en aproximadamente \$27.901.130.000, dentro de la cual \$20.539.280.000 corresponden a fondos comunes de inversión abiertos y \$7.361.860.000 corresponden a fondos comunes de inversión cerrados. Se puede encontrar más información sobre dichos fondos en el sitio web de la CNV (www.cnv.gov.ar) en el acceso “Fondos Comunes de Inversión”.

La Sociedad Gerente forma parte del denominado “Grupo SBS”, constituido por un grupo de compañías locales de reconocida trayectoria especializadas en intermediación en el mercado de capitales, administración de carteras, fondos comunes de inversión, estructuración y emisiones de deuda (más información, en el sitio web www.gruposbs.com).

Dentro de este grupo se encuentra SBS Trading S.A., agente registrado en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ByMA”), y registrado como Agente de Liquidación y Compensación Integral bajo el N° 53 de la CNV y miembro del Mercado Abierto Electrónico S.A. (“MAE”). Esta sociedad se encuentra posicionada entre los cinco primeros agentes del mercado en términos de volumen y con tres generaciones dedicadas a la operatoria bursátil en Argentina, manteniendo un estrecho vínculo con los principales actores del mundo financiero y un fuerte compromiso con el desarrollo del mercado de capitales argentino.

Por su parte, también forma parte del grupo la sociedad SBS Capital S.A., una unidad de negocios dedicada al asesoramiento en la emisión de deuda, financiamiento estructurado y transacciones de *private equity*. SBS Capital S.A. es la división de finanzas corporativas del Grupo SBS y de esta forma desarrolla soluciones financieras a medida para empresas, gobiernos e inversores institucionales. Actúa en carácter de organizador y estructurador en operaciones de emisiones de deuda, fideicomisos financieros y financiamiento estructurado en el mercado de capitales.

Información institucional de la Sociedad Depositaria

Banco de Valores S.A. (el “Banco de Valores”) nació en el año 1978, para desarrollar las actividades de banco comercial y aquellas que son propias de la banca de inversión.

El Mercado de Valores de Buenos Aires S.A. (“MERVAL”), su fundador, diseñó el actual perfil que lo caracteriza dentro del sistema bancario, constituyéndolo en la entidad financiera más identificada con el mercado de capitales en la Argentina. Tal condición mantiene plena vigencia ante la reciente creación de ByMA, mercado continuador del MERVAL, como fruto de la escisión de éste en dos empresas, la citada ByMA en asociación con la Bolsa de

Comercio de Buenos Aires y el Grupo Financiero Valores S.A., quien pasa a ser el accionista mayoritario, poseedor del 99,99% de las acciones de Banco de Valores.

Banco de Valores ha sido fundado y dirigido por hombres de larga y reconocida trayectoria en la actividad bursátil. Cuenta con la estrecha colaboración que ByMA, Bolsa de Comercio de Buenos Aires y Caja de Valores le brindan en forma constante. Expresa la vasta experiencia que sus integrantes aportan en lo atinente a la distribución y comercialización bursátil de títulos valores.

Banco de Valores es la principal sociedad depositaria de Argentina, actuando como sociedad depositaria en más de doscientos quince (215) fondos que totalizan aproximadamente \$ 125 mil millones de patrimonio neto al 30 de abril de 2019. Se encuentra registrada como Sociedad Depositaria bajo el N° 6 de la CNV.

Adicionalmente, Banco de Valores ha participado como sociedad depositaria en gran parte de los fondos comunes de inversión cerrados creados en Argentina, entre los que se puede mencionar a: Estancias del Pilar FCCI Inmobiliaria, Agrarius I y II FCIC Agrícolas, Boca Juniors Fondo Común Cerrado, Latin American Fund Fondo Común Cerrado de Inversiones.

Durante el año 2017, Banco de Valores ratificó su liderazgo como organizador y sociedad depositaria con el lanzamiento de cinco (5) fondos comunes de inversión cerrados en el marco del sinceramiento fiscal, por un monto superior a los U\$S 260 millones en marzo del 2017: Allaria CasasArg, Consultatio Inmobiliario, Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro, First Renta Agro FCIC y SBS Infraestructura y Desarrollo Productivo.

La actividad con fondos comunes de inversión cerrados se mantuvo hasta la fecha, habiendo Banco de Valores participado como organizador y sociedad depositaria en los siguientes fondos comunes de inversión cerrados: GNNW SBS FCIC Ganadero W86, SBS Renta Fija I FCIC, Allaria Residencial I FCIC y Megainver Estrategia Agro I FCIC.

Para más información sobre los fondos comunes de inversión abiertos y cerrados en los que Banco de Valores actúa como sociedad depositaria, remitimos al sitio web de la CNV (www.cnv.gov.ar/SitioWeb/FondosComunesInversion).

Banco de Valores es una sociedad inscripta en el Registro Público de la Capital Federal. Se inscribió el 18 de diciembre de 1978, en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro bajo el número 4834 de Libro 88 Tomo A de Estatutos de Sociedades Anónimas Nacionales, autorizada para funcionar como banco comercial por el Banco Central de la República Argentina el 6 de octubre de 1978, mediante resolución N° 368/78, con sede social en Sarmiento 310 de la Ciudad de Buenos Aires y CUIT 30-57612427-5.

Políticas ambientales y/o del medio ambiente.

Consciente, en sintonía con enunciados de la C.E.P.A.L., de que una conducta social responsable contribuye al establecimiento de bases sólidas para mejorar la convivencia social y, por ende, a la mayor gobernabilidad, estabilidad, crecimiento económico y desarrollo sustentable; el directorio del Banco de Valores ha incluido enunciados al respecto en el Código de Gobierno Societario, con el objetivo de establecer internamente estos principios y orientar en la organización una concepción de responsabilidad empresarial en lo ético, financiero, social y ambiental.

Si bien a la fecha no se ha considerado indispensable la integración de una política específica del tema ambiental (en función, fundamentalmente, del objeto y alcance del negocio, la ubicación geográfica de las instalaciones y la magnitud del impacto directo en el medio ambiente), sí se han incorporado como prácticas de uso, por iniciativa y bajo gestión e implementación del Departamento de Recursos Humanos, la participación en programas comunitarios de reciclado de plásticos y pilas, el aprovechamiento de recursos energéticos, la utilización racional del papel y la participación del personal en jornadas y seminarios relevantes en la materia tales como la del

reciclado de basura, acompañando los esfuerzos que, al respecto, vienen realizando la comunidad y gobierno de la ciudad; asimismo, consciente de la responsabilidad que tiene con la comunidad en su conjunto, Banco de Valores colabora, tanto de manera directa como a través de la Mutual de su personal, en diferentes proyectos de ayuda a organizaciones no gubernamentales y comunidades del interior del país.

Información de la Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria

	Administrador	Custodio
Denominación	SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión	Banco de Valores S.A.
Datos de Contacto	Domicilio: Av. Eduardo Madero 900, Piso 19, Ciudad de Buenos Aires – República Argentina Teléfono: (54 11) 4893-7070 Fax: (54 11) 4894-1800 Correo electrónico: sbs@gruposbs.com Sitio web: www.sbsfondos.com	Domicilio: Sarmiento 310, Ciudad de Buenos Aires – República Argentina Teléfono: (54 11) 4323-6900 Fax: (54 11) 4323-6918 Correo electrónico: info@bancodevalores.com Sitio web: www.bancodevalores.com
Datos Registrales	CUIT N° 30-71022285-8 IGJ: inscripto bajo el N° 8842, del libro 35, Tomo - de sociedades anónimas, en fecha 04 de junio de 2007. CNV: registrado como Sociedad Gerente bajo el N° 28.	CUIT N° 30-57612427-5 IGJ: inscripto bajo N° 4834, del libro 88, Tomo A de sociedades anónimas, en fecha 18 de diciembre de 1978. CNV: registrado como Sociedad Depositaria bajo el N° 6. BCRA: registrado como banco comercial por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) el 6 de octubre de 1978, mediante Resolución N° 368/78.
Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes	La Sociedad Gerente actúa como sociedad gerente en numerosos fondos comunes de inversión, según el detalle que se puede encontrar en la Autopista de Información Financiera de la CNV (www.cnv.gov.ar), en el acceso “Fondos Comunes de Inversión”.	La Sociedad Depositaria actúa como sociedad depositaria en numerosos fondos comunes de inversión, según el detalle que se puede encontrar en la Autopista de Información Financiera de la CNV (www.cnv.gov.ar), en el acceso “Fondos Comunes de Inversión”.

Datos sobre estados contables, órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria

Los estados contables y la nómina actualizada de los integrantes de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria se encuentran disponibles en <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/RegistrosPublicos/DetallesRegistrosPublicos/70121?tipoEntidadId=9&razonSocial=SBS%20Asset%20Management%20S.A.%20Sociedad%20Gerente%20de%20Fondos%20Comunes%20de%20Inversión&tipoAgente=501>, en el caso de la Sociedad Gerente, y <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/RegistrosPublicos/DetallesRegistrosPublicos/30471?tipoEntidadId=9&razonSocial=Banco%20de%20Valores%20S.A.&tipoAgente=502>, en el caso de la Sociedad Depositaria.

V. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA

La siguiente es una síntesis de los aspectos principales de la organización y características de la Empresa Constructora. La información ha sido provista por, y es responsabilidad de, la Empresa Constructora.

Información de Creaurban S.A.

Creaurban S.A. (“Creaurban”), es una sociedad inscripta en la Inspección General de Justicia, el 4 de abril de 1995, bajo el No. 2858, del Libro No. 116, Tomo A de Sociedades por Acciones. Asimismo se encuentra registrada en la Comisión Nacional de Valores, bajo el régimen de emisoras de valores de corto plazo. CUIT 30-68245768-2, Domicilio Florida 868 piso 1º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Sus datos de contacto son: (011) 4344-6700, titulos@creaurban.com.ar.

Reseña Histórica y Descripción General

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

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

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

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

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

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

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

A través de su Política de Calidad, Creaurban se compromete a:

·Satisfacer plenamente a sus clientes, tanto en la obtención de los beneficios económicos como en el pleno cumplimiento de las obligaciones contractuales, legales y estándar de calidad, costos y plazos de ejecución;

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

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

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

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

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

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

Segmento de Desarrollo Inmobiliario

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

En cada uno de los proyectos en el sector inmobiliario, Creaurban brinda soluciones integrales controlando cada una de las múltiples variables del proyecto. La innovación, el diseño, la estética y la aplicación de tecnología de última generación son el denominador común de sus proyectos. El principal valor de Creaurban es su probado equipo multidisciplinario de profesionales, con alta capacitación y experiencia en el sector. La estrategia de negocios transversal le permite satisfacer las distintas demandas y necesidades de cada segmento del mercado, con el máximo estándar de calidad, demostrando responsabilidad y profesionalismo. Desde el año 1995, ha incursionado en todos los segmentos del mercado inmobiliario, con una aproximación al negocio en varias fases del mismo, a saber:

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

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

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

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

·Construcción Edificio Figueroa Alcorta 6464: En el mes de diciembre de 2018 se recibió la aceptación de la carta oferta enviada a “Compañía Buenos Aires S.A.”, fiduciaria del fideicomiso “Av. Figueroa Alcorta 6464”, para la construcción de un complejo de cuatro torres en la manzana comprendida entre las calles Avenida Presidente Figueroa Alcorta, Mariscal Antonio José de Sucre, Castañeda y La Pampa, en favor del Fideicomiso “Av. Figueroa Alcorta 6464”. El comienzo de la obra – que resultaba estimado para abril de 2019 – tendría una duración de tres años, totalizando un monto básico de \$ 2.401 millones (Impuesto al Valor Agregado incluido) a octubre 2018.

·Construcción Edificio Martín Coronado 3300: En el mes de febrero de 2019 Creaurban recibió la aceptación de la carta oferta enviada a “Compañía Buenos Aires S.A.”, fiduciaria del fideicomiso “Terrazas de Barrio Parque”, para la construcción de un desarrollo inmobiliario sobre la calle Martín Coronado 3300, C.A.B.A.. El acuerdo estipula un monto referencial de USD 40 millones. El comienzo de la obra se dio en el primer trimestre de 2019, habiéndose generado hasta el momento un avance de obra estimado del 10%, respecto de los trabajos previstos en el contrato. El proyecto consiste en el desarrollo de un complejo de viviendas de lujo, ubicado en una de las zonas más exclusivas de la capital federal, comprendiendo una superficie a construir de 29.000 m².

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

Otros Inmuebles

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

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

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

Segmento de Obra Pública

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

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

· Monumento a la Bandera – ETAPA I: En el marco de la Licitación Pública - Expte. N° 26246-A-206 – Decreto N° 0044/2017 de la Municipalidad de Rosario – Provincia de Santa Fe, con fecha 18 de febrero de 2017 se suscribió el acta de inicio de la obra “Restauración del Monumento Nacional a la Bandera – Etapa I”, siendo el comitente la Secretaria de Obras Publicas - Dirección de Arquitectura del Municipio de Rosario. El monto contractual a fecha de oferta licitatoria es de \$147.543.090. (Impuesto al Valor Agregado incluido), el cual fue reducido mediante una adenda firmada el 11 de enero de 2019, la cual lleva el monto de la obra a \$74.000.312 a valores de básicos y extiende el plazo de obra hasta 31 de mayo de 2019; y

· Basílica de San Francisco y Capilla San Roque: En el marco de la adjudicación en la Licitación Pública N° 02-OP/2015 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, con fecha 02 de enero de 2017 se dio inicio a la obra de “Restauración y Puesta en Valor de la Basílica de San Francisco y Capilla San Roque”, siendo el comitente la Subsecretaria de Obras Públicas. El conjunto edilicio de la orden franciscana, declarado Monumento Histórico Nacional, data de 1750, uno de los más antiguos de la Ciudad de Buenos Aires. Las tareas a desarrollar en la Basílica de San Francisco incluyen la restauración total de paramentos exteriores, cubiertas, cúpula de tejas de zinc titanio, torres principales con remates acabados de cobre, paramentos y bóvedas interiores, retablos, mármoles, calcáneos, luminarias de bronce. En la Capilla San Roque se realiza la restauración total de paramentos exteriores, cubiertas, y cúpula de tejas de zinc titanio. Además de la nueva iluminación de fachadas e interiores, instalaciones de corrientes débiles y fuertes, centrales de incendio y barreras infra-rojas. El atrio con su solado, portones y rejas que lo contienen; incluyendo también la restauración de las campanas de ambos templos, el ahuyentamiento de aves, el remplazo de los pluviales y la instalación de un sistema de supresión por diferencias de potencial eléctrico o electro-ósmosis de humedades ascendentes. Completando un total de superficie a restaurar de aproximadamente 20.000 m².

