

**PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV
GARANTIZADA CONSTRUIR S.A. “SERIE V” POR HASTA V/N \$400.000.000 (PESOS
CUATROCIENTOS MILLONES)**

EMISORA



CONSTRUIR S.A.

Teléfono: (+54) 351 425 5525

Domicilio electrónico: adiaz@construirsa.com

ESTRUCTURADOR, ORGANIZADOR Y COLOCADOR



Adcap Securities Argentina S.A.

*Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral N° 148 de la CNV*

ENTIDAD DE GARANTÍA Y COLOCADOR



Banco Comafi S.A.

*Agente de Liquidación, Compensación y Agente de
Negociación Integral N° 54 de la CNV*

COLOCADORES



Balanx Capital Valores S.A.U.

*Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral N° 210 de la CNV*

Allaria Ledesma & Cia S.A.

*Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral N° 24 de la CNV*



Comafi Bursátil S.A.

*Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Propio
N° 213 de la CNV*

**Ariel Edgardo Diaz
Apoderado**

20-21390574-1

ENTIDADES DE GARANTÍA



Argenpymes S.G.R.
Sociedad de Garantía Recíproca



Acindar Pymes S.G.R.
Sociedad de Garantía Recíproca



Potenciar S.G.R.
Sociedad de Garantía Recíproca

El presente prospecto de oferta pública (el “Prospecto”) corresponde a la emisión de obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA Serie V de Construir S.A. (en adelante, la “Emisora” o la “Sociedad” o la “Compañía”, indistintamente) a ser emitidas por hasta un valor nominal de \$400.000.000 (Pesos cuatrocientos millones) (en adelante, las “Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V” o las “Obligaciones Negociables Serie V” o las “Obligaciones Negociables” o las “ON”, de manera indistinta) conforme a la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales (en adelante, la “Ley de Mercado de Capitales”), los Decretos N° 1.087/93 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013 y mod.) (en adelante, la “CNV” y las “Normas de la CNV”, respectivamente).

OFERTA PÚBLICA AUTORIZADA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY N° 26.831, LOS DECRETOS N° 1.087/93 1.023/13 Y LAS NORMAS DE LA CNV (T.O. 2013 Y MOD.), REGISTRADA BAJO RESOLUCIÓN DEL DIRECTORIO DE LA CNV N° RESFC-2023-22124-APN-DIR#CNV DEL 18 DE ENERO DE 2023. ESTA AUTORIZACIÓN SÓLO SIGNIFICA QUE SE HAN CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN ESTABLECIDOS EN EL RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA. 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 EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISORA Y DEMÁS RESPONSABLES SEGÚN LOS ARTÍCULOS 119 Y 120 DE LA LEY N° 26.831. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN MANIFIESTA, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PRESENTE PROSPECTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE CONFORME A LO REQUERIDO POR LAS NORMAS VIGENTES. LOS INVERSORES DEBEN TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE REALIZAR SU INVERSIÓN QUE EL SUJETO EMISOR, EN RELACIÓN CON LA PRESENTE, CONTARÁ CON UN RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO DEBIDO A QUE ESTA EMISIÓN SE EFECTÚA BAJO EL RÉGIMEN GARANTIZADO POR UNA ENTIDAD DE GARANTÍA AUTORIZADA POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, LO QUE IMPLICARÁ QUE SE LES APLICARÁ EL RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 24 DE LA SECCIÓN VI DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II LAS NORMAS DE LA CNV.

La Emisora declara que sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que posean como mínimo el diez por ciento de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final ya sea directa o indirectamente sobre la Sociedad, no registran condenas por delitos de lavado de dinero y/o financiamientos del terrorismo y no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Se advierte al público inversor que la Emisora cumple con los requisitos previstos en el Decreto N°621/2021 (“Decreto N° 621”). Atento a ello, en caso de que el Agente de Depósito Colectivo y/o la Emisora incumplan con los deberes de información previstos por la Resolución General N° 917 (“RG N° 917”) de la CNV podría dejar de gozar de las

exenciones impositivas respecto al impuesto a las ganancias y/o al impuesto a los bienes personales de los que gozaría el potencial inversor en su carácter tenedor de las Obligaciones Negociables Serie V a emitirse en el marco del presente.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PODRÁN SER ADQUIRIDAS POR EL PÚBLICO INVERSOR EN GENERAL.

Copias de este Prospecto estarán disponibles para ser entregadas a los interesados en la sede social de la Emisora sita en Hipólito Yrigoyen 146, Piso 16°, Ciudad de Córdoba (Tel.: (+54) 351 425 5525, correo electrónico adiaz@construirsa.com, página web www.construirsa.com); en el domicilio de Adcap Securities Argentina S.A. sito en Ortiz de Campo 3250, Piso 4°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina (Tel.: 4819 1750, correo electrónico: cm@ad-cap.com.ar, página web www.ad-cap.com.ar); en el domicilio de Balanz Capital Valores S.A.U. sito en Av. Corrientes 316, Piso 3°, Oficina 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Tel.: 5276-7010, correo electrónico smoney@balanz.com; gmendive@balanz.com; therrlein@balanz.com, página web <https://www.balanz.com/>); en el domicilio de Allaria Lesdesma & Cia S.A. sito en 25 de Mayo 359, Piso 12°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Tel.: 11 5555-6000, correo electrónico emisionesprimarias@allaria.com.ar, página web www.allaria.com.ar); en el domicilio de Banco Comafi S.A. sito en Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 2°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina (Tel.: 11 4338-9344/4338-9270, correo electrónico: juan.martin@comafi.com.ar; Javier.Gourdy@comafi.com.ar, página web www.comafi.com.ar), en el domicilio de Comafi Bursátil S.A., sito en Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, teléfono (011) 4338-9603, Correo electrónico: info@comafibursatil.com.ar, así como en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) (la “Página Web de la CNV”), a través de la Autopista de la Información Financiera (la “AIF”), en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “BCBA”), en virtud del ejercicio de las facultades delegadas por Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA”) a la BCBA (el “Boletín Diario de la BCBA”) y en la página web del Mercado Abierto Electrónico (“MAE”) (www.mae.com.ar) bajo la sección Mercado Primario (la “Página Web del MAE”).

