

PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN
PYME CNV GARANTIZADA
SERIE I POR HASTA V/N USD 350.000.-

MAXISUR S.A.

Emisor

Max
VALORES

Max Valores S.A.

ORGANIZADOR y COLOCADOR

CRECER
SGR
AVALISTA



“Oferta pública autorizada en los términos de la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (T.O. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores, registrada bajo Resolución N° RESFC-2018-19318-APN-DIR#CNV 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 obligaciones negociables autorizadas a oferta pública sólo pueden negociarse públicamente en Mercados autorizados del país, para ser adquiridas por los inversores que indican las Normas de la Comisión Nacional de Valores en su Sección I del Capítulo VI del Título II”.

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

1

MAXISUR S.A.
MARIA LAURA FOGLIO
DIRECTORA

- a) **DENOMINACIÓN SOCIAL:** Maxisur S.A. es una Sociedad Anónima constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
- b) **SEDE INSCRIPTA:** La sede social se encuentra inscripta en Carlos Pellegrini N°27, 6to piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. CP: C1009ABA
- c) **FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO DE DURACIÓN Y DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO:** La sociedad fue constituida en fecha 31 de octubre de 1996 y se encuentra inscripta ante la Inspección General de Justicia con el número 10.786 bajo libro 120 Tomo A, de Sociedades Anónimas. El plazo de duración de la Sociedad es de 99 años contados a partir de la fecha de su constitución.
- d) **ACTIVIDAD PRINCIPAL:** La actividad principal de la compañía es el desarrollo, construcción y venta de proyectos inmobiliarios. Nuestros desarrollos son en el centro de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, con excelentes terminaciones y detalles constructivos. Nos abocamos a la construcción de viviendas de 1, 2 y 3 ambientes, también locales Comerciales con excelente comercial.
- e) **MONTO PROMEDIO DE LOS INGRESOS TOTALES ANUALES DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN PYME CNV SEGÚN NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Y PASIVO TOTAL DE LA EMISORA SEGÚN ULTIMO BALANCE:**

	Año 2016	Año 2015	Año 2014	Promedio
Ingresos	\$ 13.132.325,67.-	\$ 771.076,47.-	\$ 1.031.648,29.-	\$ 4.978.350,14.-
Pasivo Total según EECC 2016: \$ 37.192.938,62				

Sin cambios significativos en la situación financiera durante el Ejercicio 2017.

II. CONDICIONES DE EMISIÓN

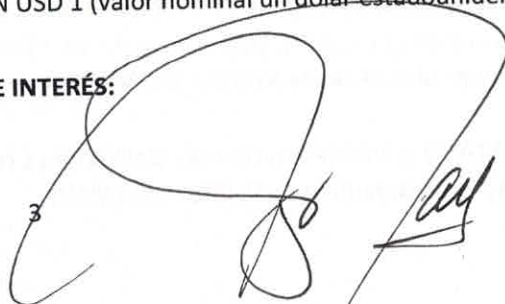
- a) **EMISORA:** Maxisur S.A.
- b) **ENTIDADES DE GARANTÍA:** Crecer S.G.R.
- c) **MONTO DE LA EMISIÓN:** Hasta un monto de V/N USD 350.000 (valor nominal en dólares estadounidenses trescientos cincuenta mil) ("Monto Total")
- d) **MONEDA DE EMISIÓN:** Las Obligaciones Negociables estarán nominadas en dólares estadounidenses. La suscripción, integración y pagos de servicios de la misma serán en dólares estadounidenses.
- e) **DESCRIPCION:** Las presentes Obligaciones Negociables estarán representadas en un certificado global y permanente para su depósito en Caja de Valores S.A. en los términos de las leyes 20.643 y 13.576 y normas modificatorias y complementarias. Las mismas serán transferibles dentro del sistema de depósito colectivo. Caja de Valores S.A. se encuentra habilitada a cobrar aranceles a los depositantes que estos podrán trasladar a los tenedores

MAXISUR S.A.
 MARIA LAURA FERRER
 LEGAL

de las Obligaciones Negociables. Los tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.