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

- Demolición parcial y restauración del Palacio Municipal de Quilmes, Provincia de Buenos Aires, entre los años 2005 y 2006;
- Restauración y remodelación del Palacio San Martín, Ciudad de Buenos Aires. El proyecto incluyó la construcción de un túnel de acceso vehicular y se ejecutó entre los años 1995 y 1999;
- Recuperación, equipamiento y expansión de varias secciones del Hospital General de Agudos Francisco Santojanni, Ciudad de Buenos Aires, incluyendo instalaciones ambulatorias, servicios de seguridad y sótanos, la construcción de 6.500 m² de superficie y la remodelación de 5.200 m²;
- Construcción del Centro de Frontera Paso de los Libres y proyecto ejecutivo y construcción del Complejo Terminal de Cargas en el año 2006;
- Construcción y puesta en marcha del Hospital del Bicentenario de Ituzaingó, sobre un terreno que cuenta con 21.791 m², comenzado en el año 2011, y rescindido de común acuerdo entre las partes en diciembre del año 2018, habiendo concretado un avance de obra estimado del 90% sobre el plan de trabajo original. El Comitente es el Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados Pensionados;
- Realización del Programa Integral de Restauración y Puesta en Valor del Monumento Histórico Nacional “Basílica Nuestra Señora de Lujan”, obra que consistió en la restauración de aproximadamente 30.000 m² de fachadas y bóvedas, solados, altares, retablos, 1.250 m² de vitraux, luminarias, mármoles, boiserie, relojes, y 21 campanas con su correspondiente sonería;
- “Refuncionalización Edilicia y Operativa del Hospital Ostaciana B. de Lavignolle”, en Morón, Provincia de Buenos Aires;

·Hospital Elizalde.

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

Gestión de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente

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

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

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

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

Gestión Ambiental

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

Para cada proyecto se elabora un “Plan de Gestión Ambiental”, en el cual se identifican los aspectos e impactos ambientales, y se establecen las medidas que permiten prevenirlos, mitigarlos y remediarlos.

Accionistas y capital

El capital asciende a \$304.930.768, y está representado por 304.930.768 acciones ordinarias, nominativas, no endosables, de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por acción.

Los accionistas principales de Creaurban son los siguientes:

Accionistas	Cantidad de Acciones	%
SACDE Sociedad Argentina de Construcción y Desarrollo Estratégico S.A.	288.573.857	94,6358%(*)
TOTAL	288.573.857	94,6358%(*)

(*) El 5,3642% de la tenencia accionaria restante correspondiente a 16.356.911 acciones, está compuesta por accionistas que individualmente poseen menos del 5%.

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

Composición del Directorio y Comisión Fiscalizadora:

(i) Nómina de Directores

En la Asamblea General Extraordinaria del 2 de octubre de 2018 se designó la nómina de directores detallada a continuación, fijando el 31 de diciembre de 2020 como la fecha de caducidad del mandato de cada uno de ellos:

NOMBRE	CARGO	VENCIMIENTO (*)
Damián Miguel Mindlin	Presidente	31/12/2020
Maia Chmielewski	Vicepresidente	31/12/2020
Juan Ramón Garrone	Director Titular	31/12/2020
Martín Feldman	Director Suplente	31/12/2020

() Conforme lo dispuesto por Ley General de Sociedades N° 19.550, los mismos se mantendrán en sus cargos hasta que se resuelva su renovación o reemplazo mediante Asamblea General Ordinaria posterior a dicho vencimiento.*

(ii) Nómina de la Comisión Fiscalizadora

En la Asamblea General Extraordinaria de fecha 12 de abril de 2019 se designó la nómina de síndicos detallada a continuación, fijando el 31 de diciembre de 2019 como la fecha de caducidad del mandato de cada uno de ellos:

NOMBRE	CARGO	VENCIMIENTO (*)
Daniel Abelovich	Síndico Titular	31/12/2019
Germán Wetzler Malbrán	Síndico Titular	31/12/2019
Martín Fernández Dussaut	Síndico Titular	31/12/2019
Marcelo Fuxman	Síndico Suplente	31/12/2019
Damián Burgio	Síndico Suplente	31/12/2019
Leonardo Bujía	Síndico Suplente	31/12/2019

() Conforme lo dispuesto por Ley General de Sociedades N° 19.550, los mismos se mantendrán en sus cargos hasta que se resuelva su renovación o reemplazo mediante Asamblea General Ordinaria posterior a dicho vencimiento.*

(iii) Antecedentes profesionales de los Directores y Síndicos

Directores

Damián Miguel Mindlin: nacido el 3 de enero de 1966, es miembro del Directorio de Creaurban desde marzo de 2017. Es presidente de la Creaurban, así como de SACDE, Profingas S.A., Minera Geometales S.A., Fidis S.G.R., Compañía Americana De Transmisión Eléctrica S.A. (“CATESA”), Corpus Energía S.A., LATIFER, IECSA CHILE S.A., Constructora Incolor Iecsa S.A., Posadas Encarnación S.A., Bodega Loma de La Lata S.A., Pampa Participaciones S.A., Pampa Participaciones II S.A., Petrolera Entre Lomas S.A. (“PELSA”), ARPHC S.A. A su vez, es vicepresidente de Central Térmica Loma de la Lata S.A. (“CTLL”), Energía Argentina S.A. (“EASA”), Hidroeléctrica Diamante S.A. (“HIDISA”), Hidroeléctrica Los Nihuiles S.A. (“HINISA”), IEASA S.A., Pampa Inversiones S.A., Parques Eólicos Argentinos S.A., Parques Eólicos del Fin del Mundo S.A., Dolphin Finance S.A., Dolphin Créditos S.A., Dolphin Créditos Holding S.A., Grupo Dolphin Holding S.A., Sitios Argentinos S.A., Grupo Emes S.A., Emes Inversora S.A., Albares Renovables Argentina S.A., Pampa Cogeneración S.A., Petrobras Energía Internacional S.A., Orígenes Seguros S.A. y es miembro del Directorio de Pampa Energía S.A. (“Pampa”),

Petrobras Argentina S.A., Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S.A. (“Edenor”), Central Térmica Güemes S.A. (“CTG”), Transelec Argentina S.A. (“Transelec”), Inversora Diamantes S.A., Inversora Nihuales S.A., Líneas Mesopotámicas S.A. (“LIMSA”), Líneas del Comahue Cuyo S.A. (“LICCSA”), Líneas del Norte S.A. (“LINSA”), Inversora Piedra Buena S.A. (“IPB”), Emes Inversora S.A., Petrolera Pampa S.A., Citelec (director suplente), Transba S.A. (director suplente), Estancia María S.A., Pampa Comercializadora S.A. (“PACOSA”), Consultores Fund Management, Grupo Mtres S.A., Pampa F&F DMM Warrants S.A., Orígenes Seguros de Retiro S.A. y Emes Air S.A. (Director suplente) y representante de IECSA S.A. Sucursal Colombia.

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

Maja Chmielewski: nacida el 3 de marzo de 1980. Licenciada en Economía y Economía Empresarial en la Universidad Torcuato Di Tella, ha trabajado durante más de 15 años en compañías del Grupo Pampa, como Edenor, Petrolera Pampa, y otras, sirviendo como Gerente de Finanzas Corporativas y también como Directora de Nuevos Negocios de Oil & Gas. Actualmente es Directora Administrativo Financiera de Sacde.

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

Comisión Fiscalizadora

Daniel Abelovich: Es contador público de la Universidad de Buenos Aires y socio fundador del Estudio Abelovich, Polano & Asociados. Durante ocho años se desempeñó en las diversas categorías, desde ayudante hasta gerente, en el Estudio Harteneck, López y Cía., corresponsales de Coopers & Lybrand en nuestro país y en el exterior.

Germán Wetzler Malbrán: es abogado (UCA, 1994) y socio fundador del estudio Salaverri | Burgio | Wetzler Malbrán, y se especializa en derecho civil y comercial, defensa de la competencia, con foco en las áreas litigiosa y transaccional. Participó en financiamientos locales e internacionales, reestructuraciones de deudas judiciales y extrajudiciales, y litigios de diversa índole, materias en las que anteriormente había intervenido como funcionario judicial.

Martin Fernández Dussaut: es abogado (UCA, 2004) y socio del estudio Salaverri | Burgio | Wetzler Malbrán, y se especializa en fusiones y adquisiciones, defensa de la competencia, derecho societario, mercado de capitales, finanzas corporativas, regulación de cambios y derecho inmobiliario.

Marcelo Fuxman: Es contador público de la Universidad de Buenos Aires y Profesional asociado al Estudio Abelovich, Polano & Asociados. Durante varios años desempeñó funciones operativas teniendo a su cargo el manejo financiero de empresas privadas de consumo masivo. Ex Subgerente General de Administración y Finanzas de Gas del Estado-Sociedad del Estado; ex-miembro titular de los Comités Operativo y de Contratación de la citada empresa. Participó en el Comité que tuvo a su cargo la privatización de la Compañía. Es miembro de

asociaciones profesionales y síndico de sociedades anónimas. Ha asistido a numerosos Congresos y Jornadas dedicados a temas profesionales.

Damián Burgio: es abogado (UCA, 1990) y socio fundador del estudio Salaverri | Burgio | Wetzler Malbrán, y se especializa en resolución de disputas, litigios y arbitrajes comerciales, y asesoramiento en derecho comercial general. El Dr. Burgio posee vasta experiencia en litigios y reestructuraciones de alta complejidad, habiendo sido distinguido en numerosas oportunidades por sus méritos profesionales en publicaciones internacionales tales como Chambers y LatinLawyer.

Leonardo Bujía: es abogado (UCA, 1998) y socio del estudio Salaverri | Burgio | Wetzler Malbrán, y se especializa en asesoramiento corporativo y societario, derecho de los seguros, derecho comercial deportivo y retail, derecho inmobiliario, derecho de defensa de los consumidores y de lealtad comercial y en litigios comerciales.

Información Financiera

La información de los estados financieros de Creaurban se podrán consultar en el sitio web de la Comisión Nacional de Valores, mediante el acceso <http://www.cnv.gov.ar>>SitioWeb>>Empresas>>Creaurban>>Información> Financiera, por tratarse de una entidad emisora sujeta al régimen informativo CNV.

VI. DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES

La siguiente es una síntesis de los aspectos principales de la organización y características del Fondo y sus inversiones proyectadas. Las referencias aquí realizadas deben integrarse con el resto de la información contenida en el Prospecto, y particularmente, en el Reglamento.

Plan de Inversión

El Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios que tengan a Creaurban S.A. como empresa constructora (salvo que lo contrario se establezca mediante decisión de la Asamblea Extraordinaria, conforme la mayoría especial prevista en el Reglamento), que se definirán en el futuro teniendo en consideración los siguientes parámetros:

1. Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas, cercanos a las principales áreas de oficinas, comerciales y entretenimiento de las ciudades objetivo.
2. Los Proyectos Inmobiliarios vinculados a vivienda estarán dirigidos a sectores de ingreso medio, medio alto y alto, aunque de existir incentivos específicos que los hagan viables y atractivos, podrá también invertir en proyectos dirigidos a sectores de menores ingresos.
3. Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el cien por ciento (100%) del total de la inversión estimada para la terminación del Proyecto Inmobiliario. Al analizar la inversión en los Proyectos Inmobiliarios, la Sociedad Gerente considerará, en su caso, las posibilidades de financiamiento adicional a las inversiones del Fondo, de modo de reducir el riesgo de no terminación del Proyecto Inmobiliario -sin perjuicio de la posibilidad de endeudamiento autorizada por el Reglamento-, o la previsión de salvaguardas contractuales en beneficio del Fondo en la documentación de las inversiones (por ejemplo, derechos de información, pagos contra avances de obra, o rescisión anticipada).
4. En la ejecución del Plan de Inversión se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para adquirir y/o desarrollar inmuebles con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación.
5. Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhibición de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, y se considerará la opinión del Comité de Inversiones. En caso de que se adquieran activos cuya titularidad sea de la Empresa Constructora o empresas vinculadas a la misma, siendo éstas terceros no vinculados a la Sociedad Gerente, la decisión de incorporar los activos será tomada por la Sociedad Gerente con la opinión del Comité de Inversiones (y si la Empresa Constructora, o empresas vinculadas a la misma, fueran parte del Comité de Inversiones, deberán abstenerse de votar en este supuesto). Asimismo, la Sociedad Gerente procurará la obtención de una (1) tasación de inmobiliaria independiente de reconocido prestigio o de una evaluadora independiente -si correspondiera- a los efectos de analizar la decisión pertinente.
6. Adicionalmente, se realizará una auditoría (due diligence) en caso de adquisición de acciones en sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.
7. El Plan de Inversión contempla dos etapas primarias: (i) la ejecución de decisiones de inversión, en el Período de Ejecución de Decisiones de Inversión que se estima de aproximadamente cuatro (4) años desde la creación del Fondo –dentro del cual se verifica el Período de Formación de Activos Específicos– en el que se prevé se realizarán las inversiones en los Proyectos Inmobiliarios, y (ii) la ejecución de decisiones de desinversión, por el resto del

plazo de vigencia o duración del Fondo (lo que no implicará una dispensa de la obligación de inversión mínima obligatoria en Activos Específicos). Lo indicado no implica que en la etapa de inversiones no se pueda desinvertir en ciertos activos a criterio de la Sociedad Gerente, para una futura reinversión (lo que no implicará una dispensa de la obligación de inversión mínima obligatoria en Activos Específicos), ni que en el período de desinversión (que es previo a la liquidación del Fondo por el vencimiento de su plazo) no puedan adquirirse Activos Específicos que la Sociedad Gerente considere de posible realización al tiempo del vencimiento de la vigencia del plazo del Fondo (incluyendo, en su caso, eventuales prórrogas). Para los supuestos en que, durante la etapa de inversiones (luego del transcurso del Período de Formación Activos Específicos que comienza con la vigencia del Fondo), la enajenación de Activos Específicos no permita, a su vez, la reinversión inmediata en Activos Específicos para recomponer la inversión mínima obligatoria en Activos Específicos, se contará con un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días desde el evento de la enajenación a los fines de la conformación del porcentaje de inversión mínima obligatoria en Activos Específicos determinado en el Reglamento. Durante el período de desinversión, sólo se podrán realizar Inversiones Transitorias si se estuviera cumpliendo con el porcentaje mínimo de inversión en Activos Específicos.

