

AVISO DE COLOCACIÓN
FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”
EN EL MARCO DEL

PROGRAMA GLOBAL DE EMISIÓN DE VALORES FIDUCIARIOS “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS”



Global reach
Local knowledge



San Cristóbal
Servicios Financieros

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Fiduciario Financiero registrado bajo el N° 40 de la CNV
actuando exclusivamente como fiduciario financiero y no a
título personal y Emisor

**San Cristóbal Servicios Financieros S.A. (anteriormente
denominada San Cristóbal Bienes Raíces S.A.)**
Fiduciante y Fideicomisario



Banco Macro S.A.
Agente de Liquidación y Compensación - Integral N° 59
Organizador



FIRST Corporate Finance Advisors S.A.
Asesor Financiero



Macro Securities S.A.U.
ALyC y AN Integral N° 59 de la CNV
Colocador

Monto de la emisión V/N \$375.500.000

Valores Representativos de Deuda Clase A
Monto de emisión V/N \$356.500.000

Valores Representativos de Deuda Clase B
Monto de emisión V/N \$19.000.000

Se comunica a los Inversores Calificados que se ofrecen en colocación valores representativos de deuda clase A (en adelante, indistintamente, los “Valores Representativos de Deuda Clase A” o “VRDA”), y los valores representativos de deuda clase B (en adelante, indistintamente, los “Valores Representativos de Deuda Clase B”, y, conjuntamente con los VRDA, indistintamente, los “Valores Representativos de Deuda”, “Valores Fiduciarios” o “VRD”) a ser emitidos por TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”), con relación al Fideicomiso Financiero “San Cristóbal Servicios Financieros II” (en adelante, el “Fideicomiso”), constituido conforme el Capítulo 30, Título IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación y el Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV, bajo el Programa Global de Emisión de Valores Fiduciarios “San Cristóbal Servicios Financieros” (en adelante, el “Programa”). La oferta pública del Programa ha sido autorizada por resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (en adelante, la “CNV”) N°RESFC-2019-20190-APN-DIR#CNV de fecha 12 de abril de 2019, y la oferta pública de los Valores Fiduciarios ha sido autorizada en fecha 12 de mayo de 2023. Se ha solicitado autorización de listado de los Valores Fiduciarios ante Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (en adelante, el “BYMA”) y autorización de negociación de los Valores Fiduciarios ante el Mercado Abierto Electrónico S.A. (en adelante, el “MAE”).

Los términos y condiciones de emisión, suscripción y adjudicación de los Valores Fiduciarios se encuentran descriptos en el Suplemento de Prospecto del Fideicomiso (en adelante, el “Suplemento de Prospecto”), publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (en adelante, la “BCBA”) de fecha 12 de mayo de 2023 (versión resumida), siendo que el mismo puede consultarse en el sitio web del MAE y en la Autopista de Información Financiera del sitio web de la CNV (www.cnv.gob.ar). Se hace saber que el Suplemento de Prospecto debe ser leído conjuntamente con el Prospecto del Programa (en adelante, el “Prospecto”) publicado en el Boletín Diario de la BCBA de fecha 6 de mayo de 2019 (versión resumida) siendo que el mismo puede consultarse en el sitio web del MAE y en la Autopista de Información Financiera del sitio web de la CNV (www.cnv.gob.ar). Ni la CNV, ni BYMA ni el MAE han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto y/o el Prospecto. Los términos en mayúscula no definidos en el presente tendrán el significado asignado en el Suplemento de Prospecto o, en defecto, en el Prospecto.

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS

VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA CLASE “A”: **Monto:** V/N \$356.500.000. **Intereses:** Tasa variable nominal anual equivalente a la Tasa BADLAR más una tasa nominal anual equivalente al 1% (uno por ciento). Dicha tasa variable de interés nominal anual, durante todo el tiempo de vigencia de los VRDA nunca será inferior al 69% (sesenta y nueve por ciento) nominal anual ni superior al 94% (noventa y cuatro por ciento) nominal anual. **Amortización:** Mensual, última Fecha de Pago estimada para el 15 de julio de 2024 (calculado a la tasa de interés mínima). Se licita precio. **Moneda de emisión y de pago:** Pesos. **Plazo:** Sin perjuicio de los cuadros de pago estimados, el vencimiento

final de los Valores Fiduciarios se producirá el último día del mes en que sea el vencimiento normal del crédito de mayor plazo. Prelación y subordinación: Conforme se establece en el Suplemento de Prospecto. Calificación: “AAA.ar (sf)” asignada por Moody’s Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A. Forma: Certificados globales permanentes depositados en Caja de Valores S.A. Duration: 5.73 meses.

VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA CLASE “B”: Monto: V/N \$19.000.000. Intereses: Tasa variable nominal anual equivalente a la Tasa BADLAR más una tasa nominal anual equivalente al 2% (dos por ciento). Dicha tasa variable de interés nominal anual, durante todo el tiempo de vigencia de los VRDB nunca será inferior al 70% (setenta por ciento) nominal anual ni superior al 95% (noventa y cinco por ciento) nominal anual. Amortización: Mensual, última Fecha de Pago estimada para el 15 de agosto de 2024 (calculado a la tasa de interés mínima). Se licita precio. Moneda de emisión y de pago: Pesos. Plazo: Sin perjuicio de los cuadros de pago estimados, el vencimiento final de los Valores Fiduciarios se producirá el último día del mes en que sea el vencimiento normal del crédito de mayor plazo. Prelación y subordinación: Conforme se establece en el Suplemento de Prospecto. Calificación: “A+.ar (sf)” asignada por Moody’s Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A. Forma: Certificados globales permanentes depositados en Caja de Valores S.A. Duration: 14.71 meses.

Los Valores Fiduciarios tendrán un valor nominal unitario de \$1 (Pesos uno). La negociación de los Valores Fiduciarios se efectuará en denominaciones mínimas de \$1.000 (Pesos mil) y, en exceso de dicho monto, en múltiplos de \$1 (Pesos uno).

COLOCACIÓN

El período de difusión de la colocación de los Valores Fiduciarios comenzará el 15 de mayo de 2023 y finalizará el 18 de mayo de 2023 (en adelante, el “Período de Difusión”). El período de subasta pública, bajo la modalidad “abierta”, en el cual se recibirán las ofertas de suscripción de los Valores Fiduciarios (en adelante, las “Ofertas de Suscripción”), las que revestirán el carácter de vinculantes, tendrá lugar el día 19 de mayo de 2023 en el horario de 10:00 a 16:30 horas (en adelante, el “Período de Subasta”). Una vez vencido el Período de Subasta no se recibirán más Ofertas de Suscripción. La fecha de emisión y liquidación de los Valores Fiduciarios será el día 23 de mayo de 2023. La liquidación de los Valores Fiduciarios será efectuada a través de MAE Clear por Macro Securities S.A.U., en su calidad de agente de liquidación.

Los inversores interesados en la adquisición de los Valores Fiduciarios deberán enviar Ofertas de Suscripción al Colocador en forma escrita o por correo electrónico, de conformidad con el modelo que oportunamente el Colocador y el Fiduciario dispongan. Excepcionalmente, y a su solo criterio, el Colocador podrá aceptar Ofertas de Suscripción por teléfono, debiendo las mismas luego presentadas en forma escrita. Las Ofertas de Suscripción recibidas por el Colocador serán ingresadas al SIOPEL.

El Período de Difusión y el Período de Subasta podrán ser ampliados, prorrogados o suspendidos por el Fiduciario, conforme las instrucciones que reciba del Organizador y Colocador, debiendo dicha circunstancia darse a conocer en la AIF y en el sistema de información de BYMA y MAE con una antelación mínima de 2 horas a la finalización del período respectivo. La ampliación, prórroga o suspensión del Período de Subasta no afectará los derechos de los inversores que hubieran presentado Ofertas de Suscripción, pudiendo los mismos retirar dichas Ofertas de Suscripción sin penalización alguna.

Los agentes de negociación y/o agentes de liquidación y compensación que deseen ser habilitados para ingresar Ofertas de Suscripción, deberán enviar un correo electrónico al Colocador, como máximo hasta las 16 horas del día anterior al inicio del Período de Subasta, a través de los siguientes datos de contacto Lucas Raimundez | lucasraimundez@macro.com.ar | 5222-8978, Francisco Pappolla | franciscopappolla@macro.com.ar | 5222-8863, Florencia Ruiz | florenciaruiz@macro.com.ar | 5222-6717, Juan Novoa | juannovoa@macro.com.ar | 5222-5695, Walter Herrlein | walterherrlein@macro.com.ar | 5222-8952, indicando su intención de participar en la colocación de los Valores Fiduciarios con anterioridad al inicio del Período de Subasta, a fin de que el Colocador proceda a darlos de alta en la rueda licitatoria del SIOPEL. Asimismo, los interesados podrán contactarse con el Colocador a través del teléfono o en el domicilio y horario de atención indicados con anterioridad.

El monto mínimo de suscripción de los Valores Fiduciarios es de \$ 1.000 (Pesos mil) y, por encima de dicho valor, por múltiplos de \$1 (Peso uno). Toda Oferta de Suscripción de una Clase de VRD por un valor nominal superior a \$ 50.000 (Pesos cincuenta mil) deberá indicar precio ofrecido con hasta dos decimales (en adelante, el “Precio Ofrecido”). Ninguna Oferta de Suscripción podrá contener un V/N superior al V/N total de la Clase que se desee suscribir.

