

**PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL REGIMEN
PYME CNV GARANTIZADA SERIE I DE BAUGE CONSTRUCCIONES S.A. POR
HASTA V/N \$15.000.000 (Valor Nominal Pesos Quince Millones).-**



BAUGE CONSTRUCCIONES S.A.
EMISORA



BENEDIT BURSÁTIL S.A.
ORGANIZADOR



GARANTIZAR S.G.R.
AVALISTA

Bajo el presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA Serie I de BAUGE CONSTRUCCIONES S.A. por hasta un valor nominal de \$ 15.000.000 (Pesos Quince Millones) (el "Prospecto"), BAUGE CONSTRUCCIONES S.A. (indistintamente "Bauge", la "Sociedad" o la "Emisora") podrá emitir obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA (las "Obligaciones Negociables") conforme a la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV").

"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 CNV, registrada bajo Resolución N° 20026 del 6 de Febrero de 2019. Esta autorización sólo significa que se han cumplido con los requisitos establecidos en materia de información establecidos en el régimen PYME CNV GARANTIZADA. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información suministrada en el 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 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 CNV, lo que implicará que se les aplique el régimen informativo diferenciado establecido en el artículo 24 de la Sección VI del Capítulo VI del Título II."

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES AUTORIZADAS A REALIZAR OFERTA PÚBLICA SOLO PODRÁN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS.

La Emisora declara que sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que posean como mínimo el veinte por ciento de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final ya

BAUGE Construcciones S.A.
CARDINALI JOSÉ AGUSTÍN
Presidente

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.

Una copia de este Prospecto estará disponible para ser entregado a los interesados en la sede social de la Emisora sita en la calle Estado de Israel 1323 de la Ciudad de Rio Cuarto, Provincia de Córdoba. en el sitio web de la Emisora <http://www.bauge.com.ar>, en el domicilio del Colocador, sito en 25 de Mayo 565, Piso 7º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, www.beneditsa.com.ar y en el website de internet de la CNV www.cnv.gob.ar.

La fecha del Prospecto es 12 de febrero de 2019

I. DESCRIPCIÓN DEL EMISORA

a) **DENOMINACIÓN Y TIPO SOCIETARIO:** BAUGE CONSTRUCCIONES S.A. es una sociedad anónima constituida en la ciudad de Rio Cuarto, Provincia de Córdoba, República Argentina.

b) **SEDE INSCRIPTA:** La sede social de la Sociedad se encuentra en Estado de Israel 1323 de la Ciudad de Rio Cuarto, Provincia de Córdoba, República Argentina.

c) **FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO Y REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO:** La sociedad fue constituida en la Ciudad de Rio Cuarto, Provincia de Córdoba el 20 de Septiembre de 2010 e inscripta en la bajo la Resolución 417/2012-B- Matrícula N° 11734-A el 19 de Marzo de 2012 en la Dirección de Inspección de Personas Jurídica de la Provincia de Córdoba. El plazo de duración de la sociedad es de 50 años contados de su inscripción en el Registro Público de Comercio.

d) **DESCRIPCIÓN Y ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL EMISOR:** Bauge Construcciones S.A. nace en el año 2010 y se desarrolla en el ámbito de la construcción de Obras Privadas de ingeniería y arquitectura, del tipo industriales, comerciales y residenciales, construyendo desde supermercados llave en mano, hasta edificios inteligentes. La Empresa es una constructora con capacidad de obra certificada con la más alta calificación en cumplimiento de plazos, calidad de trabajos y normas contractuales. Esta conducta permitió a la Sociedad contar con clientes a empresas como: A.G.D.(ACEITERA GENERAL DEHEZA), AEROPUERTOS ARGENTINA 2000, WAL MART SRL, CHANGO MAS (WAL MART), AMARILLA GAS, ALICAN, ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIA SE, OPERADORA FERROVIARIA SE, UNIVERSIDAD TRES DE FEBRERO, TUBOS ARGENTINOS SA, COPPEL SA, entre otros. A la fecha, Bauge cuenta con más de 100 obras construidas en once provincias del país, lo que les permite contar con una vasta experiencia y especialidad en obras intensivas.

Su visión empresaria ha llevado a Bauge a una reconversión de base técnica, especialmente en lo referido a las herramientas y maquinarias utilizadas. La reconversión repercutió directamente en el desarrollo de sus servicios y productos, lo que tuvo como consecuencia una mayor descentralización y flexibilización de los procesos de construcción, con el objetivo de reducir costos tanto directos como indirectos y de mejorar los niveles productivos, potenciando la solvencia y rentabilidad de la Sociedad.