8. El Plan de Inversión incluye la elección de la Empresa Constructora. La participación de la misma es sin cargo para el Fondo. Sin perjuicio de ello, la Sociedad Gerente, previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria conforme la mayoría especial prevista en el Reglamento, podrá seleccionar Proyectos Inmobiliarios y realizar inversiones en Proyectos Inmobiliarios en los que no participe la Empresa Constructora, cuando a juicio razonable de la Sociedad Gerente esa elección resulte más adecuada para el interés colectivo de los Cuotapartistas, o para la ejecución del Plan de Inversión. En el supuesto en que la Empresa Constructora revistiera el carácter de Cuotapartista, tendrá la obligación de abstenerse de votar en aquellas asambleas de Cuotapartistas en que las que se resuelvan cuestiones respecto de las que pudiera tener un interés contrario al Fondo, conforme la pauta establecida por el art. 248 de la Ley General de Sociedades (ley 19.550 T.O. 1984, y sus modificaciones).

Proceso de Inversión. Identificación de oportunidades

La Sociedad Gerente privilegiará en todo momento la búsqueda proactiva de oportunidades de inversión, puesto que este mecanismo se asocia a la mayor probabilidad de éxito en el proceso de inversión.

En la identificación de oportunidades de inversión se prestará especial atención a los siguientes factores:

- a) Tendencia de las variables demográficas generadoras de demanda de bienes inmuebles en las zonas objetivo.
- b) Planes de desarrollo urbano de los gobiernos e intendencias.
- c) Condiciones de oferta y demanda de cada uno de los segmentos del mercado inmobiliario.
- d) Identificación de bienes inmuebles específicos que por sus características físicas y parámetros urbanísticos brinden el potencial de desarrollo derivado del análisis de los tres factores mencionados anteriormente.
- e) Diagnóstico legal de los bienes inmuebles específicos identificados.
- f) Potencial de generación de utilidades.
- g) Estrategia de salida de cada oportunidad de inversión.

Atractivos potenciales de la inversión en el Fondo

- **Acceso a inversión en el sector inmobiliario:** el Fondo ofrece exposición a un portafolio de inversiones inmobiliarias, gestionado por un equipo de profesionales dedicados a la búsqueda permanente de posibilidades de inversión, que buscarán maximizar los retornos con relación al nivel de riesgo asumido.
- **Participación en la rentabilidad generada en todas las etapas de los desarrollos inmobiliarios:** El Fondo pretende invertir en desarrollos inmobiliarios en función de las oportunidades detectadas por la Sociedad Gerente. Los Cuotapartistas (sin perjuicio de las condiciones de emisión que se detallan seguidamente,) participarán en la rentabilidad de todas las etapas del desarrollo inmobiliario en la medida que el Fondo pueda tomar posición contribuyendo capital en los proyectos a desarrollar. De esta forma el Fondo participará de las rentabilidades generadas por el incremento en el valor de los terrenos, el valor

agregado del proceso de desarrollo realizado y el incremento en el valor de mercado de las unidades que se desarrollen.

Condiciones de emisión de las Cuotapartes

Características de las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias (Clase A):

Derechos políticos: 1 voto por Cuotaparte, con iguales derecho de voto.

Derechos económicos: (i) podrán percibir utilidades líquidas y realizadas una vez que se haya cancelado íntegramente el Dividendo Preferido (tal como se lo define más adelante) devengado a ese momento; y (ii) su participación en la liquidación corresponderá una vez cubierta la Preferencia en la Liquidación (según se la define más adelante).

Características de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas (Clase B y Clase C):

Derechos políticos: no tendrán derecho de voto, salvo en los siguientes supuestos excepcionales: (i) liquidación anticipada del Fondo; (ii) prórroga del plazo del Fondo; (iii) sustitución de la Sociedad Gerente o de la Sociedad Depositaria o reemplazo de la Empresa Constructora; (iv) cambio fundamental del objeto del Fondo, y (v) modificación de las cláusulas sustanciales del Reglamento de Gestión. En esos supuestos, tendrán 1 voto por Cuotaparte, con iguales derechos de voto.

Derechos económicos: las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas tendrán derecho a percibir un dividendo anual acumulativo preferente, equivalente a un porcentaje de su valor nominal. Dicho porcentual será informado en el Aviso de Suscripción (el “Dividendo Preferido”). El Dividendo Preferido sólo podrá pagarse cuando las utilidades líquidas y realizadas, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarias para el cumplimiento del Plan de Inversión. Las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas no tendrán derecho a un dividendo distinto o adicional al Dividendo Preferido. A su respecto, regirán las siguientes reglas:

(i) De existir utilidades líquidas y realizadas, y las mismas no resultaran necesarias –a criterio de la Sociedad Gerente– para el cumplimiento del Plan de Inversión, se pagará la totalidad de la porción que corresponda al Dividendo Preferido en dicha oportunidad.

(ii) De existir resultados positivos, disponibles y líquidos, y la totalidad de los mismos fueran afectados –a criterio de la Sociedad Gerente– al cumplimiento del Plan de Inversión, la porción del Dividendo Preferido que hubiera correspondido pagar se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotas emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado.

(iii) De existir utilidades líquidas y realizadas, y habiendo cubierto –a criterio de la Sociedad Gerente– la afectación correspondiente al cumplimiento del Plan de Inversión, los mismos resultaren insuficientes para cubrir la totalidad del Dividendo Preferido, la porción para el pago del mismo que no sea cancelada en la oportunidad que corresponda, se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, hasta que sea efectivamente cancelada y al sólo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotas emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado

(iv) Si existieran resultados positivos y disponibles, pero éstos no fueran líquidos, la porción del Dividendo Preferido que hubiera correspondido pagar se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotas emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado.

(v) Finalmente, si no existieran resultados positivos, la porción del Dividendo Preferido que hubiera correspondido pagar en dicha oportunidad, también se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotas emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado.

Asimismo, gozarán del derecho de la Preferencia en la Liquidación, por la cual: (i) con prioridad sobre las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias, recibirán el Dividendo Preferido devengado y no percibido; y (ii) con prioridad sobre las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias, recibirán el importe correspondiente a su valor nominal. En el remanente del valor de liquidación (esto es, luego del pago del Dividendo Preferido y el valor nominal no amortizado de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas), participarán únicamente las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias.

En cada oportunidad que corresponda, el pago del Dividendo Preferido:

(i) Será aprobado mediante resolución de directorio de la Sociedad Gerente, con una antelación de 15 días hábiles antes a la fecha en la que se realizará el pago.

(ii) Dicha resolución será comunicada vía hecho relevante por el acceso correspondiente de la Autopista de la Información Financiera de la CNV y vía sitio web de la Sociedad Gerente

(iii) Se comunicará, asimismo, por hecho relevante y mediante los mismos medios informados en el punto precedente, el monto a distribuir en cuanto al Dividendo Preferido para los titulares de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas.

(iv) La distribución y el pago del Dividendo Preferido será realizado para cada Cuotapartista de Copropiedad Preferida en forma proporcional a su tenencia.

(v) La Sociedad Gerente instruirá al Custodio para que, en la fecha que corresponda, pague el Dividendo Preferido a distribuir a cada Cuotapartista de Copropiedad Preferida

(vi) Adicional a las comunicaciones referidas precedentemente, se realizarán idénticas publicaciones en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en los sistemas de información dispuestos en los mercados donde se negocien las Cuotapartes.

(vii) Para el pago del Dividendo Preferido se deberán atender a las exigencias dispuestas por las Normas, de conformidad a lo establecido en la Sección “Utilidades del Fondo” del Prospecto.

Adquisición de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas por el Fondo

El Fondo tendrá el derecho –mas no la obligación– de adquirir las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas cuando existieran fondos disponibles que, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión. Para poder ejercer este derecho, el Fondo deberá asegurarse que podrá pagar – además del valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas –el Dividendo Preferido devengado a la fecha de adquisición y que no hubiera sido pagado. La oferta se realizará individualmente a cada titular de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, quienes en tal carácter tendrán derecho de aceptar o rechazar, a su entera discreción, la oferta de adquisición realizada por el Fondo. En caso de ser aceptada la oferta de adquisición, los Cuotapartistas se encontrarán obligados a enajenar sus Cuotapartes de Copropiedad Preferidas a favor del Fondo. Cualquier adquisición de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas a favor del Fondo. Cualquier adquisición de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas ejercida por el Fondo será en forma proporcional –a prorrata– de las tenencias de los Cuotapartistas. Por Aviso de Suscripción se informará la oportunidad a partir de la cual podrá efectuarse la adquisición, total o parcial, de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. La adquisición de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas por el Fondo podrá efectuarse de manera parcial o por el total de participación que dicha clase de Cuotaparte representa sobre el Fondo (cuyo límite máximo será, en todo caso, hasta el 70% de la emisión total).

Utilidades del Fondo

Podrán distribuirse utilidades cuando existieran fondos disponibles y líquidos que, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas determinadas en estados contables anuales auditados del Fondo. Para la distribución de utilidades deberá cumplirse con lo que requieran las Normas y en particular contar con (i) un dictamen favorable de auditor independiente, con certificación profesional, del balance que se utilice para la distribución, y (ii) un dictamen con similares características sobre la procedencia de la distribución. Las utilidades en exceso del Dividendo Preferido, podrán ser distribuidas únicamente a las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias conforme las pautas precedentes.

En cada oportunidad que corresponda, el pago de Utilidades:

- (i) Será aprobado mediante resolución de directorio de la Sociedad Gerente, con una antelación de 15 días hábiles antes a la fecha en la que se realizará el pago.
- (ii) Dicha resolución será comunicada vía hecho relevante por el acceso correspondiente de la Autopista de la Información Financiera de la CNV y vía sitio web de la Sociedad Gerente
- (iii) Se comunicará, asimismo, por hecho relevante y mediante los mismos medios informados en el punto precedente, el monto a distribuir a los titulares de Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias.
- (iv) La distribución y el pago de las utilidades que corresponda será realizado para cada Cuotapartista de Copropiedad Ordinaria en forma proporcional a su tenencia.
- (v) La Sociedad Gerente instruirá al Custodio para que, en la fecha que corresponda, pague las Utilidades a distribuir a cada Cuotapartista de Copropiedad Ordinaria.
- (vi) Adicional a las comunicaciones referidas precedentemente, se realizarán idénticas publicaciones en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en los sistemas de información dispuestos en los mercados donde se negocien las Cuotapartes.
- (vii) Para el pago de las Utilidades se deberán atender a las exigencias dispuestas por las Normas, de conformidad a lo establecido en la presente Sección.

VII. ACTIVOS DEL FONDO

La presente sección describe las características generales de los activos que integrarán el patrimonio del Fondo, así como también el período de formación de activos, los criterios de valuación de activos, mercados en los que se realizarán inversiones, y pauta sobre elegibilidad. Su contenido debe integrarse con las demás secciones del Prospecto y el Reglamento.

Plan de Inversión

Es competencia exclusiva de la Sociedad Gerente la elección y ejecución de las inversiones que correspondan a los Activos Específicos y las Inversiones Transitorias, sin participación ni responsabilidad de la Sociedad Depositaria, incluyendo la elaboración y ejecución del Plan de Inversión. Conforme lo autorizado por el art. 3 de la LFCI, la Sociedad Gerente realizará respecto de los Activos Específicos todos los actos de administración y disposición que sean necesarios en la ejecución del Plan de Inversión.

ACTIVOS AUTORIZADOS: el Fondo podrá realizar las siguientes inversiones:

ACTIVOS ESPECÍFICOS: el Fondo tiene como objeto especial la inversión en Proyectos Inmobiliarios que tengan a Creaurban S.A. como empresa constructora (salvo que lo contrario se establezca mediante decisión de la Asamblea Extraordinaria, conforme la mayoría especial prevista en el Reglamento), que se definirán en el futuro. Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento, representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto del Fondo. Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina. Se consideran Activos Específicos:

1. Derechos reales sobre inmuebles.
2. Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble.
3. Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos inmobiliarios.
4. Acciones de sociedades anónimas, valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro valor negociable, con o sin oferta pública, destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación de Proyectos Inmobiliarios.
5. Derechos de crédito relacionados con la adquisición o enajenación total o parcial de inmuebles.

A los efectos de la realización de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación de la Sociedad Gerente y/o la Sociedad Depositaria, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión y la adquisición o gestión de los Proyectos Inmobiliarios, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento. Sin limitación, lo indicado incluye: (i) adquirir y enajenar derechos reales sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros; (ii) celebrar contratos de locación, usufructo o leasing; (iii) adquirir bienes inmuebles en subastas judiciales; (iv) afectar bienes inmuebles a reformas, subdivisión y/o construcciones nuevas; (v) celebrar todos los contratos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros, incluyendo, entre otros, a empresas constructoras, desarrolladores, o intermediarios en la comercialización; (vi) adquirir y enajenar acciones de sociedades anónimas con o sin oferta pública; (vii) actuar en fideicomisos ordinarios o financieros sin oferta pública como beneficiario, fiduciante, o fideicomisario. Dichas funciones serán realizadas por la Sociedad Gerente, de acuerdo con la normativa vigente, sin perjuicio de los casos que se requiera el asentimiento expreso de la Sociedad Depositaria, para los casos que importen actos de adquisición, disposición y/o constitución de gravámenes sobre los Activos Específicos.