La fecha de este Prospecto es 22 de marzo de 2023



I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

Denominación y Tipo Societario:	Construir S.A.
CUIT:	30-65186365-8
Sede inscripta:	Av. Alem Sur 164-166, Ciudad de San Juan, Provincia de San Juan
Sede de la Administración y Comercial	Hipólito Yrigoyen 146, Piso 16, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba
Fecha de Constitución:	12 de agosto de 1991.
Plazo:	99 años
Datos de Inscripción:	Acta Constitutiva de fecha 12 de agosto de 1991, e inscripta en el Registro Público de Comercio de la Provincia de San Juan el 18 noviembre de 1991 bajo el número de inscripción 1034 con un plazo de 99 años, edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de San Juan N° 19.139 de fecha 11 de octubre de 1991
Teléfono/Fax:	(+54) 351 425 5525
Correo electrónico:	adiaz@construirsa.com

Actividad principal (breve descripción) incluyendo la clasificación de la actividad principal y las provincias en las que desarrolla su actividad

Descripción de la actividad

El objeto social de Construir S.A. consiste en la realización de todo tipo de emprendimientos inmobiliarios, incluyendo la construcción y comercialización de viviendas y departamentos. Desde su inicio, la Dirección de la Sociedad se ha orientado a solucionar las necesidades habitacionales de la clase media, a través del desarrollo de un novedoso sistema de comercialización denominado “Sistema Natania”, que permite a la clase media tener acceso a una casa, departamento o lote, brindando una solución para el acceso a la vivienda. El Sistema Natania tiene proyección nacional, encontrándose actualmente vigente y desarrollando su actividad en las provincias de San Juan, Córdoba, Mendoza, Tucumán, Salta, Neuquén y Chubut.

El Sistema Natania es un sistema comercial creado para facilitar el acceso a la vivienda para aquellos que no lo pueden hacer a través de los sistemas de financiamiento tradicionales, mediante un esquema de pagos en cuotas mensuales escalonado y con una programación para el aportante en función de sus reales posibilidades. Las entidades que captan la masa de aportantes contratan a la Sociedad para llevar adelante la adquisición de tierras, su urbanización y la posterior construcción de casas y/o departamentos que luego son adjudicados a los aportantes que han cumplimentado los requisitos exigidos por el sistema.

En promedio, la permanencia dentro del sistema para que un aportante esté en condiciones de recibir su vivienda es de 5 (cinco) a 7 (siete) años. Producto de esta operatoria, la Compañía ha recibido un importante flujo de fondos por parte de las entidades que captan la masa de aportantes. El pasivo por este concepto se expone en el rubro Otros pasivos (Nota 4.9). Dicho flujo es utilizado para la adquisición de terrenos, desarrollo de obras de infraestructura, construcción de casas y departamentos, generando la acumulación de importantes activos que permitirán cubrir en tiempo y forma el cronograma estimado de entregas preparado sobre la base de los distintos tipos de planes comercializados por las entidades que contratan a la Compañía.

La Sociedad es una empresa líder a nivel nacional en el desarrollo y construcción de soluciones habitacionales para la clase media. Actualmente posee desarrollos, construcciones y realiza entrega de productos inmobiliarios en 7 (siete) provincias de la República Argentina (Córdoba, Mendoza, San Juan, Tucumán, Neuquén, Salta y Chubut). La Sociedad es contratada como empresa constructora y suministrante por parte de Desarrollos Fiduciarios S.A. (en adelante el “Fiduciario”) quién actúa como fiduciario de los Fideicomisos Inmobiliarios y de Administración denominados comercialmente como “Natania” (en adelante los “Fideicomisos Natania”).

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tuvo el crecimiento esperado en la demanda de nuevos contratos de construcción como resultado del crecimiento en la comercialización de los productos que efectúan y administran los Fideicomisos Natania. En tal sentido, cabe destacar que si bien en el corto plazo las condiciones macroeconómicas resultan adversas para una gran parte de las actividades económicas; se observa que en el mediano y largo plazo continúan existiendo condiciones favorables para los sistemas de acceso a la vivienda administrados por los Fideicomisos Natania y, por ende, un sostenimiento en la demanda de compra de tierras y construcción sobre las mismas



por parte de la Sociedad. Esto es así por cuanto, las condiciones del mercado doméstico en el mediano plazo se mantienen inalterables en relación a:

- Un importante y creciente déficit habitacional que presenta el sector medio de la población.
- La acumulación de demanda potencial en hogares de clase media que no encuentra en el mercado una opción razonable para solucionar su problema de acceso a la vivienda y/o canalización de sus ahorros.
- El deterioro del salario real en términos de una unidad habitacional.
- La escasez de crédito hipotecario para un gran segmento de la población.
- Los atributos de los sistemas de acceso a la vivienda que gestionan los Fideicomisos Natania pueden resumirse en: i) muy buena relación calidad precio en los productos; ii) excelentes localizaciones geográficas de los productos inmobiliarios ofrecidos y iii) respaldo de un sistema con el aval que le otorgan sus más de 35 (treinta y cinco) años de experiencia en el mercado desarrollando este tipo de productos.

Conforme lo enunciado, la Sociedad posee contratos para la entrega de una variedad de productos, con una planificación detallada, según el producto, por los próximos 36 (treinta y seis) meses. Sobre ello, la Sociedad planifica la inversión en tierras y construcción de productos de la forma más óptima posible.