Las Ofertas de Suscripción se clasificarán en el tramo competitivo, compuesto por las Ofertas de Suscripción por un valor nominal superior a \$ 50.000 (Pesos cincuenta mil) (en adelante, el “Tramo Competitivo”), y tramo no competitivo, compuesto por Ofertas de Suscripción por un valor nominal de hasta \$ 50.000 (Pesos cincuenta mil) (en adelante, el “Tramo No Competitivo”). No habiendo Ofertas de Suscripción del Tramo Competitivo, la colocación se declarará desierta.

Tanto en el Tramo Competitivo como en el Tramo No Competitivos la adjudicación de los Valores Fiduciarios se realizará a un precio único por Clase (en adelante, el “Precio de Corte”). El Precio de Corte de los VRD será calculado por el agente de liquidación (Macro Securities S.A.U.) a través del SIOPEL. El SIOPEL calculará el Precio de Corte para cada Clase de VRD aceptando las Ofertas de Suscripción del Tramo No Competitivo hasta el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de la Clase y luego aceptando las Ofertas de Suscripción del Tramo Competitivo, comenzando por aquellas con mayor Precio Ofrecido y continuando en forma descendente hasta el nivel de Ofertas de Suscripción que agote la totalidad de la Clase de VRD o, en su defecto, hasta la Oferta de Suscripción de menor Precio Ofrecido. El Precio de Corte será equivalente al menor Precio Ofrecido aceptado por el SIOPEL para dicha Clase de VRD conforme el procedimiento descrito.

El Fiduciante se reservan el derecho de rechazar total o parcialmente aquellas Ofertas de Suscripción que contengan un Precio Ofrecido menor al 100% (cien por ciento), en consecuencia, el Precio de Corte podría variar según sea o no ejercida dicha facultad del Fiduciante.

Determinado el Precio de Corte, cada Clase de los Valores Fiduciarios será adjudicada de conformidad con las siguientes pautas:

a) Si el Tramo No Competitivo no supera el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de la Clase, la totalidad de las Ofertas de Suscripción de dicho tramo serán adjudicadas íntegramente. Si el Tramo No Competitivo supera el 50% (cincuenta por ciento) del valor

nominal de la Clase, las Ofertas de Suscripción de dicho tramo serán prorrateadas, adjudicándose las mismas en forma proporcional hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de la Clase.

b) Una vez adjudicado el Tramo No Competitivo, el remanente de la Clase será adjudicado al Tramo Competitivo. En el caso de los VRD se comenzará adjudicando las Ofertas de Suscripción con mayor Precio Ofrecido y continuando en orden descendente hasta agotar la Clase o, en su defecto, hasta la última Oferta de Suscripción. En el caso que las Ofertas de Suscripción de menor Precio Ofrecido aceptado superen el valor nominal disponible de la Clase, las adjudicaciones de dichas Ofertas de Suscripción se harán a prorrata en forma proporcional a los VRD disponibles.

En ningún caso el Tramo No Competitivo superará el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal adjudicado a terceros de la Clase correspondiente.

Si como resultado de cualquier prorrateo el valor nominal de los Valores Fiduciarios a adjudicar contuviera decimales por debajo de los V/N \$0,50, los mismos serán redondeados hacia abajo. Contrariamente, si contuviera decimales iguales o por encima de V/N \$0,50, los mismos serán redondeados hacia arriba.

Al finalizar el Período de Colocación los Valores Fiduciarios no colocados entre terceros serán adjudicados al Fiduciante como contraprestación por la cesión fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos.

El resultado de la colocación se comunicará, al finalizar el Período de Colocación, mediante la publicación de un aviso de resultados en el sistema de información de BYMA y de MAE y en la AIF, indicando: (i) el valor nominal de los Valores Fiduciarios colocados; (ii) el porcentaje adjudicado a terceros diferentes del Fiduciante; (iii) el Precio de Corte; (iv) el precio de suscripción, en porcentaje; (v) el monto no colocado y, en consecuencia, adjudicado al Fiduciante; y (vi) la Fecha de Emisión y liquidación de los Valores Fiduciarios.

La comisión que el Colocador percibirá del Fiduciario por su tarea es de hasta el 0,19% (cero coma diecinueve por ciento) del valor nominal de los Valores Fiduciarios colocados entre terceros diferentes del Fiduciante. El Colocador no percibirá comisión por parte de los inversores. Sin perjuicio de ello, los agentes de negociación y agentes de liquidación y compensación que hubieran recibido Ofertas de Suscripción podrían imponer comisiones a los inversores que les hubieran cursado dichas Ofertas de Suscripción, de las cuales ni el Fiduciario ni el Colocador ni el Fiduciante serán responsables.

Podrá obtenerse copia del Contrato Suplementario de Fideicomiso y del Suplemento en las oficinas del Fiduciario sitas en Av. Chiclana 3345, Piso 5°, C.A.B.A. y en las oficinas del Colocador sitas en Av. Eduardo Madero 1182, Piso 24°, C.A.B.A., de lunes a viernes de 10 a 15 hs., o en la AIF del sitio www.cnv.gob.ar perteneciente a la CNV.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo de 2023


Matías Damían Otero
Autotizado