INVERSIONES TRANSITORIAS: el Fondo podrá realizar Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos, siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo. Se consideran Inversiones Transitorias: (i) cédulas y letras hipotecarias; (ii) obligaciones negociables; (iii) valores

representativos de deuda de fideicomisos financieros; (iv) valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas; (v) títulos de deuda pública nacional, provincial y municipal, letras del tesoro, y títulos emitidos por otros entes, u organismos, descentralizados o autárquicos (incluyendo instrumentos emitidos por el BCRA), pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (vi) cuentas a la vista; (vii) cheques de pago diferido, letras de cambio y facturas de crédito electrónica negociables en Mercados Autorizados; (viii) depósitos a plazo fijo en entidades financieras autorizadas por el BCRA, distintas del Custodio; (ix) inversiones a plazo emitidas por entidades financieras autorizadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Gerente) en virtud de la Comunicación “A” 2482, sus modificatorias o normas que la complementen o reemplacen; y (x) operaciones activas de pase o cauciones admitiéndose la tenencia transitoria de los valores negociables afectados a estas operaciones, y operaciones de préstamo de valores negociables, como prestamistas o colocadores, sobre los valores negociables que compongan la cartera del Fondo y que cuenten con oferta pública autorizada y negociación en la República Argentina. Será responsabilidad de la Sociedad Gerente que la determinación de la elección de Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos corresponda a activos cuyas características de liquidez permitan su enajenación antes o simultáneamente con la finalización de dicho período.

DISPONIBILIDADES: La totalidad de las disponibilidades que no sean necesarias para la ejecución del Plan de Inversión podrá mantenerse como disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA, tanto en Dólares Estadounidenses como en Pesos de la República Argentina, o en cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, administrados por otra Sociedad Gerente. En cualquier momento de la vigencia del Fondo en caso de que la Sociedad Gerente así lo decida en miras de la protección de los intereses de los Cuotapartistas, ante un contexto adverso en el mercado financiero o situación económica potencialmente negativa para los intereses del Fondo, será aplicable lo dispuesto en la oración precedente.

OPERACIONES CON DERIVADOS: el Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados con finalidad de cobertura, debiendo la Sociedad Gerente disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones.

POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO: la Sociedad Gerente podrá contraer deuda en representación del Fondo en operaciones vinculadas con la ejecución del Plan de Inversión, las que podrán garantizarse con garantías reales, fiduciarias o personales, según lo resuelva la Sociedad Gerente. Las condiciones contractuales de la asistencia crediticia, y de toda otra documentación por la cual pudieran generarse obligaciones con cargo al patrimonio del Fondo, deberán indicar claramente que la financiación no tiene ninguna garantía ajena al patrimonio del Fondo, no pudiendo el acreedor en ningún caso reclamar saldos insolutos contra los Cuotapartistas, la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria. El endeudamiento no podrá superar el patrimonio neto del Fondo, y el límite indicado se valorará exclusivamente en el momento de la realización de la operación de crédito, considerando el último estado contable disponible del Fondo.

PERÍODO DE FORMACIÓN DE ACTIVOS ESPECÍFICOS: el inicio de operaciones del Fondo y la inversión en Activos Específicos requiere plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de decisiones que no pueden realizarse de manera inmediata. Asimismo, la enajenación de Activos Específicos puede también involucrar plazos para la readquisición de Activos Específicos. En dichos supuestos se entenderá que existe un Período de Formación de Activos Específicos en los que no será exigible el porcentaje de inversión en Activos Específicos determinado en el Reglamento. Se considerará que existe un Período de Formación de Activos Específicos durante dos (2) años luego del inicio de actividades del Fondo. La Sociedad Gerente podrá por única vez modificar el cronograma indicado, determinando un plazo adicional de hasta un (1) año, lo que deberá ser informado mediante el acceso Hecho Relevante de la AIF. El Período de Formación de Activos Específicos se llevará a cabo, conjuntamente, durante el Período de Ejecución de Decisiones de Inversión, cuya duración se estima en cuatro (4) años desde la creación del Fondo. Adicionalmente, en los supuestos en que la enajenación de Activos Específicos, durante la etapa de inversiones, no permita la reinversión inmediata en Activos Específicos, se contará con un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días desde el evento de la enajenación, a los fines de

la conformación del porcentaje de inversión mínimo en Activos Específicos. De no haberse cumplido el cronograma establecido al efecto (incluyendo su prórroga), la Sociedad Gerente deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas a los fines de su tratamiento.

MERCADOS EN LOS QUE SE REALIZARÁN INVERSIONES: las operaciones sobre valores negociables (excluyendo las cuotas partes de fondos comunes de inversión abiertos) se realizarán exclusivamente en Mercados Autorizados. Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina.

MONEDA DEL FONDO: es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.

VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS Y ESTADOS CONTABLES: la Sociedad Gerente elaborará la valuación de los Activos Autorizados y los estados financieros del Fondo aplicando las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad".

VIII. CALIFICACIÓN DE RIESGO

El consejo de calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO “afiliada de Fitch Ratings” - Reg. CNV N°9 (en adelante FIX), reunido el 6 de agosto de 2019, ha decidido asignar la calificación FI3(arg) Perspectiva Estable al presente Fondo.

Categoría FI3(arg): Fondos que demuestran, en la opinión de FIX, razonables estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Sociedad Gerente y las características del Fondo.

La calificación del Fondo considera la trayectoria y experiencia de la Sociedad Gerente, SBS Asset Management S.A.S.G.F.C.I. y de la constructora, Creaurban S.A., compañía que forma parte, a través del control directo de Sacde S.A., una de las principales constructoras del país, del grupo ODS. A su vez la calificación incorpora que el Fondo no posee *track record*, el amplio espectro de activos factibles a ser incorporados vinculados al desarrollo inmobiliario de mayor riesgo relativo y la posibilidad de evidenciar una acotada diversificación y alto endeudamiento.

La mencionada calificación no representa en ningún caso una recomendación para comprar, mantener o vender las Cuotapartes. Si la Sociedad Gerente decidiera prescindir de la calificación de riesgo del Fondo, deberá contar con la conformidad de los Cuotapartistas, otorgada mediante Asamblea de Cuotapartistas o mediante el mecanismo de prescindencia de Asamblea establecido en el Reglamento.

IX. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES

La colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante subasta o licitación pública, conforme lo establecido en la LMC y en las Normas de la CNV en el art. 8, inciso a.12.3) y concordantes del Capítulo IV, Título VI y el Título XII. Las cuestiones específicas de la colocación se detallan a continuación.

Agentes Colocadores

SBS Trading S.A. será el Agente Colocador Principal de las Cuotapartes, las cuales serán colocadas mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada”, a través del Sistema de Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“SICOLP”), bajo la modalidad abierta. SBS Trading S.A. y Banco de Valores S.A. serán los Organizadores de la Colocación de las Cuotapartes. Las Cuotapartes se negociarán en el ByMA y/o en cualquier mercado autorizado por la CNV. Los demás agentes de liquidación y compensación o agentes de negociación autorizados por la CNV que sean miembros de los mercados autorizados por la CNV, podrán intervenir también en la colocación de las Cuotapartes (estos agentes colocadores, junto con el Agente Colocador Principal y Banco de Valores S.A., los “Agentes Colocadores”). La comisión de colocación será oportunamente fijada en el aviso de suscripción. La misma será de hasta el 1% para el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado. Existirá además una comisión de organización de hasta el 1% para los Organizadores, que se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado, en ambos casos más el Impuesto al Valor Agregado.

Cuotapartistas

Los interesados en ser Cuotapartistas deberán cursar la correspondiente solicitud de suscripción de Cuotapartes (la “Solicitud de Suscripción”) durante el período durante el cual se realice la licitación de las Cuotapartes (el “Período de Licitación Pública”). La oferta de Cuotapartes esta dirigida exclusivamente a Inversores Calificados.

Adquisición de la calidad de Cuotapartista

La adquisición de la calidad de Cuotapartista importa la sujeción a las condiciones fijadas en la Solicitud de Suscripción, al Reglamento, y a las normas que regulan los fondos comunes de inversión en la República Argentina.

Procedimiento de suscripción de Cuotapartes

Los interesados cursarán sus Solicitudes de Suscripción las que contendrán su voluntad irrevocable de suscribir e integrar las Cuotapartes y las condiciones de la suscripción. La integración de las Cuotapartes deberá realizarse en dólares estadounidenses dentro del plazo máximo de 72 horas hábiles de finalizado el Período de Licitación Pública en la fecha de liquidación, integración y emisión de las Cuotapartes (la “Fecha de Liquidación, Integración y Emisión”). Los Cuotapartistas deberán integrar la totalidad del monto suscripto en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión. No se permite la integración diferida de las Cuotapartes.

Creación del Fondo

La creación del Fondo y en consecuencia, la emisión de las Cuotapartes queda sujeta al cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones: (i) la suscripción e integración de Cuotapartes (incluyendo Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias Clase A) de por lo menos U\$S 6.000.000 (dólares estadounidenses seis millones) el día que cierre el Período de Colocación; (ii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública por parte

de la CNV; (iii) la autorización y vigencia de la autorización de negociación de las Cuotapartes por un Mercado Autorizado; y (iv) la verificación del cumplimiento de los requisitos de dispersión mínima establecidos en las Normas.

Desde su creación y durante su vigencia, el Fondo deberá tener un mínimo de cinco (5) Cuotapartistas y ningún Cuotapartista podrá mantener directa o indirectamente una participación que exceda el cincuenta y uno por ciento (51%) de los votos a que den derecho el total de las Cuotapartes emitidas. La Sociedad Gerente deberá controlar el cumplimiento de los requisitos citados durante la vigencia del Fondo. A tal efecto, corresponderá a Caja de Valores –en su carácter de Agente Depositario Central de Valores Negociables– informar a la Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria las transferencias de Cuotapartes. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión, la Sociedad Gerente deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de seis (6) meses para su regularización, vencido el cual podrá solicitar en forma fundada, ante la CNV, el otorgamiento de una prórroga por única vez e idéntico plazo. Transcurrido dicho plazo o la prórroga respectiva sin que se hubiere regularizado la situación, la Sociedad Gerente, deberá proceder a liquidar el Fondo.

Difusión de los instrumentos informativos del Fondo

Se admitirá la difusión de los instrumentos informativos del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX del Título II de las Normas de la CNV, una vez presentada la solicitud de autorización de oferta pública de las Cuotapartes. De tal manera, con anterioridad al otorgamiento de la autorización de oferta pública, los Organizadores de la Colocación y los Agentes Colocadores podrán distribuir entre los potenciales Inversores Calificados el prospecto preliminar en los términos de las Normas de la CNV y otras normas aplicables. Asimismo, los Agentes Colocadores podrán celebrar reuniones informativas acerca de la emisión cumpliendo con los requisitos establecidos en las Normas de la CNV.

Colocación de Cuotapartes

Las Cuotapartes serán colocadas por oferta pública conforme a la LMC, su reglamentación, y las Normas.

Banco de Valores S.A. será el encargado de generar en el SICOLP el pliego de licitación de la colocación primaria de las Cuotapartes.

Aquellos inversores interesados que quieran suscribir las Cuotapartes deberán presentar sus correspondientes Solicitudes de Suscripción en los términos descriptos más abajo.

Las Cuotapartes serán colocadas por los Agentes Colocadores. La Sociedad Gerente y Banco de Valores S.A. han suscripto un contrato de colocación con el Agente Colocador Principal para que actúe como colocador principal de las Cuotapartes (el “Contrato de Colocación”). El Contrato de Colocación establece disposiciones sobre la forma de colocación de las Cuotapartes pertinentes, así como disposiciones relativas a la renuncia o revocación de la designación del Agente Colocador Principal.

Con posterioridad a la obtención de la autorización de oferta pública por la CNV, cuando la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria acuerden con el Agente Colocador Principal, se remitirá a la CNV y posteriormente se publicará un aviso de suscripción en: (i) la AIF, (ii) los sistemas de información dispuestos en los mercados donde negocien las Cuotapartes, (iii) un diario de amplia circulación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y; (iv) en el Boletín Diario de la BCBA (el “Aviso de Suscripción”). El Aviso de Suscripción indicará: (i) la fecha de inicio y de finalización del período de difusión pública (el “Período de Difusión Pública”) que será de al menos tres (3) días hábiles, (ii) el período de licitación o subasta pública (el “Período de Licitación Pública”) que será de al menos un (1) día hábil (ambos conjuntamente, el “Período de Colocación”), y (iii) la fecha en la que deberán integrarse las suscripciones adjudicadas (la “Fecha de Liquidación, Integración y Emisión”). Adicionalmente, mediante el mismo se informará: (i) el porcentaje aplicable para el Dividendo Preferente, y (ii) la oportunidad a partir de la

cual podrá efectuarse la adquisición, total o parcial, de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas por el Fondo. El Período de Colocación siempre tendrá lugar con posterioridad a la publicación del Prospecto en el Boletín Diario de la BCBA, la AIF y sistemas de información dispuestos en los mercados donde se negocien las Cuotapartes, lo cual ocurrirá una vez autorizada la oferta pública de las Cuotapartes por la CNV. El Período de Difusión Pública y/o el Período de Licitación Pública podrá ser prorrogado, modificado y/o suspendido por el Agente Colocador Principal de común acuerdo con la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, antes de la finalización del Período de Colocación, circunstancia que se informará mediante la publicación de aviso complementario (el “Aviso Complementario”) en los mismos medios en los que se publicó el Aviso de Suscripción, dejando expresa constancia que los Inversores Calificados iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el día hábil anterior al cierre del Período de Licitación Pública.

La colocación y adjudicación de las Cuotapartes se realizará mediante subasta o licitación pública que será de, por lo menos, un (1) Día Hábil con posibilidad de participación de todos los interesados (el “Período de Licitación Pública”), a través del módulo de licitaciones del SICOLP. Dicho sistema garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los inversores, de conformidad con las Normas de la CNV. La adjudicación se realizará conforme al método de adjudicación según se describe en los apartados “Adjudicación de las Cuotapartes”.

La remisión de una Solicitud de Suscripción por parte de los inversores implicará la aceptación y el conocimiento de todos y cada uno de los términos y mecanismos establecidos bajo la presente sección y del Reglamento.

Período de Difusión Pública

El período de difusión pública será de, por lo menos, tres (3) Días Hábiles y tendrá lugar con anterioridad a la fecha de inicio de la subasta o licitación pública (el “Período de Difusión Pública”). En la oportunidad que determinen la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, se publicará el Aviso de Suscripción con las especificaciones detalladas precedentemente.

Durante el Período de Difusión Pública los Agentes Colocadores no podrán recibir ni ingresar en el SICOLP Solicitudes de Suscripción.

Período de Licitación Pública

(a) Solicitudes de Suscripción

Las Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes se recibirán en un único tramo.