Como unidad de negocio independiente, la Sociedad continúa en el desarrollo de “Natania Directa” cuyo objeto consiste en la comercialización y administración de productos inmobiliarios. La oferta de Natania Directa se constituye por aquellos productos no requeridos por los Fideicomisos Natania. El segmento de cliente apuntado es aquél que puede pagar un producto inmobiliario no premium de contado o en una financiación a corto plazo.

Por todo lo expuesto, la Sociedad ratifica los pilares que conforman su visión estratégica de largo plazo: (i) Ser la empresa líder en el interior del país en el desarrollo y construcción de soluciones habitacionales dirigidas a la clase media, (ii) desarrollar y consolidar el crecimiento en la comercialización de unidades inmobiliarias como complemento a la actividad con los Fideicomisos Natania, (iii) potenciar su reconocimiento tanto en el mercado nacional como internacional, y (iv) destacarse por su capacidad de ingresar en nuevos negocios, priorizando la liquidez y una sana estructura de financiamiento con el objetivo de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones y compromisos con clientes y otros terceros, como también la obtención de los fondos requeridos para llevar a cabo sus operaciones y proyectos de inversión en el marco de las políticas de crecimiento que han sido trazadas para los próximos ejercicios.

Enmarcado en las actividades inherentes a su objeto social, y en el desenvolvimiento de las actividades vinculadas al desarrollo de los emprendimientos que está ejecutando, la Sociedad sujeta sus actividades a la legislación y demás normativa ambiental vigente dictada por las autoridades y organismos públicos de contralor, a los fines de adoptar conductas responsables que le permitan llevar a adelante su objeto social, dentro de un marco de respeto por el desarrollo sustentable que garantice a las generaciones venideras el efectivo goce de un ambiente saludable con los consecuentes impactos sobre el bienestar y la calidad de vida.

La dotación actual de la Empresa es de 101 empleados.

Asimismo, se informa que el monto distribuido en concepto de honorarios profesionales al Directorio de la Compañía por el último ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue por \$7.964.649,00 (Pesos siete millones novecientos sesenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y nueve).

Monto promedio de los ingresos totales anuales de acuerdo con la definición PYME CNV según Normas de la CNV y pasivo total de la Emisora según último balance:

Período Fiscal	Ventas Mercado Interno	Total Ventas
2021	\$ 1.567.852.727	\$ 1.567.852.727
2020	\$ 988.906.722	\$ 988.906.722
2019	\$ 1.717.177.137	\$ 1.717.177.137
Promedio últimos 3 años		\$ 1.424.645.529



Pasivo total según el último balance	\$ 8.333.427.745
--------------------------------------	------------------

Modificaciones financieras/económicas de magnitud desde el cierre del Balance 2021 (31 de diciembre del 2021) a la fecha: Se informa a los potenciales inversores que no hubo modificaciones significativas posteriores al cierre de ejercicio.



II. CONDICIONES DE EMISIÓN

Emisora	Construir S.A.
Denominación de la emisión	Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Construir S.A. Serie V.
Monto de emisión	Hasta V/N \$400.000.000 (Pesos cuatrocientos millones). El monto definitivo de la emisión será determinado con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación e informado en el aviso de resultados de colocación que se publicará al finalizar el Período de Licitación y con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación (en adelante, el " <u>Aviso de Resultados</u> ").
Moneda de Denominación y Pago	Las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V estarán denominadas y serán pagaderas en pesos argentinos.
Moneda de Integración	Las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V serán suscriptas e integradas en pesos argentinos.
Denominación Mínima	V/N \$1 (pesos uno).
Precio de emisión	100% del valor nominal.
Garantía	Las Obligaciones Negociables estarán totalmente garantizadas, tanto su capital como sus intereses y gastos, por los certificados de garantía a ser emitidos por las Entidades de Garantía (conforme este término se define más adelante). Para mayor información, véase la Sección " <u>III. Garantía</u> " de este Prospecto.
Estructurador y Organizador	Adcap Securities Argentina S.A. (en adelante, el " <u>Estructurador y Organizador</u> ")
Colocadores	Balanz Capital Valores S.A.U. (" <u>Balanz</u> "), Allaria Ledesma & Cía. S.A. (" <u>Allaria</u> "), Adcap Securities Argentina S.A. (" <u>Adcap</u> "), Banco Comafi S.A. (" <u>Banco Comafi</u> ") y Comafi Bursatil S.A. (" <u>Comafi Bursátil</u> ") y, junto con Balanz, Allaria, Adcap y Banco Comafi, los " <u>Colocadores</u> ")
Entidades de Garantía	Banco Comafi S.A., Argenpymes S.G.R., Acindar Pymes S.G.R. y Potenciar S.G.R. (las " <u>Entidades de Garantía</u> ")
Forma de colocación y plazo	<p>La colocación de las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V se realizará por subasta o licitación pública, a través del sistema informático de colocaciones primarias del Mercado Abierto Electrónico S.A. (en adelante, el "<u>MAE</u>") bajo la modalidad abierta (SIOPEL) conforme lo dispuesto en las Normas de la CNV y de los mercados autorizados en los cuales las mismas se listen y/o negocien (incluyendo, sin limitación, el MAE).</p> <p>Autorizada la oferta pública y en la oportunidad que determinen en forma conjunta la Emisora y los Colocadores según las condiciones de mercado, se publicará un aviso de suscripción en la AIF de la CNV (en adelante, el "<u>Aviso de Suscripción</u>"), como, asimismo, en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables. El período de colocación incluirá un plazo mínimo de 3 (tres) días hábiles bursátiles para la difusión y un plazo mínimo de 1 (un) día hábil bursátil para la subasta o Licitación Pública (en adelante, el "<u>Período de Difusión</u>") y el "<u>Período de Licitación</u>" respectivamente, y conjuntamente el "<u>Período de Colocación</u>").</p> <p>Durante el Período de Licitación, las ofertas serán recibidas por los Colocadores y los agentes autorizados, y se ingresarán al Sistema SIOPEL (en adelante, las "<u>Órdenes de Compra</u>").</p>