Durante el 2018, la Sociedad continuó con el desarrollo de obras privadas con sus históricos clientes, con la visión que el sector residencial horizontal será el mercado con más dinamismo del 2019/20. En este marco, la Sociedad se encuentra desarrollando un proyecto de construcción de una torre de departamentos destinados a vivienda familiar y oficinas, ubicado en la calle Belgrano 344, en el partido de Pilar, provincia de Buenos Aires (en adelante "Proyecto Belgrano I"). El mercado donde se desarrolla el Proyecto Belgrano I es demandante de residencias que puedan ser por su diseño lo suficientemente flexibles para mutar tanto en oficinas como en el formato de *apart hotel*. Al presente, Bauge ya cuenta con propuestas de negocios que incluyen negocios tradicionales o alternativos como el alquiler con opción a leasing por parte de entidades públicas y privadas.

e) **MONTO PROMEDIO DE LOS INGRESOS TOTALES ANUALES DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN PYME CNV SEGÚN NORMAS DE LA CNV Y PASIVO TOTAL DEL EMISOR SEGÚN ÚLTIMO BALANCE:**

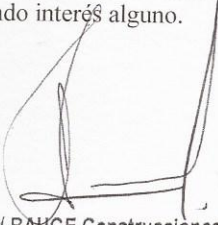
- Año 2016 \$131.628.864,01
- Año 2017 \$97.028.258,78
- Año 2018: \$206.049.248,98


PI BAUGE Construcciones S.A.
CARDINALI JOSE AGUSTIN
Presidente

- Promedio: \$\$144.902.123,92
- Pasivo Total s/último balance: \$ 73.338.782

II. CONDICIONES DE EMISIÓN

- a) **MONTO DE LA EMISIÓN:** Hasta V/N 15.000.000 (Valor Nominal Pesos Quince Millones).
- b) **DENOMINACIÓN:** Obligaciones Negociables REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA Serie I de BAUGE CONSTRUCCIONES S.A.
- c) **MONEDA DE EMISIÓN Y PAGO:** Pesos.
- d) **VALOR NOMINAL UNITARIO:** VN \$1,00 (valor nominal pesos uno).
- e) **UNIDAD MÍNIMA DE NEGOCIACIÓN:** VN \$1,00 (valor nominal pesos uno).
- f) **FORMAS DE LOS TÍTULOS:** Las Obligaciones Negociables estarán representadas en un Certificado Global 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 éstos podrán trasladar a los tenedores de las Obligaciones Negociables (los "Tenedores"). Los Tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.
- g) **FORMA DE COLOCACIÓN Y PLAZO.** La colocación será realizada por "subasta o licitación pública" a través del Sistema Electrónico de Colocaciones Primarias de Mercado Argentino de Valores S.A. ("SEMAV") 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 la CNV (las "Normas CNV"). El plazo será informado una vez obtenida la autorización de oferta pública por parte de la CNV y de listado por Mercado Argentino de Valores S.A. ("MAV") y Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") y comprenderá un Período de Difusión de 3 (tres) días hábiles y un Período de Licitación Pública de 1 (un) día hábil. El precio de suscripción será fijo al 100% (cien por ciento) del valor nominal. En el proceso de licitación los interesados en participar deberán ofrecer el diferencial adicional pretendido expresado como % (tanto por ciento) con dos decimales (el "Diferencial Adicional Pretendido").
- La Emisora, basándose en la opinión del Organizador, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables cuando: (i) el valor nominal total de las ofertas recibidas hubiere sido inferior al esperado por la Emisora; (ii) si los Diferenciales Adicionales Pretendidos hubieren sido superiores a los esperados por la Emisora; (iii) hubieren sucedido cambios adversos en los mercados financieros y/o de capitales locales, así como en las condiciones generales de la Emisora y/o de la República Argentina, incluyendo, con carácter meramente enunciativo, condiciones políticas, económicas, financieras o de tipo de cambio en la República Argentina 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. En caso que se declare desierta la colocación de las Obligaciones Negociables, las ofertas presentadas quedarán automáticamente sin efecto.
- h) **FECHA Y LUGAR DE INTEGRACIÓN:** Será el tercer día hábil posterior al cierre del Período de Licitación. La integración deberá ser efectuada mediante transferencia bancaria a la cuenta que se informe en el aviso de resultados de la colocación (el "Aviso de Resultados"). La Fecha de Integración será la Fecha de Emisión de las Obligaciones Negociables.
- i) **FECHA DE VENCIMIENTO:** A los 36 (treinta y seis) meses de la Fecha de Emisión y será informada en el aviso de suscripción de la colocación (el "Aviso de Suscripción"). Si la Fecha de Vencimiento y/o cualquier fecha en la que corresponda realizar un pago en relación con las Obligaciones Negociables no fuera un día hábil, el pago de los montos bajo las Obligaciones Negociables será efectuado en el día hábil inmediato posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho día hábil inmediato posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha original en la cual vencía, no devengando interés alguno.