El envío de la Solicitud de Suscripción se considerará vinculante, excepto que los Agentes Colocadores la rechazaren por cualquiera de las razones previstas en el Prospecto y/o en la normativa vigente. Los interesados en la adquisición de Cuotapartes deberán manifestar su voluntad mediante la presentación de las de las Solicitudes de Suscripción a los Agentes Colocadores, los que las ingresarán al SICOLP.

Las Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes Clase A y Clase B no podrán ser realizadas por un monto inferior a U\$S 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) y múltiplos de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno) por encima de dicha cifra. La Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes Clase C deberán ser realizadas por un monto igual o superior a U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) y múltiplos de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno) por encima de dicha cifra. En todos los casos, la denominación mínima y unidad mínima de negociación es de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno).

Los Agentes Colocadores solicitarán a los Inversores Calificados interesados toda aquella información y documentación que estimen pertinente para el cumplimiento de las normas en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo dictadas por la Unidad de Información Financiera (“UIF”) –en el marco de la ley 25.246 y sus modificatorias y reglamentarias–, así como también las que surjan de las Normas de la CNV.

Asimismo, los Agentes Colocadores solicitarán toda aquella información y documentación que se desprenda de las normas del BCRA y la Administración Federal de Ingresos Públicos (“AFIP”).

Los Agentes Colocadores podrán rechazar aquellas Solicitudes de Suscripción que no cumplan con la normativa en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, sin que dicho rechazo genere responsabilidad alguna a su cargo.

Las Solicitudes de Suscripción podrán remitirse durante el Período de Licitación Pública a través del SICOLP, en el horario de 10 a 16 horas.

(b) Adjudicación de las Cuotapartes

La adjudicación se realizará a un precio único (valor nominal de las cuotas partes) para todas las ofertas aceptadas.

Al finalizar el Período de Licitación Pública, se informará a los oferentes las cantidades de Cuotapartes asignadas a cada uno, conforme las pautas de adjudicación indicadas a continuación.

La adjudicación de las Cuotapartes Copropiedad Preferidas no podrá superar el 70% de la emisión.

En caso de que finalizado el Período de Licitación Pública el valor de las Solicitudes de Suscripción acumulado de las Cuotapartes suscriptas no alcanzara los U\$S 6.000.000 (dólares estadounidenses seis millones), se declarará desierta la colocación, el Fondo no se creará y se dejarán sin efecto la totalidad de las Solicitudes de Suscripción que hubieran sido firmadas y asimismo se extinguirá la obligación de los suscriptores de integrar el monto suscripto, sin que este hecho genere derecho alguno a reclamo por parte de quienes hubieran emitido Solicitudes de Suscripción. Cada Agente Colocador deberá, en caso de que la suscripción de Cuotapartes no cumplan con los requisitos indicados y se declare desierta la colocación, comunicar que el Fondo no se creó, a quienes hubieran emitido Solicitudes de Suscripción, y la Sociedad comunicar lo propio a la CNV, en el primer día hábil luego de cerrado el Período de Licitación Pública.

El Agente Colocador Principal y la Sociedad Gerente asignarán las Cuotapartes a los suscriptores que hubieran presentado sus Solicitudes de Suscripción: (i) priorizando el orden cronológico durante el Período de Licitación Pública, (ii) hasta llegar al monto máximo indicado para la presente emisión, y (iii) respetando el porcentaje máximo para la adjudicación de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, el que no podrá superar el 70% (setenta por ciento) de la emisión. Cumplido lo indicado, para el supuesto de las Solicitudes de Suscripción que se hubieran presentado para las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, asignando la respectiva Clase B o C, según corresponda al monto de suscripción solicitado: las ingresadas por un monto inferior a U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones), se asignarán a la Clase B, en tanto las ingresadas por un monto igual o superior a U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones), se asignarán a la Clase C.

Si el monto solicitado por el último suscriptor de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas Clase B superase, en parte, el monto de emisión máximo establecido para los Cuotapartistas de Copropiedad Preferidas (esto es, el 70% de la emisión), se le adjudicarán parcialmente las Cuotapartes solicitadas hasta cubrir el monto máximo indicado.

Por su parte, para el caso de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas Clase C, si el monto solicitado por el último suscriptor superase, en parte, el monto máximo de emisión establecido para los Cuotapartistas de Copropiedad Preferidas (esto es, el 70% de la emisión): (a) si el remanente para alcanzar el monto máximo de emisión para los Cuotapartistas de Copropiedad Preferidas fuera igual o superior al monto mínimo de suscripción establecido para dicha clase de Cuotaparte (esto es, los U\$S 10.000.000 – dólares estadounidenses diez millones), se le adjudicarán parcialmente las Cuotapartes solicitadas hasta cubrir el monto máximo de la emisión para los Cuotapartistas de Copropiedad Preferidas; o (b) si el remanente para alcanzar el monto máximo de emisión para los Cuotapartistas de Copropiedad Preferidas fuera inferior al monto mínimo de suscripción establecido para dicha clase de Cuotaparte, la misma será considerada como Solicitud de Suscripción de Cuotaparte de Copropiedad

Preferida Clase B, sin perjuicio del derecho del suscriptor interesado de retirar la misma sin penalidad alguna, lo que deberá solicitarse en la Solicitud de Suscripción.

Finalmente, para el caso de las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias Clase A, si la Solicitud de Suscripción del último suscriptor superase el monto de emisión máximo del Fondo, se le adjudicarán parcialmente las Cuotapartes solicitadas, hasta cubrir el monto máximo indicado.

Conforme lo expuesto, ni la Sociedad Gerente, ni la Sociedad Depositaria, ni los Agentes Colocadores garantizan a los Inversores Calificados que remitan Solicitudes de Suscripción que se les adjudicará el mismo valor nominal de Cuotapartes detallado en la Solicitud de Suscripción, debido a que puede existir sobresuscripción de cualquiera de dichos valores, sin que ello genere derecho alguno a realizar ningún reclamo por parte de los Inversores Calificados que remitan tales Solicitudes de Suscripción.

El resultado final de la adjudicación será el que surja del SICOLP. Ni la Sociedad Gerente, ni la Sociedad Depositaria, ni los Agentes Colocadores serán responsables por fallas y/o problemas de cualquier índole en el SICOLP.

Integración de las Cuotapartes

El envío de la Solicitud de Suscripción se considerará vinculante, excepto que el Agente Colocador Principal la rechazare por cualquiera de las razones previstas en el Prospecto y/o en la normativa vigente.

Las Cuotapartes deberán ser integradas por los suscriptores en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión. El producido de la colocación podrá liquidarse mediante transferencia a la cuenta de los Agentes Colocadores para su posterior transferencia al mercado interviniente, y luego transferida por este último a una cuenta abierta a nombre del Fondo. En la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión, contra el pago del precio de suscripción a través del mercado interviniente, Caja de Valores S.A. transferirá las Cuotapartes emitidas que hubieran sido suscriptas, a las cuentas de los Agentes Colocadores en Caja de Valores S.A. conforme con la información indicada por el mercado interviniente.

En caso de que uno o más suscriptores no abonaren el Precio de Suscripción, los derechos de tales suscriptores a recibir las Cuotapartes caducarán automáticamente (sin perjuicio de su responsabilidad) y la Sociedad Gerente, según las instrucciones que reciba del Agente Colocador Principal, notificará a Caja de Valores S.A. tal circunstancia. La Sociedad Gerente y Agente Colocador Principal no asumirán ningún tipo de responsabilidad por la falta de pago del Precio de Suscripción.

El Agente Colocador Principal y la Sociedad Gerente informarán la colocación de la totalidad de las Cuotapartes suscriptas el día de cierre del Período de Licitación Pública, publicando dicho resultado en la AIF y sitio web del mercado donde se negocien las Cuotapartes (el “Aviso de Resultado de la Colocación”). Si el valor de las Solicitudes de Suscripción acumulado de las Cuotapartes suscriptas no alcanzara los US\$ 6.000.000 (dólares estadounidenses seis millones), el Administrador notificará dicha circunstancia en el Aviso del Resultado de la Colocación.

(d) Sistema de registro de las Cuotapartes

Caja de Valores S.A. actuará como agente de registro de las Cuotapartes (el “Agente de Registro”).

Esfuerzos de colocación de las Cuotapartes

El Agente Colocador Principal ofrecerá las Cuotapartes de acuerdo con el procedimiento de colocación y adjudicación que se establece en el Contrato de Colocación.

Se entenderá que el Agente Colocador Principal ha realizado sus mejores esfuerzos para colocar las Cuotapartes cuando hubiera realizado los actos detallados en la LMC y las Normas de la CNV, los cuales son habituales en el mercado para gestionar la colocación por oferta pública de valores negociables, incluyendo, entre otros, los siguientes actos:

- (i) contactos personales con potenciales Inversores Calificados;
- (ii) envío de correos electrónicos a potenciales Inversores Calificados con material de difusión, tal como el Prospecto. Una vez obtenida la autorización de oferta pública por la CNV, el Agente Colocador deberá adoptar las medidas necesarias a fin de que cada potencial Inversor Calificado reciba con la debida anticipación un ejemplar del Prospecto;
- (iii) publicaciones y avisos en medios de difusión con circulación masiva y en el Boletín Diario de la BCBA;
- (iv) conferencias telefónicas grupales y/o individuales con potenciales Inversores Calificados (alguna de las cuales podrán ser grabadas, siempre que ello fuere convenido por los participantes de la misma);
- (v) remisión de material impreso con constancia de recibo por cada entrega, incluyendo los datos de la persona que lo ha recibido y la fecha;
- (vi) reuniones informativas (“road shows”) con potenciales Inversores Calificados acerca de las características de las Cuotapartes; y
- (vii) reuniones individuales (“one-on-one”) con potenciales Inversores Calificados acerca de las características de las Cuotapartes y del Fondo.

A los efectos de colocar las Cuotapartes por oferta pública, el Agente Colocador Principal podrá realizar otras gestiones distintas a las especificadas precedentemente, siempre que observen en lo pertinente las disposiciones de la LMC y las Normas de la CNV.

El Agente Colocador Principal guardará debidamente copia de toda la información y documentación que acredite los esfuerzos de colocación realizados para la colocación mediante oferta pública de las Cuotapartes (incluyendo, pero no limitado a, registros de las llamadas telefónicas realizadas, archivo de correos electrónicos, filmaciones o registros de asistentes a las reuniones informativas –“road shows”–, etc.), cuyos originales serán entregados a la Sociedad Gerente dentro de los diez (10) días hábiles de finalizado el Período de Licitación Pública.

Inexistencia de contratos de underwriting

No se han suscripto convenios de underwriting vinculados con las Cuotapartes.

X. AVISO A LOS CUOTAPARTISTAS SOBRE NORMATIVA REFERENTE A PREVENCIÓN DEL LAVADO DE DINERO Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

Se informa a los potenciales Cuotapartistas que se encuentran vigentes diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo (entre ellas, sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las leyes 26.268, 26.683, y 27.446; los decretos 290/2007, 918/2012 y 489/2019; y las Resoluciones 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la Unidad de Información Financiera, y el Título XI de las Normas CNV).

En particular, el art. 303 del Código Penal tipifica el delito de lavado de activos, que se configura cuando una persona humana o jurídica convierta, transfiera, administre, venda, grave, disimule o de cualquier otro modo ponga en circulación en el mercado, bienes provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, o los recibiere con el fin de hacerlos aplicar en una operación de las previstas. El art. 306 del mismo Código tipifica el delito de financiamiento del terrorismo: “1. Será reprimido con prisión de cinco (5) a quince (15) años y multa de dos (2) a diez (10) veces del monto de la operación, el que directa o indirectamente recolectare o proveyere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte: a) para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; b) por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; c) por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies. 2. Las penas establecidas se aplicarán independientemente del acaecimiento del delito al que se destinara el financiamiento y, si éste se cometiere, aún si los bienes o el dinero no fueran utilizados para su comisión. 3. Si la escala penal prevista para el delito que se financia o pretende financiar fuera menor que la establecida en este artículo, se aplicará al caso la escala penal del delito que se trate. 4. Las disposiciones de este artículo regirán aún cuando el ilícito penal que se pretende financiar tuviere lugar fuera del ámbito de aplicación espacial de este código, o cuando en el caso del inciso b) y c) la organización o el individuo se encontraren fuera del territorio nacional, en tanto el hecho también hubiera estado sancionado con pena en la jurisdicción competente para su juzgamiento”. El artículo 41 quinquies del Código Penal refiere a los delitos que hubieren sido cometidos “con la finalidad de aterrorizar a la población u obligar a las autoridades públicas nacionales o gobiernos extranjeros o agentes de una organización internacional a realizar un acto o abstenerse de hacerlo”.

Como consecuencia de este marco normativo, la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria (cuando actúen en la colocación de las Cuotapartes) y los Agentes Colocadores son sujetos obligados en los términos de la ley 25.246, debiendo cumplir con sus tareas específicas respecto de los suscriptores iniciales de las Cuotapartes. Y en ese supuesto, cada uno de ellos debe adoptar políticas, procedimientos, estructuras y soportes técnicos adecuados tendientes a la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, tales como “conocer al cliente” (identificar, documentar ese conocimiento, registrar, monitorear y analizar las operaciones) y adoptar una actitud de alerta para no ser utilizados en estas maniobras delictivas. Además, la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria (cuando actúen en la Colocación de las Cuotapartes) y los Agentes Colocadores deben de poner a disposición de la UIF la documentación recabada de sus clientes, y de llevar a conocimiento de la UIF las conductas o actividades de las personas humanas o jurídicas a través de las cuales pudiere inferirse la existencia de una situación atípica que fuera susceptible de configurar un hecho u operación sospechosa, de lavado de activos o financiación de terrorismo.

La Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria (cuando actúen en la colocación de las Cuotapartes), y los Agentes Colocadores podrán compartir los legajos de los Cuotapartistas que contengan información relacionada con la identificación, el origen y la licitud de los fondos en el marco de su actuación como sujetos obligados conforme la

ley 25.246. SE ENTENDERÁ QUE CON LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES EL CUOTAPARTISTA CONSIENTE DE MANERA EXPRESA QUE LOS SUJETOS OBLIGADOS INDICADOS COMPARTAN DICHA INFORMACIÓN, SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS CONFERIDOS POR EL ART. 6 DE LA LEY 25.326 A LOS CUOTAPARTISTAS.