	<p>Todos los agentes autorizados (distintos de los Colocadores) podrán ser habilitados para participar en la rueda de licitación pública del SIOPEL. Todos aquellos agentes que cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado, como mínimo, dentro del plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles anteriores al Período de Licitación. Aquellos agentes que no cuenten con línea de crédito deberán solicitar a los Colocadores la habilitación a la rueda con antelación suficiente, para lo cual deberán acreditar entre otra información, el cumplimiento de las normas en materia de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para los Colocadores, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre los inversores.</p> <p>La Emisora, junto con los Colocadores, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V cuando: (i) el valor nominal total de las ofertas recibidas hubiere sido inferior al esperado por la Emisora, (ii) no aceptare la Emisora la tasa ofertada cuando hubieren sido superiores a los esperados por la Emisora, (iii) hubieran sucedido cambios adversos en los mercados financieros y/o de capitales locales, así como las condiciones generales de la Emisora o de la República Argentina, incluyendo, con carácter meramente enunciativo, condiciones políticas, económicas, financieras o de tipo de cambio en el país o crediticias de la Emisora que pudieran hacer que no resulte aconsejable efectuar la transacción contemplada en el Prospecto, en razón de encontrarse afectadas por dichas circunstancias la colocación y/o negociación de las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V.</p> <p>La Emisora, sin necesidad de invocar motivo alguno, podrá suspender, modificar, prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación en cualquier momento de los mismos, luego de lo cual se indicará, en su caso, la nueva fecha del Período de Difusión y/o del Período de Licitación, según corresponda.</p> <p>La terminación, modificación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o para los Colocadores, ni otorgará a los inversores interesados que hayan presentado Órdenes de Compra, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación, todas las Órdenes de Compra que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión, modificación y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación, las Órdenes de Compra presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación, sin penalidad alguna.</p>
Suscripción e Integración	<p>La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables se realizará a través del sistema de compensación MAE-Clear administrado por el MAE o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro. En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, las mismas serán acreditadas en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE-Clear que hubiese indicado el oferente en su respectiva orden de compra y/o el Agente del MAE, según fuera aplicable. Asimismo, cada Agente del MAE deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada inversor adjudicado en las respectivas órdenes de compra presentadas a través suyo. Lo dispuesto precedentemente no resulta aplicable en aquellos casos en los cuales, por cuestiones regulatorias, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores adjudicados con anterioridad al pago del precio de suscripción, en cuyo caso lo descripto en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración.</p>
Fecha de Emisión y Liquidación	<p>Será dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes de concluido el Período de Licitación o aquella otra fecha posterior conforme se informe en el Aviso de Suscripción a publicar en la AIF y los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables.</p>



Fecha de Vencimiento	A los 24 (veinticuatro) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación. Será informada en el Aviso de Suscripción (en adelante, la “ <u>Fecha de Vencimiento</u> ”).
Amortización y fechas de pago de capital	Las Obligaciones Negociables serán amortizadas en 5 (cinco) cuotas consecutivas, conforme surge a continuación: (i) 20% a los 12 (doce) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) 20% a los 15 (quince) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; (iii) 20% a los 18 (dieciocho) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; (iv) 20% a los 21 (veintiún) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y (v) el 20% restante en la Fecha de Vencimiento. Las fechas de pago de capital serán informadas en el Aviso de Resultados.
Periodo de Devengamiento de Intereses y Fecha de Pago de Intereses	Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Los intereses serán pagaderos trimestralmente por período vencido desde la Fecha de Emisión y Liquidación en las fechas que sean un número de día idéntico al de la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente mes en que los intereses deban ser abonados o, de no ser un Día Hábil (conforme dicho término se define más adelante) o no existir dicho día, el primer Día Hábil posterior (en adelante, cada una, una “ <u>Fecha de Pago de Intereses</u> ”). Cualquier pago efectuado en dicho día hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo y no se devengarán intereses durante el periodo comprendido entre dicha Fecha de Pago de Intereses y el día hábil inmediatamente posterior, salvo con relación a la última Fecha de Pago de Intereses respecto de la cual, en caso de que no fuera un día hábil, la Emisora pagará los intereses devengados entre la Fecha de Pago de Intereses y la de su efectivo pago. La última Fecha de Pago de Intereses será en la Fecha de Vencimiento. Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas en el Aviso de Resultados (en adelante, el “ <u>Período de Devengamiento de Intereses</u> ”). “ Día Hábil ” significa cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o los mercados de valores autorizados estuvieran autorizados o requeridos por las disposiciones legales vigentes a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar o tuvieran alguna restricción para operar dispuesta por el Banco Central de la República Argentina (en adelante, el “ <u>BCRA</u> ”).
Monto mínimo de suscripción	V/N \$10.000 (pesos diez mil) y múltiplos de V/N \$1,00 (pesos uno) por encima de dicho monto.
Unidad Mínima de Negociación	V/N \$1,00 (pesos uno).
Tasa de interés	Las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V devengarán intereses a una tasa de interés nominal anual variable determinada sobre la base de la Tasa BADLAR más el Margen Aplicable a licitarse y que será informada en el Aviso de Resultados (en adelante, la “ <u>Tasa BADLAR</u> ” o “ <u>Tasa Aplicable</u> ”, de manera indistinta). El interés se calculará sobre el saldo de capital de las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V considerando para su cálculo un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365). Tasa BADLAR significa la tasa equivalente al promedio aritmético de las tasas de intereses que publica el BCRA para depósitos a plazo fijo de 30 (treinta) a 35 (treinta y cinco) días de plazo y de más de \$ 1.000.000 (pesos un millón) para los bancos privados de la República Argentina correspondiente al plazo que transcurre a partir del décimo Día Hábil anterior al inicio de cada Período de Devengamiento de Intereses y finaliza el décimo Día Hábil anterior al último día de cada Período de Devengamiento de Intereses siguiente, incluyendo el primer día pero excluyendo el