P/ BAUGE Construcciones S.A.
CARDINALI JOSE AGUSTIN
Presidente

i) **AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO:** Las Obligaciones Negociables amortizarán en doce (12) cuotas trimestrales y consecutivas que se distribuirán de la siguiente manera y orden: (a) en diez (10) cuotas equivalentes al 8,34% sobre el capital efectivamente emitido; y (b) dos (2) últimas cuotas equivalentes al 8,30% del capital efectivamente emitido. La primera fecha de pago de capital será a los tres (3) meses de la Fecha de Emisión. Las fechas de pago serán informadas en el Aviso de Suscripción.

j) **MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN:** VN \$20.000 (pesos veinte mil) y múltiplos de VN \$1 (un peso)

k) **TASA DE INTERES Y FECHAS DE PAGO:** La tasa de interés será variable expresada en % (tanto por ciento) nominal anual. Resultará de la suma de una Tasa de Referencia (tal como se la define más adelante) más un Diferencial Adicional que se determinará al cierre del Período de Licitación (la "Tasa de Interés"). La Emisora podrá establecer una o varias Tasas de Interés máxima aplicable a uno, alguno y/o todos los Periodos de Interés que serán informadas en el Aviso de Suscripción. Las fechas de pago de los intereses serán informadas en el Aviso de Suscripción. Las fechas de pago de los intereses serán informadas en el Aviso de Suscripción. Los pagos de intereses serán trimestrales (el "Período de Interés") y la primera fecha de pago de intereses vencerá a los tres (3) meses de la Fecha de Emisión. Para el cálculo de los intereses a pagar se tomarán los días efectivos de cada Período de Interés y se utilizará el divisor 365. Para determinar los días efectivos de cada Período de Interés se tomarán en cuenta los días transcurridos entre la última fecha de pago, inclusive, y la fecha de pago correspondiente al Período de Interés a calcular, exclusive. Para el primer Período de Interés se computarán los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Emisión, inclusive, y la fecha de pago del primer Período de Interés, exclusive.

Tasa de Referencia: Será el promedio aritmético simple de la serie de la tasa BADLAR- tal como la define, calcula y publica el Banco Central de la República Argentina ("BCRA")- durante el periodo comprendido entre el octavo Día Hábil anterior al inicio de cada Período de Interés, inclusive, y el octavo Día Hábil anterior a la fecha de pago de cada servicio de Interés, exclusive. En caso que la tasa BADLAR dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la tasa BADLAR que informe el BCRA o , (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, se calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas para depósitos a plazos fijo en pesos por un monto mayor a un millón en pesos por periodos entre 30 y 35 días informadas por los cinco (5) primeros bancos privados de la Argentina. Para elegir los cinco (5) primeros bancos privados se considerara el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA previo al inicio de cada Período de Interés.


l) **AGENTE DE DEPÓSITO COLECTIVO:** Será Caja de Valores S.A.

m) **PAGO DE LOS SERVICIOS:** La amortización y los pagos de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables, serán efectuadas 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.

n) **DESTINOS DE LOS FONDOS:** Los recursos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables serán aplicadas a capital de trabajo, más precisamente al Proyecto Belgrano I, conforme se detalla en el apartado g) del Título II - "Condiciones de Emisión del Proyecto". Este Proyecto se desarrolla en un terreno de 556 ms²., que consta de cuatro pisos, una azotea, cocheras y locales comerciales en la planta baja. Traducido en metros cuadrados, se esperan comercializar más de 1200 ms² entre unidades habitacionales, cocheras y locales comerciales. La comercialización se inicia una vez que el piso está construido y no "en pozo" como vulgarmente se conoce. De esta manera se prevé obtener un precio mayor por metro cuadrado que en promedio ronda los USD 1.800 y consecuentemente una rentabilidad también mayor.

o) **MERCADOS AUTORIZADOS EN LOS QUE SE OFRECERÁN LOS VALORES NEGOCIABLES:** MAV y BYMA;

p) **ÓRGANOS Y FECHAS EN LAS QUE SE DISPUSO EL INGRESO A LA OFERTA PÚBLICA, LA EMISIÓN 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 VN \$ 15.000.000 por Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de noviembre de 2018. El Directorio con fecha 20 de noviembre de 2018 y por acta de subdelegados del 18 de diciembre de 2018, se fijó las condiciones particulares de la emisión y el destino de los fondos.