Para un análisis adicional del régimen de prevención del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo vigente al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales sobre la normativa indicada, y la emitida por la UIF a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.argentina.gob.ar/uif y www.argentina.gob.ar/hacienda.

XI. TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE

EL SIGUIENTE ES UN RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS QUE, EN GENERAL, RESULTAN APLICABLES A LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE CUOTAPARTES DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CREADOS EN EL PAÍS, NO COMPRENDIDOS EN EL PRIMER PÁRRAFO DEL ART. 1 DE LA LFCI, SUS COMPLEMENTARIAS Y MODIFICATORIAS. ESTE RESUMEN NO PRETENDE SER UNA DESCRIPCIÓN AMPLIA DE LOS ASPECTOS IMPOSITIVOS DE LAS CUOTAPARTES O DEL FONDO. LA DESCRIPCIÓN SÓLO TIENE PROPÓSITOS DE INFORMACIÓN GENERAL Y ESTÁ FUNDADA EN LAS LEYES Y REGULACIONES IMPOSITIVAS LOCALES EN VIGENCIA A LA FECHA DEL PROSPECTO. ASIMISMO, SI BIEN EL SIGUIENTE RESUMEN SE CONSIDERA UNA INTERPRETACIÓN ADECUADA DE LAS LEYES Y REGLAMENTACIONES VIGENTES A LA FECHA DEL PROSPECTO, NO PUEDE ASEGURARSE QUE LOS TRIBUNALES O AUTORIDADES FISCALES RESPONSABLES DE LA APLICACIÓN DE DICHAS LEYES ESTARÁN DE ACUERDO CON ESTA INTERPRETACIÓN O QUE NO SE PRODUCIRÁN CAMBIOS EN DICHAS LEYES. LOS POSIBLES ADQUIRENTES DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES RESPECTO DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS ESPECÍFICAS DERIVADAS DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y ENAJENACIÓN DE LAS CUOTAPARTES.

EN ESE SENTIDO ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE HA TENIDO LUGAR LA REFORMA TRIBUTARIA DISPUESTA POR LA LEY 27.430 (B.O. 29/12/2017) Y EL DECRETO 1170/2018 (B.O. 27/12/2018), ASÍ COMO TAMBIÉN TUVO LUGAR LA APROBACIÓN DE LEY DE FINANCIAMIENTO PRODUCTIVO - LA CUAL ESTABLECE UN TRATAMIENTO DIFERENCIAL EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS PARA FIDEICOMISOS FINANCIEROS Y FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN - (L. 27.440 B.O. 11/05/2018) Y SU REGLAMENTACIÓN DISPUESTA POR EL DECRETO 382/2019 (B.O. 29/05/2019) Y POR LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 4498/2019 (AFIP). ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE A LA PRESENTE FECHA PODRÍAN EXISTIR DETERMINADOS ASPECTOS QUE AÚN SE ENCUENTRAN SIN SU DEBIDA REGLAMENTACIÓN, MOTIVO POR EL CUAL LAS CONSIDERACIONES IMPOSITIVAS SE HAN EFECTUADO SOBRE LA BASE DE UNA INTERPRETACIÓN RAZONABLE Y GENERAL DE LAS MISMAS.

SE ACLARA ESPECIALMENTE QUE TODAS LAS REFERENCIAS A LEYES, DECRETOS O REGLAMENTACIONES EN MATERIA IMPOSITIVA SE ENTENDERÁN COMPRENSIVAS DE SUS MODIFICACIONES O NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Impuestos que gravan al Fondo:

Impuesto a las Ganancias. Como principio general, conforme a lo establecido en el apartado 7° del inciso a) del artículo 69 de la ley de impuesto a las ganancias, el Fondo se encuentra sujeto al impuesto a las ganancias por todas las rentas que obtenga. El Fondo es sujeto pasivo del impuesto y de la obligación tributaria. Sin embargo, dicha regla general no resulta aplicable en el caso del Fondo, en virtud de resultar aplicable el tratamiento previsto en el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo - Ley 27.440 - (B.O. 11/05/2018), que dispone que el impacto del impuesto a las ganancias sobre las rentas que obtenga el Fondo recae en cabeza de sus inversores.

En efecto, atento a lo que surge del texto de dicha disposición en aras de transparentar el tratamiento impositivo de fideicomisos financieros y fondos comunes de inversión cerrados, tales vehículos únicamente tributan el impuesto en la medida que los títulos fiduciarios o las Cuotapartes que emitan no fueran colocados por oferta pública bajo la autorización de la Comisión Nacional de Valores, y en caso de existir tal colocación, sólo tributarán en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. En virtud de ello, atento que las Cuotapartes del Fondo serán colocadas por oferta pública, no correspondería la liquidación y pago del impuesto por parte del Fondo, salvo por inversiones que eventualmente realice en el extranjero (las que nunca podrán alcanzar a los Activos Específicos).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 205 de la ley 27.440 el inversor – residente fiscal en la República Argentina – perceptor de las ganancias que distribuya el Fondo, deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. De la norma señalada resulta que el cuotapartista del Fondo – residente fiscal en la República Argentina – deberá imputar la ganancia que corresponda en el momento que opere la distribución de

las ganancias del Fondo. No se encuentra sujeta al impuesto el mero resultado por tenencia de cuotas partes del Fondo.

Asimismo, mediante el Decreto 382/2019, se establece que los fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 205 de la Ley 27.440, son aquellos cuyo objeto -entre otros- sea el financiamiento o la inversión en cualquier tipo de proyecto, empresa o activos a través de valores negociables o cualquier otro tipo de instrumento, certificado, contrato de derivados, participación o asociación, en cualquiera de sus variantes y/o combinaciones.

Disponiendo además dicho decreto que en los casos en que la totalidad de las cuotas partes de los fondos, hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV), sólo tributarán el impuesto a las ganancias por los resultados comprendidos en el Título IX de la ley de impuesto a las ganancias, es decir aquellos resultados provenientes de fuente extranjera que eventualmente pudiera obtener el Fondo.

Cuando el inversor sea un sujeto que, de acuerdo con las normas de la ley de impuesto a las ganancias, deba ser considerado "beneficiario del exterior", la Sociedad Gerente procederá a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo que corresponda en la medida que las ganancias que distribuya el Fondo resulten alcanzadas por el tributo para dichos beneficiarios.

El cuarto artículo sin número incorporado a continuación del artículo 70 del Decreto 1344/98 – modificado por el Decreto 1170/18 - establece que los fondos comunes de inversión cerrados deberán atribuir a los Cuotapartistas la proporción que les corresponda de los resultados que distribuya el Fondo en el respectivo ejercicio fiscal. Asimismo, el quinto artículo sin número incorporado a continuación del artículo 70 del decreto mencionado dispone que la AFIP determinará la forma, plazo y condiciones en que deberán inscribirse las sociedades gerentes y/o depositarias de fondos comunes de inversión y la forma en que deberán facturar y registrar contablemente las operaciones que realicen vinculadas a la administración del patrimonio del Fondo.

Por su parte y en virtud de lo normado por la Resolución General 4498/2019 (AFIP), se dispone que los fondos que no deban tributar el impuesto a las ganancias (de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 205 de la Ley 27.440) y a los fines de facilitar el cumplimiento de las obligaciones por parte de los inversores personas humanas y sucesiones indivisas, la sociedad gerente deberá poner a disposición y en proporción al porcentaje de participación que los inversores tengan en el Fondo, un "certificado de resultados" el cual debe contener datos relativos a (i) la ganancia neta de fuente argentina obtenida durante el período fiscal y (ii) el importe de las retenciones y/o percepciones sufridas y demás pagos a cuenta ingresados durante el período fiscal, por los impuestos a las ganancias y sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias, que resulten computables.

Para el caso que los inversores sean sujetos comprendidos en los incisos a), b), d) o en el último párrafo del artículo 49 de la ley de impuesto a las ganancias - en su mayoría "sujetos empresa" -, la sociedad gerente deberá poner a disposición de aquéllos, la ganancia neta de fuente argentina del Fondo, determinada con base en la normativa que sería aplicable si este último fuera el sujeto del impuesto; así como también deberán informar el importe de las retenciones, percepciones y demás pagos a cuenta, así como los saldos a favor y quebrantos que pudieran corresponder.

En caso de existir rentas que deban ser declaradas por el Fondo, el impuesto respectivo se determinará e ingresará en los términos de la Resolución General 3077/2011 y sus modificatorias.

Impuesto al Valor Agregado. El Fondo es sujeto del impuesto al valor agregado en la medida que realice actividades gravadas. El artículo 4 de la ley de impuesto al valor agregado establece que son sujetos pasivos del gravamen, entre otros, "cualquier otro ente individual o colectivo", en tanto se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el primer párrafo del artículo 4 de la ley, es decir, que realicen alguna de las actividades gravadas enumeradas en dicho párrafo.

Impuesto sobre los Bienes Personales. El Fondo no es sujeto del impuesto sobre los bienes personales, trasladándose la gravabilidad y consecuente responsabilidad de ingresar el tributo correspondiente a los Cuotapartistas.

Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios. De acuerdo con el inciso c) del artículo 10 del decreto 380/2001, modificado por el decreto 117/2019, las cuentas corrientes utilizadas para el desarrollo específico de la actividad de los fondos comunes de inversión comprendidos en el segundo párrafo del artículo 1° de la LFCI, se encontrarían exentas del impuesto en la medida que cumplan con alguno de los siguientes requisitos (i) que su objeto de inversión sea el financiamiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, en los términos del artículo 2° de la Ley N° 24.467 y sus modificatorias, y de acuerdo a lo previsto por la Comisión Nacional de Valores; o (ii) 1) las carteras de inversiones se constituyan con activos homogéneos que consistan en títulos valores públicos o privados o derechos creditorios provenientes de operaciones de financiación evidenciados en instrumentos públicos o privados, verificados como tales en su tipificación y valor por los organismos de control de acuerdo a lo que exija la pertinente normativa en vigor, y 2) la totalidad de las cuotas partes cuenten con oferta pública de conformidad con lo exigido por la normativa aplicable en la materia.

A través de la Resolución General 3900/2016, la AFIP creó un registro a través del cual los sujetos amparados en los beneficios mencionados en la oración precedente, deben inscribir las cuentas bancarias que resultan beneficiarias de los mismos. La inscripción en el registro operará previo control de la AFIP en cuanto a que se han cumplido los requisitos requeridos a fin de obtener la exención. En el caso de cumplir todos los requisitos arriba expuestos, aplicaría la exención del mencionado decreto reglamentario.

En caso de que no llegara a cumplir con alguno de los requisitos para poder gozar de la exención del tributo, considerando que el segundo artículo agregado a continuación del artículo 70 del decreto reglamentario de la ley de impuesto a las ganancias fue derogado por el artículo 94 del decreto 1170/2018, el gravamen que podría resultar aplicable al Fondo sería la tasa del 0,6% sobre las operaciones de crédito y débito bancario.

Impuesto a los Ingresos Brutos. El Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, no posee previsiones expresas respecto de los fondos comunes de inversión no comprendidos en el primer párrafo del art. 1 de la LFCI. No obstante, podría interpretarse que si el Fondo realiza actividades gravadas en forma habitual, estará alcanzado por dicho impuesto.

Impuesto de Sellos. El Código Fiscal de CABA establece que están sujetos al impuesto los actos y contratos de carácter oneroso siempre que: (a) se otorguen en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como también los otorgados fuera de ella en los casos especialmente previstos en la ley y/o (b) se formalicen en instrumentos públicos o privados, o por correspondencia en ciertos casos, así como los que se efectúen con intervención de las bolsas o mercados de acuerdo con lo que se establece a dichos efectos. La alícuota general del impuesto vigente en la actualidad es del 1%. El artículo 491, apartado 51 del Código Fiscal de CABA (t.o. 2019) dispone que se encuentran exentos del gravamen los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados a la emisión de títulos valores y otros valores negociables destinados a la oferta pública en los términos de la Ley MC por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos valores negociables. Mediante la Resolución 141/2009, modificada por su similar 151/2009, la AGIP consideró que quedan comprendidos en la exención antes señalada, los actos y/o instrumentos relacionados con la suscripción, negociación y/o rescate de cuotas partes de fondos comunes de inversión, siempre que su suscripción y la oferta pública de las cuotas partes se hubieran efectuado de acuerdo a las Normas de la CNV. No obstante, lo expuesto, corresponderá analizar en cada caso los instrumentos que otorgue el Fondo, a los fines de determinar el tratamiento en el ámbito de este gravamen.

Impuestos que gravan las Cuotas partes:

Impuesto a las Ganancias.

- *Enajenación de Cuotapartes.* Las ganancias obtenidas por personas humanas residentes en el país y sucesiones indivisas, se encuentren alcanzados por el denominado “impuesto cedular” a la tasa del 15%. A los fines de determinar el impuesto se debe considerar el precio de transferencia y deducir el costo de adquisición actualizado, aplicando a tal fin el índice mencionado en la ley de impuesto a las ganancias.

En el caso de beneficiarios del exterior, en tanto no residan en jurisdicciones no cooperantes (conforme la definición prevista en el segundo artículo agregado a continuación del artículo 15 de la ley de impuesto a las ganancias) o que los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes, en virtud de las modificaciones introducidas por la ley 27.430, será de aplicación el tratamiento previsto en el párrafo anterior y por las disposiciones contenidas en el artículo 93 de la ley de impuesto a las ganancias.

- Los sujetos mencionados en el art. 49 incisos a), b) y c) de la ley de impuesto a las ganancias (los denominados “sujetos empresa”) deberán tributar la tasa proporcional prevista en el artículo 69, inciso a) de la ley de impuesto a las ganancias (30% en el período 2019 y 25% a partir del período 2020) sobre el resultado originado entre el valor de transferencia o rescate y el costo de adquisición, actualizado conforme lo previsto en la ley de impuesto a las ganancias; resultando de aplicación las normas del artículo 58 de dicha norma.

De verificarse una pérdida con motivo de la enajenación, resultará un quebranto específico que podría ser computable en hasta los cinco (5) ejercicios fiscales siguientes contra ganancias de igual o similar naturaleza.