- f) **FORMA DE LOS TITULOS:** Las Obligaciones Negociables serán obligaciones negociables simples no convertibles en acciones, garantizadas, y a ser denominadas en dólares estadounidenses, en el marco de las disposiciones contenidas en la Sección III del Capítulo VI del Título II de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") (N.T 2013 y mod.).
- g) **FORMA DE COLOCACIÓN Y PLAZO:** La colocación será realizada por "subasta o licitación pública" a través del sistema del Mercado Argentino de Valores S.A. por intermedio de cualquier Agente habilitado para ello, de conformidad con las reglas establecidas en el Capítulo IV, del Título VI "Mercados y Cámaras Compensadoras" de las NORMAS T.O. 2013 y sus modificaciones de Comisión Nacional de Valores (CNV). El plazo será informado una vez obtenida la autorización de oferta pública por parte de CNV y de listado por MAV y comprenderá un Período de Difusión y un Período de Licitación Pública. Este último no podrá ser inferior a 1 (uno) día hábil. El precio de suscripción será fijo al 100% (cien por ciento) del valor nominal. En el proceso de licitación los interesados en particular deberán ofrecer el Diferencial Adicional pretendido expresado como puntos básicos. Las Obligaciones Negociables sólo podrán ser suscriptas e integradas por Inversores Calificados según los definen las NORMAS T.O. 2013 y sus modificaciones de CNV.
- h) **FECHA Y LUGAR DE INTEGRACIÓN:** Será el 2° segundo día hábil posterior al cierre del Período de Licitación. La Fecha de Integración será la Fecha de Emisión de las Obligaciones Negociables.
- i) **FECHA DE VENCIMIENTO:** Será a los 36 (treinta y seis) meses de la Fecha de Emisión y será informada en el Aviso de Suscripción.
- j) **AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO DE CAPITAL:** 9 (nueve) cuotas trimestrales y consecutivas de las cuales 8 (ocho) de ellas serán equivalentes al 11,11% del valor nominal emitido y una última cuota equivalente al 11,12% del valor nominal emitido. La primera fecha de pago de capital será a los 12 (doce) meses de la Fecha de Emisión. Las fechas de pago serán informadas en el Aviso de Suscripción.
- k) **MONTO MINIMO DE SUSCRIPCIÓN:** USD 1.000 (dólares estadounidenses mil) equivalentes a VN USD 1.000 (valor nominal dólares estadounidenses mil) de capital de las Obligaciones Negociables.
- l) **VALOR NOMINAL UNITARIO:** V/N USD 1 (valor nominal un dólar estadounidense)
- m) **UNIDAD MINIMA DE NEGOCIACIÓN:** V/N USD 1 (valor nominal un dólar estadounidense)
- n) **TASA DE INTERÉS Y FECHAS DE PAGO DE INTERÉS:**

3




MAXISUR SA
MARIA LAURA FEDOGLIO
DIRECTORA

El capital no amortizado de las ON devengará intereses a una tasa de interés fija (los "Intereses"), desde la Fecha de Emisión inclusive hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado (no inclusive), estableciéndose que dicha tasa de interés anual será equivalente a la tasa fija nominal anual que resulte del proceso de Licitación Pública y será informada mediante el Aviso de Resultados (la "Tasa de Interés Aplicable"). Los Intereses se computarán en base a cantidad real de días transcurridos sobre un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).

Los Intereses serán pagados trimestralmente, en forma vencida, a partir de la Fecha de Emisión, en las fechas que sean un número de día idéntico a la Fecha de Emisión, pero del correspondiente mes o, de no ser un día hábil o no existir dicho día, el primer día hábil posterior (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses"). Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas mediante la publicación del Aviso de Resultados.

- o) PERIODO DE DEVENGAMIENTO DE LOS INTERESES:** estará comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediata posterior, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de Intereses el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses. En caso que el día de pago corresponda a un día que no sea un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediatamente siguiente. Cualquier pago efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente siguiente tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, no devengándose intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediatamente siguiente. No obstante ello, si la última Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Vencimiento no correspondieran a un Día Hábil, sí se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediatamente posterior.
- p) AGENTE DE REGISTRO Y PAGO:** Caja de Valores S.A.
- q) PAGOS DE LOS SERVICIOS:** La amortización y pagos de los intereses correspondientes a las obligaciones negociables, serán efectuados por el emisor mediante la transferencia de los importes correspondientes al Agente de Registro y Pago indicado en el apartado l) anterior para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.
- r) DESTINO DE LOS FONDOS:** Los fondos provenientes de la colocación de estas Obligaciones Negociables, se destinarán a incrementar el capital de trabajo y a la inversión de activos físicos situados en el país con el fin de realizar la terminación del proyecto San Martín Design ubicado en la Avenida San Martín 440 de la Ciudad de Bariloche.
- s) LISTADO Y NEGOCIACIÓN:** Las Obligaciones Negociables serán listadas y negociadas en el Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV).

