

AVISO DE SUSCRIPCIÓN

SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Cuotapartes de Copropiedad V/N U\$S 6.000.000
hasta V/N conjunto máximo de U\$S 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

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.
Organizador de la Colocación
Agente Colocador Principal

Calificación de Riesgo del Fondo: FI3(arg) Perspectiva Estable. FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (afiliada de Fitch Ratings)

SBS Trading S.A. y Banco de Valores S.A. actúan como Organizadores de la Colocación y, adicionalmente, SBS actúa como Agente Colocador Principal de las Cuotapartes (las "Cuotapartes") a ser emitidas por "SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO" o, indistintamente, "SBS CREAURBAN DESARROLLO FCICI" (el "Fondo") conforme a la Ley 24.083 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") (N.T. 2013 y Mod.), sus complementarias y modificatorias y demás leyes y reglamentaciones aplicables en la República Argentina. La oferta pública de las Cuotapartes del Fondo ha sido autorizada por la CNV mediante Resolución N° RESFC-2019-20444-APN-DIR#CNV de fecha 20 de septiembre de 2019. Las Cuotapartes se colocarán 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 y se listarán y negociarán en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("ByMA") y/o negociación en cualquier mercado autorizado por la CNV. La Fecha de Inicio de actividades del Fondo será la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión.

Clases de Cuotapartes: Se emitirán tres (3) clases de Cuotapartes de Copropiedad conforme el siguiente detalle: (i) **Clase A:** Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias. (ii) **Clase B:** Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. (iii) **Clase C:** Cuotapartes de Copropiedad Preferidas (juntamente con las Clase B, las "Cuotapartes de Copropiedad Preferidas"). La diferencia entre la Clase B y la Clase C se determina, exclusivamente, por monto suscripto inicialmente. Serán Clase C aquellas cuyo monto de suscripción sea 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. La relación entre las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas y el total de las Cuotapartes emitidas no podrá exceder el 70% (setenta por ciento).

Características de las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias (Clase A): (a) *Derechos políticos:* 1 voto por Cuotaparte, con iguales derecho de voto. (b) *Derechos económicos:* (i) podrán percibir utilidades líquidas y realizadas una vez que se haya cancelado íntegramente el Dividendo Preferido devengado a ese momento; y (ii) su participación en la liquidación corresponderá una vez cubierta la Preferencia en la Liquidación.

Características de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas (Clase B y Clase C): (a) *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. (b) *Derechos económicos:* tendrán derecho a percibir un Dividendo Preferido, esto es, un dividendo anual acumulativo preferente, equivalente a un porcentaje del 7% de su valor nominal. 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. Para mayor información sobre los derechos económicos de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas (Clase B y C) se recomienda la lectura del Reglamento de Gestión y el Prospecto en su versión completa (los "Documentos del Fondo"), publicados en la en la Autopista de la Información

Financiera de la CNV ("AIF"), y del Prospecto Resumido publicado en el boletín diario de la BCBA de fecha 27 de septiembre de 2019.

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. Las utilidades en exceso del Dividendo Preferido, podrán ser distribuidas únicamente a las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias. Para mayor información sobre las utilidades del Fondo se recomienda la lectura de los Documentos del Fondo y del Prospecto Resumido.

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. Dicha adquisición, total o parcial, de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas podrá efectuarse por el Fondo una vez transcurridos 3 años contados desde la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes, en la medida en que los respectivos tenedores acepten la oferta. Para mayor información sobre la adquisición de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas por el Fondo se recomienda la lectura de los Documentos del Fondo, publicados en la AIF y del Prospecto Resumido.

Monto mínimo de suscripción. Denominación mínima y unidad mínima de negociación: (i) Clase A y Clase B: monto mínimo de suscripción U\$S 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón); (ii) Clase C: U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones). Para todas las Clases deberán suscribirse múltiplos de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno) y la denominación mínima y unidad mínima de negociación es de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno).

Suscripción: Las Cuotapartes sólo podrán ser suscriptas por Inversores Calificados.

Integración: Los Cuotapartistas deberán integrar la totalidad del monto suscripto en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión, en la Moneda del Fondo (dólares estadounidenses). No se permite la integración diferida de las Cuotapartes.

Moneda de Pago: En todos los casos, los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en Dólares Estadounidenses. 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 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. Para mayor información se recomienda la lectura de la Sección II "CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN" del Prospecto, publicado en la AIF.

Comisión de colocación: será del 0,05% (cero coma cero cinco por ciento) y se agregará el IVA de corresponder, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado

Comisión de organización: será del 0,50% (cero coma cincuenta por ciento) y se agregará el IVA de corresponder, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado

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

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

Se recomienda especialmente la lectura de la Sección IX "PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES" del Prospecto Resumido.

Período de Difusión comenzará el 30 de septiembre de 2019 y finalizará el 2 de octubre de 2019.

Período de Licitación Pública será el 3 de octubre de 2019, de 10:00 hs a 16:00 hs.

Fecha de Liquidación, Integración y Emisión será el 4 de octubre de 2019. En la misma, las Cuotapartes serán depositadas en las cuentas depositantes y comitentes en Caja de Valores S.A. indicadas por los oferentes.

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 autorización de oferta pública de las Cuotapartes sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto.

Los Documentos del Fondo se encuentran disponibles en los siguientes domicilios: (i) la sede social de la Sociedad Gerente sita en Av. Eduardo Madero 900, Piso 19 Ciudad 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; y (iii) la sede social del Agente Colocador Principal SBS Trading S.A. sita en Av. Eduardo Madero 900, Piso 19, Ciudad de Buenos Aires - República Argentina; en todos los casos en los días hábiles en el horario de 10 a 15 hs.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de septiembre de 2019.

MARCELO MENENDEZ
PRESIDENTE