	<p>último día. De no ser posible el cálculo de la Tasa Aplicable por encontrarse suspendida la publicación por el BCRA de las tasas de interés que se promedian para el cálculo de la Tasa BADLAR, se considerará como Tasa BADLAR a la tasa sustituta de aquella que informe el BCRA, o en caso de no existir dicha tasa sustituta, la tasa que resulte de considerar el promedio aritmético de tasas pagadas para depósitos en pesos por un monto mayor a \$1.000.000 (Pesos un millón) para idéntico plazo por los 5 (cinco) primeros bancos privados, en cantidad de depósitos, según el último informe de depósitos disponible publicado por el BCRA; en todos los casos, correspondiente al mes calendario anterior a cada Fecha de Pago de Intereses.</p>
Margen Aplicable	<p>Es la cantidad de puntos básicos (expresada como un porcentaje anual truncado a dos decimales) a ser adicionado a la Tasa BADLAR en cada Período de Devengamiento de Intereses. El mismo será determinado luego de la fecha de cierre del Período de Licitación e informado mediante el Aviso de Resultados.</p>
Interés Moratorio	<p>En el supuesto de que la Emisora no abonara cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, las mismas devengarán un interés moratorio adicional equivalente al 2,00% (dos por ciento) nominal anual calculado sobre el capital pendiente de pago y hasta la fecha de efectivo pago de las sumas vencidas e impagas.</p>
Factor de Prorrateo	<p>Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto que incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior. Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior. Si como resultado de los prorrateos el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto inferior al monto mínimo de suscripción, a esa Orden de Compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, según corresponda, y el monto de dichas Obligaciones Negociables, según corresponda, no asignado a tal Orden de Compra será distribuido a prorrata entre las demás Órdenes de Compra con margen solicitado, según corresponda, igual al Margen Aplicable.</p>
Agente de Depósito Colectivo	<p>Caja de Valores S.A.</p>
Agente de Cálculo	<p>Construir S.A.</p>
Forma	<p>Las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V serán documentadas por un certificado global permanente depositado en la Caja de Valores S.A. Los obligacionistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, encontrándose habilitada Caja de Valores S.A. para cobrar aranceles a los depositantes, que estos podrán trasladar a los beneficiarios</p>
Pagos de Servicios	<p>La amortización y pago de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.</p>
Destino de los fondos	<p>El producido neto de la colocación de Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V será destinado por el Emisora a los destinos previstos en el artículo 36 de la Ley 23.576, a efectos de obtener tratamiento fiscal beneficioso aplicable a dichos valores.</p> <p>La Emisora aplicará el producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables a capital de trabajo, más específicamente a la integración de capital de trabajo en el país relacionado con actividades ordinarias del negocio, más específicamente, la adquisición de nuevos terrenos en las jurisdicciones que van en línea con el desarrollismo estratégico definido. Asimismo, estos serán destinados al acopio de materiales y anticipos a proveedores de obra. Mientras se encuentre pendiente de aplicación, la Emisora podrá invertir los fondos transitoriamente en instrumentos financieros líquidos de alta calidad y en otras inversiones de corto plazo.</p>

Mercados autorizados	Las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V serán listadas y negociadas en BYMA y podrá solicitarse la negociación en el MAE.
Órganos y fechas en las que se dispuso el ingreso a la oferta pública y las condiciones de la emisión	La emisión fue autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 22 de marzo de 2022 y por el Directorio de la Sociedad en sus reuniones celebradas el 23 de marzo de 2022 y 21 de octubre de 2022. Asimismo, los términos y condiciones de la emisión fueron autorizados mediante el Acta de Subdelegado de fecha 30 de noviembre del 2022.
Agentes y todo otro interviniente en el proceso de emisión, colocación, garantía y gastos correspondientes	<p>La Emisora designó a Adcap Securities Argentina S.A., Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral N° 148 de la CNV como estructurador y organizador y su comisión como tal será la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Comisión de Organización: Por hasta un máximo del 0,50% (cero cincuenta por ciento) sobre el valor nominal total de la emisión. <p>La Emisora designó a Adcap Securities Argentina S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Allaria Ledesma & Cía S.A., Banco Comafi S.A. y Comafi Bursátil S.A. como Colocadores, y sus comisiones serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Comisión de Colocación: Por hasta un máximo del 0,50% (cero cincuenta por ciento) del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas y adjudicadas. <p>La Emisora designó a Banco Comafi S.A., Argenpymes S.G.R., Acindar Pymes S.G.R. y Potenciar S.G.R. como Entidades de Garantía, y sus comisiones serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Comisión por otorgamiento del Certificado de Garantía: por hasta un máximo del 4% (cuatro por ciento) anual sobre (i) el saldo de capital de las Obligaciones Negociables pendiente de pago, y (ii) los intereses compensatorios y demás accesorios garantizados. <p>El gasto relativo al asesoramiento legal para la emisión de las Obligaciones Negociables llevado a cabo por el estudio jurídico Tanoira Cassagne Abogados no superará el 1% del monto total de la emisión.</p>
Rescate por cuestiones impositivas	Las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V podrán ser rescatadas en su totalidad, no en forma parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos en caso de ocurrir ciertos acontecimientos fiscales en la República Argentina. En todo momento se otorgará y garantizará un trato igualitario entre la totalidad de los tenedores. La decisión será comunicada en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien las Obligaciones Negociables y en la AIF de la CNV. Tal publicación constituirá notificación suficiente para los tenedores.
Notificaciones	<p>Todas las notificaciones a los tenedores de Obligaciones Negociables se considerarán debidamente efectuadas si se publican por un día en el Boletín Diario de la BCBA y si se ingresan en la Página Web de la CNV y en la Página Web del MAE. Las notificaciones se considerarán efectuadas el día en que se realizó dicha publicación. El costo de cualquier publicación y/o notificación estará a cargo de la Emisora. Sin perjuicio de ello, la Emisora deberá efectuar todas las publicaciones que requieran las Normas de la CNV y las demás normas vigentes, y, en su caso, todas las publicaciones que requieran las normas vigentes de las bolsas y/o mercados autorizados del país y/o del exterior donde coticen y/o negocien las Obligaciones Negociables.</p> <p>La omisión en dar aviso a un tenedor de las Obligaciones Negociables en particular, o algún defecto en la notificación efectuada a un tenedor en particular de las Obligaciones Negociables, no afectará la suficiencia de cualquier notificación efectuada a los restantes tenedores de las Obligaciones Negociables.</p>
Ley Aplicable	Las Obligaciones Negociables se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.