4



MAXISUR S.A.
MARIA LAURA FERRAGLIO
05-1-00

Porcentaje de la deuda que asume: 100%

Productos Harmony S.G.R. fue autorizada para funcionar como Sociedad de Garantía Recíproca en Junio de 2012 y otorgó sus primeras garantías en Febrero de 2014. Desde hace más de un año se encuentra atravesando un proceso de refundación a través de un cambio en su denominación, valor de sus acciones, autoridades y nuevos Socios Protectores. Con fecha 22 de Febrero de 2016 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad decidió, entre otros puntos:

- Modificar la denominación social a "CRECER S.G.R.", continuadora de Productos Harmony S.G.R.
- Modificar el capital social y valor nominal de acciones del Estatuto Social, cambiando el valor de \$100 por acción de las clases "A" y "B" ordinarias, nominativas no endosables, hacia el valor de \$1 por acciones, generando así mayor disponibilidad de acciones para incorporar nuevos socios partícipes.
- Elegir nuevos miembros del Consejo de Administración. El nuevo Consejo de Administración se conforma por un grupo de profesionales con amplio conocimiento del negocio financiero, del Mercado de Capitales y del Sistema de Garantías.

El objetivo de la Sociedad es poder constituirse como una alternativa de financiamiento coyuntural y estructural del segmento PYME multisectorial a nivel nacional.

Naturaleza de la Garantía: Garantía Común

Información sobre la entidad de Garantía al 31/12/17

- Fondo de Riesgo Autorizado: \$ 160.000.000.-
- Fondo de Riesgo Integrado: \$ 146.833.160.-
- Fondo de Riesgo Disponible: \$ 137.871.155.-
- Fondo de riesgo Contingente: \$ 8.962.005,90.-
- Garantías Vigentes: \$ 230.220.445.-
- Grado de Apalancamiento: 1,57 veces

Informe de calificación de riesgo vigente:

El Consejo de Calificación de la Universidad Nacional de Tres de Febrero, reunido el 12 de octubre de 2017, ha decidido asignar las siguientes calificaciones de Crecer SGR:

-Calificación Nacional: A (arg), con perspectiva estable

El dictamen de calificación del cual se extrajo la información precedente y demás información contable e institucional de Crecer SGR puede ser consultado en la web de la CNV (www.cnv.gob.ar) en la sección "Información Financiera- Entidad de Garantía- Crecer SGR".

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 1 de febrero de 2018

- t) **RESCATE:** Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas totalmente a opción de la Emisora con anterioridad al vencimiento de las mismas siempre que hayan pasado 12 (doce) meses desde la Fecha de Emisión y habiendo dado aviso a los obligacionistas con una anticipación de 1 (un) mes calendario. Asimismo, la Emisora podrá rescatar, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos y cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables en cuestión, pero no parcialmente, en caso que tuvieran lugar ciertos cambios impositivos que generen en la Emisora la obligación de pagar ciertos montos adicionales bajo las Obligaciones Negociables.
- u) **ÓRGANOS Y FECHAS EN LAS QUE SE DISPUSO EL INGRESO A LA OFERTA PÚBLICA, LA EMISION Y LAS CONDICIONES DE LA MISMA, ASÍ COMO EL DESTINO DE LOS FONDOS:** La Sociedad autorizó la emisión de las Obligaciones Negociables bajo el REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA SERIE I por hasta V/N USD 350.000 (valor nominal en dólares estadounidenses trescientos cincuenta mil) por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2017 fijando las condiciones generales: Monto, Tipo de Interés, Plazo y Forma de Pago, delegando en el Directorio la facultad de determinar los restantes términos y condiciones de la emisión de Obligaciones Negociables dentro del monto autorizado, incluyendo la época, precio, condiciones de pago y de colocación. El Directorio resolvió y aprobó la presente emisión en su reunión del día 12 de diciembre de 2017.
- v) **AGENTES Y TODO OTRO INTERVINIENTE EN EL PROCESO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN Y GASTOS CORRESPONDIENTES:**
- w) **INFORMACION SOBRE EL ORGANIZADOR Y COLOCADOR:** La emisora ha designado a Max Valores S.A. (Agente de Liquidación y Compensación Propio CNV N° 570) para intervenir en carácter de Organizador y Colocador.


El Emisor pagará a los Colocadores una comisión del 1,00% sobre el valor nominal efectivamente colocado.

III. GARANTÍA

- a) **DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA ENTIDAD DE GARANTÍA:** Crecer SGR. La misma es otorgada en carácter de "liso, llano y principal pagador" de las Obligaciones Negociables Garantizadas con renuncia al beneficio de excusión y división.
- b) **NATURALEZA DE LA GARANTÍA:** "Garantía Común".
- c) **INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD DE GARANTÍA:**

Entidad de Garantía: Crecer S.G.R.

5



MAX VALORES S.A.
MARIA LAURA FERRAGLIO
DIRECTORA