- *Distribución de Utilidades.* Las distribuciones de utilidades de los fondos comunes de inversión no comprendidos en el primer párrafo del art. 1 de la LFCI resultan asimilables a dividendos, por lo que conforme el artículo 64 de la ley del impuesto a las ganancias, se considerarán no computables en el caso de los “sujetos empresa”. En el caso de utilidades distribuidas a personas humanas residentes, sucesiones indivisas y beneficiarios del exterior, no se encontrarán sujetas a la retención del 7% de corresponder al período 2019 y del 13% para utilidades originadas a partir del año 2020, en tanto proceda el esquema de neutralidad previsto por el artículo 205 de la Ley 27.440, como ocurriría en el presente caso.
- *Resultado por Tenencia.* No se encuentra alcanzado por el impuesto el resultado por la tenencia de las Cuotapartes.
- Complementariamente, es importante mencionar que mediante el Decreto N° 279/2018 (B.O. 09/04/2018) y la Resolución General N° 4227/2018 (B.O. 12/04/2018), se han establecido las pautas y procedimientos que deberán observar los contribuyentes a los efectos de cómo proceder en la determinación e ingreso del impuesto, correspondiente a los beneficiarios del exterior.
- Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, de resultar aplicable para el Fondo lo previsto en el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo, es decir la regla de transparencia del tratamiento impositivo, corresponderá a los inversores incorporar en sus declaraciones juradas las respectivas ganancias obtenidas por el Fondo - siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate y en la proporción de la participación que cada uno tuviera en el patrimonio y los resultados del respectivo fondo, a la fecha de la distribución de las ganancias -, o de tratarse de residentes del exterior el Fondo deberá proceder a la retención del impuesto que correspondiera.

En ese sentido las normas que reglamentan la presente disposición - Decreto Reglamentario 382/2019 y Resolución General 4498/2019 -, establecen las siguientes pautas de liquidación del impuesto:

- (i) Los individuos residentes en el país y los beneficiarios del exterior en su carácter de inversores titulares de cuotas partes de condominio, serán quienes tributen por la ganancia de fuente argentina, que esos fondos hubieran obtenido, debiendo imputarla en el período fiscal en que esta sea percibida - momento en que la

ganancia es distribuida por el Fondo, incluyendo la capitalización de utilidades mediante la entrega al inversor de cuotas partes -, en los términos del artículo 18 de la Ley del Impuesto a las Ganancias.

Las personas humanas residentes en el país deberán tributar el impuesto, a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el Fondo de haberse obtenido estas de forma directa; siendo que para el caso de los beneficiarios del exterior, la sociedad gerente será el que procederá a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido la ganancia de manera directa.

Las ganancias que distribuya el Fondo no estarán sujetas al impuesto previsto en el artículo 90.3 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (retención sobre dividendos y utilidades asimilables).

Los inversores - personas humanas - residentes en el país deberán imputar los dividendos y utilidades percibidos por el Fondo por su participación en otras sociedades, en la declaración jurada del período en que las perciban, de acuerdo con la participación que les corresponda y a la alícuota aplicable según el ejercicio en el que se hubieran generado; siendo que para el caso de los beneficiarios del exterior procederá la retención con carácter de pago único y definitivo antes comentada.

(ii) Si el inversor fuera un sujeto comprendido en el inciso a) del artículo 49 de la ley del tributo -sujetos empresas -, la ganancia se imputará al ejercicio anual en que se hubiera percibido - momento en que la ganancia es distribuida por el Fondo, incluyendo la capitalización de utilidades mediante la entrega al inversor de cuotas partes -; si se tratara de un sujeto mencionado en los incisos b) - otra clase de sociedades -, d) - empresas unipersonales - o en el último párrafo - actividad profesional que se complementa con una explotación comercial - de ese artículo 49, la ganancia percibida en el ejercicio anual será imputada por el socio o dueño en el año fiscal en que cerrase ese ejercicio.

En el caso de los “sujetos empresas”, la totalidad de la ganancia determinada y en la medida de su distribución, estará sujeta a la alícuota prevista en el artículo 69 de la Ley del Impuesto a las Ganancias.

(iii) Los sujetos que obtengan ganancias derivadas de la enajenación de cuotas partes, deberán tributar sobre esas ganancias conforme a lo indicado por el punto denominado “Impuesto a las Ganancias” del apartado “Impuestos que gravan al fondo”.

- Complementariamente, es importante mencionar que mediante el Decreto N° 279/2018 (B.O. 09/04/2018) y las Resoluciones Generales N° 4227/2018, 4394/2019 y 4395/2019 se han establecido las pautas y procedimientos que deberán observar los contribuyentes a los efectos de cómo proceder en la determinación e ingreso del impuesto.

Impuesto al Valor Agregado. Conforme lo previsto por el inciso a) del artículo 25 de la LFCI, las prestaciones financieras relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia y renta de las cuotas partes se encuentran exentas del impuesto siempre y cuando hubieran sido colocadas por oferta pública. Asimismo, las utilidades que distribuya el Fondo, la revalorización por incremento de cotización y las operaciones de compraventa que realicen los cuotapartistas (personas humanas o jurídicas del país o beneficiarios del exterior) no se encuentran alcanzadas por el impuesto.

Impuesto a los Ingresos Brutos. Para aquellos Cuotapartistas que realicen actividad habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en alguna jurisdicción, los ingresos que se generen por la renta o como resultado de la transferencia de las Cuotas partes podrían quedar gravados en el impuesto sobre la base imponible correspondiente, salvo que proceda la aplicación de una exención específica de la jurisdicción. Tratándose de suscriptores del exterior, no procede la imposición, dada la inexistencia del sujeto pasivo del gravamen.

Impuesto a los Bienes Personales. De conformidad con lo dispuesto por el título VI de la ley 23.966 (t.o. 1997 y sus modificaciones) (“Ley de BP”), las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas

en la República Argentina o en el extranjero (en este último caso sólo con respecto a bienes situados en la Argentina, lo cual incluye las Cuotapartes) están sujetas al Impuesto sobre los Bienes Personales que grava los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año. Por medio de la ley 27 480 se introdujeron ciertas modificaciones a la Ley de BP referidas al mínimo exento y las alícuotas aplicables según el valor total de los bienes gravados, las cuales surtirán efecto desde el 31-12-19 inclusive, en adelante. Respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en la Argentina, el impuesto grava a todos los bienes situados en la Argentina y en el exterior en la medida que su valor en conjunto, exceda de \$2.000.000. Sobre el excedente de dicho monto el impuesto se determina atendiendo a la siguiente escala y alícuotas:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagaran \$	Mas el %	Sobre el excedente de \$
Mas de \$	A \$			
0	3.000.000 inclusive	0	0,25%	0
3.000.000	18.000.000 inclusive	7.500	0,50%	3.000.000
18.000.000	En adelante	82.500	0,75%	18.000.000

A su vez, respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el extranjero el referido impuesto debe ser pagado por la persona domiciliada en la Argentina que tenga el dominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de los valores (el “Responsable Sustituto”), que deberá aplicar las alícuotas del 0,25%. El Responsable Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales, reteniendo o enajenando las cuotas partes respecto de las cuales el impuesto resultó aplicable. El Impuesto sobre los Bienes Personales no resultará aplicable en esos casos si el monto a ingresar resultare menor a \$ 255,75. El impuesto tampoco resultará aplicable a las personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el exterior que sean tenedores respecto de quienes no exista un Responsable Sustituto en la Argentina.

Impuesto sobre los Créditos y Débitos Bancarios. La compra, transferencia, percepción de toda suma u otros movimientos vinculados con estos títulos valores, efectuados a través de cuentas corrientes bancarias, estará alcanzado por el impuesto a la alícuota general del 0,6%. A su vez, los titulares de las cuentas bancarias podrán computar como crédito de impuestos el 33% de los importes liquidados y percibidos por el agente de percepción en concepto del presente gravamen, originados en las sumas acreditadas y debitadas en dichas cuentas, conforme a las nuevas disposiciones establecidas por el Decreto 409/2018. Mediante el dictado de la ley 27.432 se autorizó al Poder Ejecutivo Nacional a establecer que el porcentaje del impuesto que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no resulte computable como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, se reduzca progresivamente en hasta un veinte por ciento (20%) por año a partir del 1° de enero de 2018, pudiendo establecerse que, en 2022, se compute íntegramente el impuesto previsto en la ley 25.413 y sus modificaciones como pago a cuenta del impuesto a las ganancias.

Ingreso de fondos de jurisdicciones de baja o nula tributación. De acuerdo con lo establecido en el artículo agregado sin número a continuación del artículo 18 de la Ley de Procedimiento Tributario 11.683, todo residente local que reciba fondos de cualquier naturaleza (es decir, préstamos, aportes de capital, etc.) de jurisdicciones de nula o baja tributación (hoy denominados países no cooperantes), se encuentra sujeta al Impuesto a las Ganancias y al Impuesto al Valor Agregado sobre una base imponible del 110% de los montos recibidos de dichas entidades (con algunas excepciones limitadas). El artículo 15.2 de la ley del impuesto a las ganancias, incorporado por la Ley N° 27.430 (B.O. 29/12/2017) considera a países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, aquellos que suscriban con el gobierno de la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplio, siempre que se cumplimente el efectivo intercambio de información. Si bien podría sostenerse que esta disposición no debería aplicarse para operaciones de emisión de títulos con oferta pública, no puede asegurarse que la autoridad impositiva comparta este criterio. Según lo precedente, no se espera que las Cuotapartes sean originalmente

adquiridos por sujetos –personas humanas o jurídicas– o entidades domiciliadas o constituidas en jurisdicciones de baja tributación, o comprados por ninguna persona que opere con cuentas bancarias abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones o países no cooperantes. El decreto 589/2013 instruyó a la AFIP a elaborar el listado de los países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados y regímenes tributarios especiales considerados cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, a publicarlo en su sitio web (www.afip.gob.ar), y mantener actualizada dicha publicación. La vigencia de este listado se estableció a partir del 1/01/2014 (Resolución General AFIP 3576/2013). La presunción quedará desvirtuada cuando el receptor de los fondos acredite –en forma fehaciente– que los mismos se originaron en actividades efectivamente realizadas por el mismo contribuyente o por terceros en dichos países o bien que provienen de colocaciones de fondos oportunamente declarados.

Otras consideraciones:

Transmisión gratuita de bienes a herederos, legatarios o donatarios no se encuentra gravada en la República Argentina a nivel nacional. En el orden provincial, existen jurisdicciones que han implementado impuestos a la transmisión gratuita de bienes, como la Provincia de Buenos Aires (ley 14.044) y sus modificaciones posteriores a partir del 1/01/2011. Son contribuyentes las personas humanas y jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes en tanto se domicilien o residan en la provincia, independientemente del lugar donde estén situados los bienes. Las alícuotas aplicables varían entre el 1,6% y el 8,8% atendiendo al grado de parentesco, el monto de la base imponible y el impuesto puede determinarse sobre una cuota fija con más un porcentaje variable sobre una escala. Las Cuotapartes, en tanto queden involucradas en una transmisión gratuita de bienes, podrían quedar afectadas por estos gravámenes en las jurisdicciones que apliquen este tipo de gravamen.

Cooperación en materia tributaria entre la República Argentina y otros Países. Resolución General 631/2014 de la CNV. Resolución General 4056-E/2017 de la AFIP. Régimen de información. En el marco del compromiso que ha asumido la República Argentina a través de la suscripción de la “Declaración sobre intercambio Automático de Información en Asuntos Fiscales” para implementar tempranamente el nuevo estándar referido al intercambio de información de cuentas financieras desarrollado por la OCDE, adoptada en la Reunión Ministerial de esa Organización de fecha 6 de mayo de 2014 y las disposiciones vinculadas a la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras (“*Foreign Account Tax Compliance Act*” –FATCA–) de los Estados Unidos de América, la CNV, mediante Resolución General 631/2014, ha dispuesto que los agentes registrados deberán arbitrar las medidas necesarias para identificar los titulares de cuentas alcanzados por dicho estándar (no residentes). A esos efectos, los legajos de tales clientes en poder de los agentes registrados deberán incluir en el caso de personas humanas la información sobre nacionalidad, país de residencia fiscal y número de identificación fiscal en ese país, domicilio y lugar y fecha de nacimiento. En el caso de las personas jurídicas y otros entes, la información deberá comprender país de residencia fiscal, número de identificación fiscal en ese país y domicilio. La norma citada dispuso asimismo que los sujetos comprendidos en sus previsiones debieran presentar a la AFIP la información recolectada, en las formas y plazos que ella dispusiese. En ese contexto, la AFIP, a través de la Resolución General 3826/2015 del 29/12/2015 sustituida por la Resolución General 4056/2017 ha implementado el régimen de información pertinente. Las instituciones financieras obligadas a reportar (definidas como tales) deberán observar las normas de debida diligencia establecidas en el “*Common Reporting Standard*” (“Normas Comunes de Presentación de Información” o “CRS”, por sus siglas en inglés) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluidas en la misma resolución. La información deberá ser suministrada por año calendario a partir de 2016, incluyendo, bajo ciertas condiciones, información de cuentas preexistentes al 31/12/2015 y cuentas nuevas a partir del 1/01/2016. Además de los datos identificatorios de las cuentas declarables y de sus titulares, se incluirán en el reporte los saldos existentes al 31 de diciembre de cada año y los movimientos anuales (importe bruto total pagado en concepto de intereses, utilidades, amortizaciones de activos financieros, etc.) acaecidos en las mismas.

EL RESUMEN PRECEDENTE NO CONSTITUYE UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TITULARIDAD DE CUOTAPARTES, NI UN ASESORAMIENTO O COMPROMISO PARA LA SOCIEDAD GERENTE O LA SOCIEDAD DEPOSITARIA. LOS CUOTAPARTISTAS Y LOS POSIBLES COMPRADORES DE CUOTAPARTES

DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN SU SITUACIÓN PARTICULAR.

XII. REGLAMENTO DE GESTIÓN

EL REGLAMENTO DE GESTIÓN ES EL DOCUMENTO FUNDAMENTAL PARA DETERMINAR EL ALCANCE DE LAS RELACIONES JURÍDICAS ENTRE LA SOCIEDAD GERENTE, LA SOCIEDAD DEPOSITARIA Y LOS CUOTAPARTISTAS. SE RECOMIENDA ESPECIALMENTE A LOS CUOTAPARTISTAS SU ATENTA LECTURA, Y SE RECUERDA QUE LA ADQUISICIÓN DE CUOTAPARTES SUPONE LA ACEPTACIÓN DE PLENO DERECHO DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN.