Jurisdicción	Toda controversia que se suscite entre la Compañía, los tenedores de las Obligaciones Negociables, cualquier persona que intervenga en cualquier carácter en la colocación y suscripción de las Obligaciones Negociables y cualquier tercero con relación a lo previsto en este Prospecto, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución se podrá someter a la jurisdicción del Tribunal Arbitral del MAE. Sin perjuicio de ello, de conformidad con el Artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, los tenedores podrán someter sus controversias en relación con las Obligaciones Negociables a la jurisdicción no exclusiva del Tribunal Arbitral del MAE o el que se cree en el futuro de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Mercado de Capitales o bien a la de los juzgados de primera instancia en lo comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial.



III. GARANTÍA

Las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V están garantizadas en un 100% por las siguientes Entidades de Garantía autorizadas por la CNV: (i) Banco Comafi S.A. por hasta \$100.000.000 (Pesos cien millones) (equivalente al 25% de la emisión); (ii) Argenpymes S.G.R. por hasta \$100.000.000 (Pesos cien millones) (equivalente al 25% de la emisión); (iii) Acindar Pymes S.G.R. por hasta \$100.000.000 (Pesos cien millones) (equivalente al 25% de la emisión); y (iv) Potenciar S.G.R. por hasta \$100.000.000 (Pesos cien millones) (equivalente al 25% de la emisión), en concepto de capital, con más los intereses compensatorios pactados, accesorios y los gastos que razonablemente demande en conjunto el cobro de cualesquiera de los montos impagos bajo las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V, incluidas las costas judiciales.

La garantía otorgada por cada una de las Entidades de Garantía, en la proporción que se indica precedentemente, es otorgada en carácter de fiadores "liso, llano y principal pagador" de las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V con renuncia al beneficio de excusión y división, siendo sus obligaciones simplemente mancomunadas.

En caso de que la Emisora no cumpla con las obligaciones de pago conforme lo indicado en el presente Prospecto, las Entidades de Garantía responderán por cada incumplimiento dentro del plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles del vencimiento del plazo correspondiente.

Naturaleza de la Garantía: garantía común.

(i) Información sobre Banco Comafi S.A.

Banco Comafi es una sociedad anónima constituida en la Ciudad de Buenos Aires bajo las leyes de la República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio el 25 de octubre de 1984 bajo el N° 7.383 del Libro 99 Tomo "A" de Sociedades Anónimas, autorizada por el Banco Central para operar como banco comercial por Resolución del Directorio del BCRA N° 589, del 29 de noviembre de 1991 y cuenta con número de C.U.I.T. 30-60473101-8. Se encuentra inscripto como Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral matrícula N° 54 de la CNV. El plazo de duración del Banco es de 99 años contados desde el 25 de octubre de 1984, el que podrá ser prorrogado o reducido si así lo resolviera una Asamblea Extraordinaria de Accionistas.

Síntesis de la Situación Patrimonial de Banco Comafi S.A.

En miles de pesos	31/12/2022	31/12/2021
TOTAL ACTIVO	394.051.222	291.612.139
TOTAL PASIVO	349.208.146	253.524.876
PATRIMONIO NETO	44.843.076	38.087.263

Fuente: Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 junto con los Informes de los Auditores Independientes y de la Comisión Fiscalizadora publicado mediante la Autopista de Información Financiera bajo el ID #3016148.

Domicilio Legal

Av. Roque Sáenz Peña 660, 3° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1035AAO), República Argentina, Teléfonos (+5411) 4338-9344, contacto por e-mail de Banca De Inversión BancaDeInversion@comafi.com.ar.

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de Banco Comafi S.A. publicada en la CNV y el BCRA siguiendo los links que se indican a continuación:

- <https://www.argentina.gob.ar/cnv/sitioWeb/Empresas>
- http://www.bkra.gob.ar/SistemasFinancierosYdePagos/Entidades_financieras.asp

Con fecha 12 de febrero de 2019 Banco Comafi S.A. fue autorizado por la CNV para actuar como Entidad de Garantía a los efectos de garantizar Obligaciones Negociables bajo el Régimen "PYME CNV GARANTIZADA".



La calificación de riesgo vigente (otorgada por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo en fecha 16 de diciembre de 2022) es:

- Endeudamiento de Largo Plazo AA-(arg) con perspectiva Estable: La Categoría “AA” nacional implica una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financieras difiere levemente de los emisores o emisiones mejor calificados dentro del país. Los signos “+” o “-” se añaden a una calificación para darle una mayor o menor importancia relativa dentro de la categoría y no alteran la definición de la Categoría a la cual se los añade.
- Endeudamiento de Corto Plazo A1+(arg): Indica una muy sólida capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país. Cuando las características de la emisión o emisor son particularmente sólidas, se agrega un signo “+” a la categoría.