P/ BAUGE Construcciones S.A.
CARDINALI JOSE AGUSTIN
Presidente

q) **AGENTES Y TODO OTRO INTERVINIENTE EN EL PROCESO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN Y GASTOS CORRESPONDIENTES:** Bedit Bursátil S.A. quien se encuentra autorizado y registrado por CNV bajo el N° 271 como Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación – Propio. La Emisora pagará a Bedit Bursátil S.A. una retribución del 1,5% del monto a ser colocado por su actuación como Agente Organizador. Por la colocación, el Emisor pagará una comisión del 0,50% sobre el valor nominal efectivamente colocado. Garantizar S.G.R. actuará como Entidad de Garantía en los términos dispuestos en el Título III del Prospecto. El emisor pagará a la Entidad de Garantía una comisión del 1,5% en concepto de aval por la emisión en cuestión.

(i) **RESCATE POR CUESTIONES IMPOSITIVAS:** Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas por la Emisora al 100% de su valor nominal residual más los intereses devengados a la fecha del rescate, en forma total y no parcial, en caso de ocurrir ciertos acontecimientos de naturaleza impositiva en Argentina que se originen como resultado de cualquier cambio y/o modificación de las leyes (o regulaciones o normativa promulgada en virtud de ellas) de la Argentina y/o cualquier subdivisión política y/o cualquier autoridad fiscal del país y/o cualquier cambio en la aplicación, administración y/o interpretación oficial de dichas leyes, regulaciones o normativa, en cuanto a que el Emisor quedara obligado a pagar montos adicionales por impuestos, tasas, contribuciones o cualquier otro concepto, respecto de las Obligaciones Negociables no contemplado al momento de la emisión.

III. GARANTÍA

a) **ENTIDAD DE GARANTÍA:** Las Obligaciones Negociables estarán totalmente garantizadas (hasta VN \$15.00.0000) tanto el capital como los intereses por GARANTIZAR S.G.R como Entidad de Garantía Autorizada por CNV, quien asumirá tal carácter como liso, llano y principal pagador con renuncia al beneficio de excusión y división.

Garantizar S.G.R, constituida en 1997 como la primera SGR del país con el Banco de la Nación Argentina como Socio Fundador y primer aportante al Fondo de Riesgo.

Garantizar es la Sociedad de Garantía Recíproca líder del país, en su rica historia ha asistido a más de 15.000 pymes optimizando el acceso al financiamiento de las pequeñas y medianas empresas, en condiciones más ventajosas en plazos, tasas y destino de fondos.

Con la participación de 500 socios protectores y un Fondo de Riesgo de \$ 6000 millones, el mayor y más diversificado del mercado, representando un 42% del sistema de SGRs.

Y Más de \$ 16.000 millones de Riesgo Vivo, lo que representa un 42% del sistema de SGRs, operando en todo el país con 29 sucursales.

Garantizar ha sido calificada por FIX SCR con Calificación de Largo Plazo: AA(arg) Perspectiva Estable y Calificación de Corto Plazo: A1+ (arg).

La información de la Entidad de Garantía se puede consultar en la Autopista de Información Financiera de CNV.

b) **NATURALEZA DE LA GARANTÍA:** Garantía Común.

c) **INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD DE GARANTÍA AL 30/06/2018:**

- Fondo de Riesgo Autorizado: \$ 5.996.968.451,10.-
- Fondo de Riesgo Integrado: \$ 5.991.643.485,52.-
- Fondo de Riesgo de Disponible: \$ 5.853.389.045.-
- Fondo de Riesgo Contingente: \$ 232.357.265.-
- Garantías Vigentes: \$ 16.173.458.579.-
- Grado de Apalancamiento: 2,47.

BAUGE CONSTRUCCIONES S.A.
Cardinali Jose Agustín
Presidente