XIII. RÉGIMEN PARA SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS CUOTAPARTES CON FONDOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR

El 8 de febrero de 2002 a través del Decreto 260/02 el Poder Ejecutivo Nacional estableció: (i) un mercado único y libre de cambios por el cual deben cursarse todas las operaciones de cambio en divisas extranjeras, y (ii) que las operaciones de cambio en divisas extranjeras deben ser realizadas al tipo de cambio libremente pactado y sujetarse a los requisitos y a la reglamentación que establezca el BCRA.

A fines del 2015, con el cambio de gobierno se introdujeron significativas modificaciones al marco regulatorio cambiario, que eliminaron algunas de las restricciones que imperaban, a la vez que redefinieron aspectos importantes del esquema aplicable a algunos tipos de operaciones en el mercado de cambios.

El 1 de septiembre de 2019, a través del Decreto 609/19, entraron en vigencia nuevas restricciones a la operatoria de cambios. El BCRA ha dictado desde entonces diversas comunicaciones implementado dicho régimen (por ejemplo, las Comunicaciones “A” 6770, 6777, 6780 y 6782). Destacamos que las restricciones previstas en el decreto –así como las comunicaciones dictadas por el BCRA en consecuencia–, en principio tendrán vigencia sólo hasta el 31 de diciembre de 2019, sin perjuicio de que no puede garantizarse la inexistencia de una prórroga de vigencia o ampliación de alcances.

Con respecto a la flexibilización de las restricciones cambiarias, el régimen general es el siguiente (sin perjuicio de que el mismo no será aplicable entre el 01/09/2019 y el 31/12/2019, conforme lo previsto en el decreto 609/19):

- Con fecha 19/05/2017, el BCRA emitió la comunicación “a” 6244, a través de la cual se estableció que las operaciones cambiarias quedarán reguladas a partir del 01/07/17 por las disposiciones que se dieron a conocer en su anexo. Cabe resaltar que, a partir de la entrada en vigencia de esta regulación, quedan sin efecto la posición general de cambios, las disposiciones adoptadas por el Decreto 616/05, el ingreso de divisas de operaciones de exportaciones de bienes y los seguimientos asociados a dicho ingreso, manteniendo su vigencia las normas vinculadas con regímenes informativos, relevamiento o seguimientos relacionados con dichos tópicos.
- Todas las personas humanas o jurídicas, patrimonios y otras universalidades podrán operar libremente en el Mercado de Cambios. Patrimonios y otras universalidades incluye, sin limitación a, los fideicomisos, los fondos comunes de inversión, las sucesiones indivisas, las uniones transitorias de empresas, las agrupaciones de colaboración empresaria, las agrupaciones plurilaterales de colaboración empresaria, los consorcios de cooperación y otros contratos plurilaterales asociativos.
- A excepción de las disposiciones aplicables a los cobros de exportaciones argentinas de bienes. En este sentido, se encuentra liberado el acceso al Mercado de Cambios para realizar cualquier tipo de ingreso de fondos desde o egreso de fondos hacia el exterior.
- Ninguna de las restantes operaciones se encuentra sujeta a la obligatoriedad de ingreso y liquidación de divisas. El ingreso de las divisas cobradas en el exterior (v.g. desembolsos de préstamos, cobros de servicios, etc.) Es entonces optativo, excepto en el supuesto que trataremos más adelante. Por ende, las divisas cobradas en el exterior son de libre disponibilidad y pueden ser mantenidas en cuentas del exterior, o bien ser ingresadas a través del Mercado de Cambios.
- Tampoco se hace distinción entre las operaciones de cambio que pueden realizar los residentes y los no residentes. Los no residentes podrán repatriar libremente sus inversiones.
- *Boletos de cambio.* Se eliminaron los boletos de cambio que se utilizaban para cursar las operaciones de

cambios. A partir del 01/07/17, las operaciones de cambio son cursadas conforme los procedimientos que cada entidad disponga, en consideración de las exigencias normativas mínimas, para la verificación de la información requerida respecto de las transferencias desde y hacia el exterior, así como de la identificación del cliente.

- *Prevención de LAFT.* Las entidades intervinientes en operaciones cambiarias deberán cumplir con los requisitos normativos vigentes en materia de prevención del lavado de activos, del financiamiento y del terrorismo y otras actividades ilícitas (e.g. conocimiento de cliente). Si bien el nuevo marco regulatorio cambiario no exige la presentación de documentación específica para cursar operaciones de cambio, el banco podrá solicitar información y documentación respaldatoria de la operación en base a las normas antes mencionadas.
- *Depósito temporario.* Con fecha 9 de junio de 2005, el Poder Ejecutivo Nacional sancionó el decreto 616/2005 por el cual se estableció la obligación de constituir un depósito por un plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días sobre el 30% de los fondos desembolsados bajo ciertos endeudamientos con el exterior y de los fondos transferidos por no residentes a los efectos de realizar ciertas inversiones. En virtud de las facultades delegadas por el artículo 5° de dicho decreto se facultó al ministerio de economía y producción, actual ministerio de hacienda a modificar, en caso de producirse cambios en las condiciones macroeconómicas, (i) el plazo mínimo para que los fondos ingresados puedan ser transferidos fuera del Mercado de Cambios, y (ii) el porcentaje correspondiente al depósito. En este sentido, a través de la Resolución 3/2015 de fecha 18 de diciembre de 2015, el ministerio de hacienda redujo de 30% a 0% la alícuota aplicable al referido depósito y, a través de la Resolución 1/2017 redujo de trescientos sesenta y cinco (365) a ciento veinte (120) días el plazo mínimo de permanencia.
- *Relevamiento de emisiones de títulos y de otras obligaciones externas del sector privado financiero y no financiero.* Mediante la Comunicación “A” 3602 del 7 de mayo de 2002, según fuera modificada, todas las personas humanas y jurídicas del sector privado financiero y no financiero deben informar sus pasivos con residentes del exterior (ya sea en pesos o en moneda extranjera) al cierre de cada trimestre. No deberán ser informadas aquellas deudas originadas y canceladas en un mismo trimestre calendario.
- *Relevamiento de inversiones directas.* La Comunicación “A” 4237 estableció requisitos de información en relación con las inversiones directas realizadas en el país (por no residentes) y en el exterior (por residentes). Se considera inversión directa aquella que refleja el interés duradero del residente de una economía (inversor directo) en una entidad residente de otra economía, como ser una participación en el capital social con derecho a voto no menor a un 10%. El régimen informativo establecido por esta Comunicación “A” 4237 tiene carácter semestral.

Con respecto al régimen restrictivo –si bien transitorio– incorporado en las reglamentaciones del BCRA mediante las Comunicaciones “A” 6770, 6776, 6780 y 6782 cabe destacar lo siguiente en lo que puede resultar de interés para el Fondo:

- Se establece la conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios por parte de (i) personas jurídicas, gobiernos locales, fondos comunes de inversión, fideicomisos y otras universalidades constituidas en el país, para la constitución de ciertos activos externos y para la constitución de todo tipo de garantías vinculadas a la concertación de operaciones de derivados; (ii) personas humanas residentes para la constitución de ciertos activos externos, ayuda familiar y para la constitución de todo tipo de garantías vinculadas a la concertación de operaciones de derivados cuando supere el equivalente de US\$ 10.000 mensuales en el conjunto de las entidades autorizadas a operar en cambios y en el conjunto de los conceptos señalados precedentemente (estableciéndose, asimismo, la obligación de presentar una declaración jurada respecto a que los fondos comprados no serán destinadas a la compra en el mercado secundario de títulos valores dentro de los 5 días hábiles a partir de la fecha de liquidación de dicha operatoria de cambio); y (iii) no residentes por montos superiores al equivalente a US\$1.000 mensuales

en el conjunto de entidades autorizadas a operar en cambios; exceptuándose del límite del precedente las operaciones de: a) Organismos internacionales e instituciones que cumplan funciones de agencias oficiales de crédito a la exportación, b) Representaciones diplomáticas y consulares y personal diplomático acreditado en el país por transferencias que efectúen en ejercicio de sus funciones, c) Representaciones en el país de Tribunales, Autoridades u Oficinas, Misiones Especiales, Comisiones u Órganos Bilaterales establecidos por Tratados o Convenios Internacionales, en los cuales la República Argentina es parte, en la medida que las transferencias se realicen en ejercicio de sus funciones.

- Se establece la obligación de ingreso y liquidación en el mercado local de cambios de nuevas deudas de carácter financiero con el exterior que se desembolsen a partir de la fecha y la obligación de demostrar el cumplimiento de este requisito para el acceso al mercado de cambios para la atención de los servicios de capital e intereses de las mismas. La citada prohibición no alcanza a los pagos de los clientes de las financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales, incluyendo los pagos por los consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjetas de crédito.
- Se prohíbe el acceso al mercado de cambios para el pago de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera entre residentes, concertadas a partir de la fecha. Para las obligaciones en moneda extranjera entre residentes instrumentadas mediante registros o escrituras públicos al 30.08.19, se podrá acceder a su vencimiento.
- Se establece el requisito de conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios para el giro de utilidades y dividendos.
- Se requerirá la conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado local de cambios para la precancelación con más de 3 días hábiles antes al vencimiento de servicios de capital e intereses de deudas financieras con el exterior.
- Se establece el requisito de conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios para pagos de deudas vencidas o a la vista por importaciones de bienes con empresas vinculadas del exterior cuando supere el equivalente a US\$ 2 millones mensuales por cliente residente.
- Se establece el requisito de conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios para el pago de servicios con empresas vinculadas del exterior, excepto para las emisoras de tarjetas por los giros por turismo y viajes. También están exceptuados aquellos agentes locales que recauden en el país los fondos correspondientes a servicios prestados por no residentes a residentes y las entidades por los gastos que abonen a entidades del exterior por su operatoria habitual.
- Las operaciones de canje y arbitraje podrán realizarse con clientes sin la conformidad previa del BCRA en la medida que de instrumentarse como operaciones individuales pasando por pesos puedan realizarse sin dicha conformidad de acuerdo a las normas de la presente. Ello resulta de aplicación a las centrales locales de depósito colectivo de valores por los fondos percibidos en moneda extranjera por los servicios de capital y renta de títulos en moneda extranjera abonados en el país.
- Por cada operación de cambio, se debe realizar un boleto de compra o venta de cambio, según corresponda. En el boleto de cambio debe constar el carácter de declaración jurada del ordenante de la operación de cambio sobre todos los datos contenidos en el mismo, incluyendo el concepto de la operación y el cumplimiento de los límites y requisitos establecidos en la presente. La entidad interviniente deberá constatar la razonabilidad de la operación y el cumplimiento de los límites.
- En el caso de acceso al mercado local de cambios para el pago de deudas financieras o comerciales con el exterior de acuerdo a las normas establecidas en la presente deberá demostrarse, en caso de

corresponder, que la operación se encuentra declarada en la última presentación vencida del Relevamiento de activos y pasivos externos. En el caso de pagos anticipados de importaciones, deberá presentarse la documentación respaldatoria, se deberá demostrar el registro de ingreso aduanero de los bienes dentro de los 180 días corridos desde su acceso al mercado de cambios y el destinatario de los fondos debe ser el proveedor del exterior.

- Las financiaciones que otorguen las entidades financieras en moneda extranjera a clientes del sector privado no financiero deben ser liquidadas en el mercado local de cambios al momento de su desembolso.
- Todas las operaciones que no se ajusten a lo dispuesto en la normativa cambiaria, se encuentran alcanzadas por el Régimen Penal Cambiario.
- Las distintas presentaciones que realicen los clientes por operaciones a cursar en el mercado de cambios deberán indefectiblemente cursarse a través de una entidad que esté autorizada a cursar el tipo de operación contenida en la consulta o pedido de conformidad.

Para un detalle de la totalidad de la normativa cambiaria y de control de ingreso de capitales, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa a las mismas, a cuyo efecto los interesados podrán consultar en www.infoleg.gob.ar, en el sitio web del ministerio de hacienda (<http://www.argentina.gob.ar/hacienda>) o del BCRA (<http://bcra.gob.ar>).

**SOCIEDAD GERENTE Y CO-
ORGANIZADOR DE LA EMISIÓN**

**SBS Asset Management
S.A.S.G.F.C.I.**

Av. E. Madero 900 Piso 19°, Ciudad
Autónoma de Buenos Aires, República
Argentina República Argentina
Tel. (54 11) 4893-7070
Fax (54 11) 4894-1800
Email: sbs@gruposbs.com
www.sbsfondos.com

**ASESORES LEGALES DE LA
SOCIEDAD GERENTE
Y DEL FONDO**

Paolantonio & Legón Abogados

Av. Ortiz de Ocampo 3302, Módulo 1, Piso
1°, Of. 7°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel (54 11) 5275-3300
info@pyla.com.ar
www.pyla.com.ar

**AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL
SBS Trading S.A.**

Av. E. Madero 900 Piso 19°, Ciudad
Autónoma de Buenos Aires, República
Argentina República Argentina
Tel. (54 11) 4893-7070
Fax (54 11) 4894-1800
Email: sbs@gruposbs.com
www.gruposbs.com

**ASESORES IMPOSITIVOS Y
AUDITORES DEL FONDO
Price Waterhouse & Co. S.R.L**

Bouchard 557, piso 8°, Ciudad Autónoma
de Buenos Aires, República Argentina
Tel. (54 11) 4850-0000
Fax (54 11) 4850- 1800
Email: sebastian.morazzo@ar.pwc.com
gonzalez.loto.julio@ar.pwc.com
www.pwc.com/ar

**SOCIEDAD DEPOSITARIA, CO-
ORGANIZADOR DE LA EMISIÓN**

Banco de Valores S.A.

Sarmiento 310
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel. (54 11) 4323-6900
Fax (54 11) 4323-6918
info@bancodevalores.com
www.bancodevalores.com

EMPRESA CONSTRUCTORA

Creaurban S.A.

Florida 868 piso 1°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel. (54 11) 4344-6700
Email: titulos@creaurban.com.ar
www.sacde.com.ar

**ASESORES LEGALES DE LA EMPRESA
CONSTRUCTORA**

Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán

Av. Del Libertador 602, piso 3
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Tel (54 11) 5236-0719
info@esalaverri.com
www.esalaverri.com