La calificación de riesgo se encuentra a disposición del público inversor a través del siguiente link: <https://www.fixscr.com/site/download?file=mbdbLnPNq2HPRMrTWHQ2u8cfthbOmpIP.pdf>

Asimismo, se encuentra publicada mediante la Autopista de Información Financiera bajo el ID #2993638.

(ii) Información sobre Argenpymes S.G.R.

Argenpymes es una Sociedad de Garantía Recíproca (“SGR”) que cuenta con poco más de 5 (cinco) años de trayectoria en el sistema y que ha aumentado rápidamente su participación de mercado, otorgando garantías para capital de trabajo e inversión en bienes de capital a MiPyMEs argentinas de diversos sectores económicos.

Argenpymes ha experimentado un importante crecimiento principalmente desde el segundo semestre del año 2020. El monto de Garantías vigentes de Argenpymes a diciembre de 2020 fue un 108% (ciento ocho por ciento) superior en términos reales, al reportado en diciembre del año 2019. El total de Garantías vigentes al 31 de marzo de 2021 era de \$5.11 millones, un 85% (ochenta y cinco por ciento) superior en términos reales a las reportadas en el mismo período del año anterior. Su sede social se encuentra ubicada en Av. 25 de Mayo 277, Piso 10°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Su CUIT es 33-71492413-9. Teléfono: 6091-6000, correo electrónico: info@argenpymes.com.ar, sitio web: www.argenpymes.com.ar.

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de Argenpymes publicada en la CNV y el BCRA siguiendo los links que se indican a continuación:

- <https://www.argentina.gob.ar/cnv/sitioWeb/Empresas>
- http://www.bcra.gob.ar/SistemasFinancierosYdePagos/Sociedades_garantia_reciproca.asp
- Información mensual indicadores SGR (febrero 2023) ID AIF # 3018316:

Indicadores SGR	Febrero
Porcentaje de apalancamiento:	250%
Porcentaje de mora mensual:	0,19%

Composición del Fondo de Riesgo a su valor de Mercado

Títulos públicos nacionales:	5.852.731.884
Obligaciones negociables, debentures y otros títulos VRD autorizados por CNV:	3.520.022.430
Títulos valores fideicomisos financieros:	317.463.696
Títulos valores y acciones emitidas por Sociedades, Estados extranjeros u organismos int.:	329.234.043
Cuotapartes de FCI:	2.851.774.931
Cuotapartes de FCIs PyME CPDs avalados, pagarés avalados y/u ONs PyMEs:	206.039.018

Cauciones bursátiles	160.642.597
Depositos en cuenta comitente	7.481.097
Monto Total:	13.245.389.696

Garantías vigentes (riesgo vivo) según situación de la PYMA en BCRA

Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 1 BCRA:	93,87 %
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 2 BCRA:	0,62%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 3 BCRA:	0,49%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 4 BCRA:	0,53%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 5 BCRA:	0,96%
Porcentaje Total:	96,47%

Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de acreedor

Entidades Financieras:	32,78%
Mercado de Capitales:	55,73%
Garantías Comerciales:	11,20%
Garantías Técnicas:	0,29%
Porcentaje Total:	100%

Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de instrumento de Mercado de Capitales

CPD:	34%
Pagaré:	20%
ON:	2%
Porcentaje Total:	56%

Calificación de riesgo

Calificación:	AA-
Agente de Calificación de Riesgo:	Moody's

La calificación de riesgo vigente de fecha 19/01/2023 (otorgado por Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A.) es: AA.ar/EST. El informe de calificación de riesgo se Encuentra cargado en la AIF bajo el ID 2996525.

(iii) Información sobre Acindar Pymes S.G. R.



Acindar Pymes S.G.R. es una Sociedad de garantía Recíproca (SGR) que surgió el 27-09-2005, autorizada por la Disposición 71/2005 de la Subsecretaría de la Pequeña y Mediana Empresa y Desarrollo Regional (SSEPyMEyDR).

Nació como una S.G.R. con un fondo de riesgo inicial de \$ 45.000.000.-, el cual fue autorizado a ser incrementado en reiteradas oportunidades, contando actualmente con una autorización para alcanzar los \$ 7.541.403.377.-

A la fecha, cuenta con un Fondo de Riesgo Integrado por \$ 7.615.883.816 con la participación de 63 Socios Protectores, todas empresas de primer nivel y de distintos sectores de la economía.

Información mensual indicadores SGR (febrero 2023) ID AIF #3015447:

Indicadores SGR	Febrero
Porcentaje de apalancamiento:	2,68%
Porcentaje de mora mensual:	1,14%

Composición del Fondo de Riesgo a su valor de Mercado

Títulos públicos nacionales:	8.594.808.582
Títulos públicos provinciales y de CABA:	1.063.983.151
Obligaciones negociables, debentures y otros títulos VRD autorizados por CNV:	4.534.259.382
Depósitos en cuentas a la vista:	27.721.390
Cuotapartes de FCI:	3.102.971.143
Títulos valores fideicomisos financieros:	1.506.923
Depósitos a plazo fijo autorizados por el BCRA:	102.978.433
Depósitos en cuenta comitente:	100.660.005
Cauciones Bursátiles	97.041.851
Cuotapartes de FCIs PyME CPDs avalados, pagarés avalados y/u ONs PyMEs	81.398.750
Monto Total:	17.707.329.610

Garantías vigentes (riesgo vivo) según situación de la PYMA en BCRA

Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 1 BCRA:	97,57 %
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 2 BCRA:	1,78%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 3 BCRA:	0,33%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 4 BCRA:	0,03%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 5 BCRA:	0,29%
Porcentaje Total:	100%

Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de acreedor



Entidades Financieras:	69,39%
Mercado de Capitales:	20,14%
Garantías Comerciales:	10,44%
Garantías Técnicas:	0,03%
Porcentaje Total:	100%

Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de instrumento de Mercado de Capitales

CPD:	15,77%
Pagaré:	2,75%
ON:	1,62%
Porcentaje Total:	20,14%

Calificación de riesgo

Calificación:	A+
Agente de Calificación de Riesgo:	Fix SCR S.A.

Acindar Pymes S.G.R. ha sido calificado por FIX SCR S.A. con Calificación de largo plazo de “A+(arg)” y con Calificación de corto plazo de “A1(arg)”, con una Perspectiva “Estable”, con fecha 18 de enero de 2023. El informe de calificación de riesgo se encuentra cargado en la AIF bajo el ID: # 2996139. La categoría A(arg) indica una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de repago en tiempo y forma en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores. Los signos “+” o “-” se añaden a una calificación para darle una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la Categoría a la cual se los añade. Por otra parte, la categoría A1(arg) indica una muy sólida capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país. Cuando las características de la emisión o emisor son particularmente sólidas, se agrega un signo “+” a la categoría.

(iv) Información sobre Potenciar S.G.R.

Potenciar S.G.R. es una Sociedad de garantía Recíproca (SGR), tiene su sede social y comerciales en: San Martín 793, piso 11°B, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. CUIT: 30-71493690-1. Teléfono: 11 5263 0484. Correo Electrónico: info@potenciarsgr.com.ar . Sitio Web: <http://www.potenciarsgr.com.ar/>

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de Potenciar S.G.R. publicada en la CNV siguiendo el link que se indican a continuación: <https://www.argentina.gob.ar/cnv/empresas>.

Información mensual indicadores SGR (febrero 2023) ID AIF #3017243:

Indicadores SGR	Febrero
Porcentaje de apalancamiento:	2.31%
Porcentaje de mora mensual:	0.0038%

Composición del Fondo de Riesgo a su valor de Mercado



Títulos públicos nacionales:	744.101.912
Títulos públicos provinciales y de CABA:	4.657.061
Obligaciones negociables, debentures y otros títulos VRD autorizados por CNV:	1.396.481.379
Depósitos en cuentas a la vista:	164.645.082
Acciones de Sociedades Anónimas constituidas en el país	7.314.786
Cuotapartes de FCI:	1.999.903.177
Títulos valores y acciones emitidas por Sociedades, Estados extranjeros u organismos int.	284.395.517
Títulos valores fideicomisos financieros:	3.614.611
Depósitos a plazo fijo autorizados por el BCRA:	3.348.442.344
Depósitos en cuenta comitente:	406.438.236
Cuotapartes de FCIs PyME CPDs avalados, pagarés avalados y/u ONs PyMEs:	1.270.754.248
Monto Total:	9.630.748.353

Garantías vigentes (riesgo vivo) según situación de la PYMA en BCRA

Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 1 BCRA:	98,25%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 2 BCRA:	0,25%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 3 BCRA:	0,33%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 4 BCRA:	0,14%
Garantías vigentes (riesgo vivo) en PYMES en situación 5 BCRA:	1,03%
Porcentaje Total: 100%	

Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de acreedor

Entidades Financieras:	22,10%
Mercado de Capitales:	69,66%
Garantías Comerciales:	8,24%
Porcentaje Total:	100%

Garantías vigentes (riesgo vivo) por tipo de instrumento de Mercado de Capitales

CPD:	46,40%
Pagaré:	21,15%
ON:	2,11%
Porcentaje Total:	69,66%

Calificación de riesgo

Calificación:

AA

Agente de Calificación de Riesgo:

Moody's

La calificación de riesgo vigente de fecha 18/01/2023 (otorgado por Moody's Local S.A., Agente de Calificación de Riesgo) es: Calificación AA.ar/est. El informe de calificación de riesgo se Encuentra cargado en la AIF bajo el ID # 3000081.

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'A. D. 07', is centered on the page.

ESTRUCTURADOR, ORGANIZADOR Y COLOCADOR



GRUPO FINANCIERO

Adcap Securities Argentina S.A.

*Ortiz de Campo 3250, Piso 4,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina
Teléfono: 4819 1750
Correo electrónico: cm@ad-cap.com.ar*

ENTIDAD DE GARANTÍA Y COLOCADOR



Banco Comafi S.A

*Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina
Teléfono: 11 4338-9344
Correo electrónico: BancaDeInversion@comafi.com.ar*

COLOCADORES



Balanz Capital Valores S.A.U.

*Av. Corrientes 316, Piso 3,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina.
Teléfono: 5276-7010
Correo electrónico: smoney@balanz.com;
gmendive@balanz.com; therrlein@balanz.com*



Allaria Ledesma & Cia S.A.

*25 de Mayo 359, Piso 12°,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina
Teléfono: 11 5555- 6000
Correo electrónico: emisionesprimarias@allaria.com.ar*



Comafi Bursátil S.A.

*Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 2°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina
Teléfono: 11 4338-9603
Correo electrónico: info@comafibursatil.com.ar*

ENTIDADES DE GARANTÍA



Argenpymes S.G.R.



Acindar Pymes S.G.R.

Sociedad de Garantía Recíproca
Teléfono: 6091-6000
E-mail: infor@argenpymes.com.ar
www.argenpymes.com.ar

Sociedad de Garantía Recíproca
Teléfono: (011) 4121-2200
E-mail: Damian.Garzo@arcelormittal.com.ar
Sitio Web: <https://www.acindarpymes.com.ar/>



Potenciar S.G.R.
Sociedad de Garantía Recíproca
Teléfono: (011) 5263 0484
E-mail: info@potenciarsgr.com.ar
Sitio Web: <https://www.potenciarsgr.com.ar/>

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN



TCA Tanoira Cassagne
Juana Manso 205, Piso 7 (C1107CBE),
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel.: 5272-5300
Correo electrónico: mercadodecapitales@tanoiracassagne.com

Ariel Edgardo Diaz
Apoderado
20-21390574-1