PROSPECTO DE EMISION DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA SERIE I DE OVERSEAS PROPERTIES S.A. POR HASTA V/N U$S 100.000 (Cien Mil Dólares Estadounidenses)

OVERSEAS PROPERTIES S.A.
EMISORA

BENEDIT BURSÁTIL S.A.
ORGANIZADOR Y COLOCADOR

GARANTIZAR S.G.R.
ENTIDAD DE GARANTÍA

Bajo el presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA Serie I por hasta un valor nominal de U$S 100.000 (Dólares Estadounidenses Cien Mil) (el "Prospecto"), OVERSEAS PROPERTIES S.A. (indistintamente, la "Sociedad" o la "Emisora") podrá emitir obligaciones negociables 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° 20332 del 11 de Julio 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

HUGO VICTOR ZABALA AYBAR
PRESIDENTE
OVERSEAS PROPERTIES S.A.

CNV, 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.-

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 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.

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

Una copia de este Prospecto estará disponible para ser entregado a los interesados en las oficinas de la Emisora sito en Aristóbulo del Valle 285, Piso 14, Depto. F, CABA en el domicilio del Colocador, sito en 25 de Mayo 565, Piso 7°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, www.beneditsa.com.ar y en el website de internet de la CNV www.cnv.gov.ar.

La fecha del Prospecto es 16 de Julio del 2019

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

a) DENOMINACIÓN Y TIPO SOCIETARIO: OVERSEAS PROPERTIES S.A. es una Sociedad Anónima constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

b) SEDE INSCRIPTA: La sede social se encuentra en Aristóbulo del Valle 285, Piso 14, Depto. F, CABA

c) FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO Y REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO: La Sociedad fue constituida el 28/05/2010 y se encuentra inscripta en la Inspección General de Justicia el 07 de julio de 2010 bajo el N° 12149, del Libro 50, Tomo – de Sociedades por Acciones. El plazo de duración de la Sociedad es de 99 años contados a partir de la fecha de su constitución.

ACTIVIDAD PRINCIPAL Y BREVE DESCRIPCIÓN: OVERSEAS PROPERTIES S.A. inició sus actividades en el mes de Julio de 2010. La empresa arrendaba sus campos agrícolas a terceros, a un precio fijo o variable según la producción agrícola final. Desde el año 2015, con motivo de un mejor aprovechamiento de las tierras en propiedad de la empresa, la Sociedad modifica su actividad para dedicarse a la explotación agrícola, tanto en campos propios como en campos arrendados para el desarrollo del proyecto que da origen a esta emisión.

A la fecha, la Sociedad es propietaria de un campo de 2.170 hectáreas completamente limpio y en producción, ubicado sobre la Ruta Nacional N° 34, Km. 512, a 16 kilómetros al norte de la ciudad de Pinto, y 10 kilómetros al Sur de Casares, ambas pertenecientes al Departamento Aguirre de la Provincia de Santiago del Estero. Asimismo, la Sociedad es titular de un contrato de arrendamiento por 10 años sobre 5 (cinco) campos de una superficie total de 24.276 ha. ubicados en la misma zona.

HUGO VICTOR ZABALA AYBAR
PRESIDENTE
OVERSEAS PROPERTIES S.A.

La superficie total, entre tierras propias y arrendadas, permite un desarrollo agrícola de poco más de 22.000 hectáreas, y la posibilidad de dedicar otras 14.000 hectáreas a la explotación ganadera, en cualquiera de sus variantes. La zona es propicia para la siembra de Soja, Trigo, Maíz y Algodón, siendo estos dos últimos los que proveen un mejor rinde en función de las condiciones climatológicas de la región.

Es importante destacar que en la presente campaña, la Sociedad sembró 4.850 hectáreas, y se habilitaron 3.150 hectáreas más, quedando en consecuencia una total de 8.000 hectáreas habilitadas y listas para sembrar en la campaña 2018/2019 (en adelante, el "Proyecto").

El Proyecto prevé la habilitación de otras 8.000 hectáreas adicionales en un plazo de 2 años, es decir hasta la campaña 20/21, en la cual se estarían sembrando 16.000 hectáreas y disponer de la totalidad de las hectáreas, tanto agrícolas como ganaderas para la campaña 22/23.

d) 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 ÚLTIMO BALANCE:

- Año 2016:$21.970.668,54.-
- Año 2017 $33.230.725,22.-
- Año 2018:$74.916.791,05.-
- Promedio: $43.372.728,27.-
- Pasivo Total s/último balance: $ 144.034.582,52.-

II. CONDICIONES DE EMISIÓN.

a) MONTO DE LA EMISION: Hasta V/N U$S 100.000 (valor nominal dólares estadounidenses Cien Mil).

b) MONEDA DE EMISIÓN Y PAGO: Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Dólares Estadounidenses ("U$S"). Los Pagos de los servicios de amortizaciones e intereses serán efectuados en pesos argentinos ("Pesos") a la relación de tipo de cambio vendedor billete publicado por el Banco de la Nación Argentina al cierre del segundo día hábil inmediato anterior a la fecha de pago de cada servicio.

c) VALOR NOMINAL UNITARIO: VN U$S 1,00 (valor nominal un dólar estadounidense)

d) UNIDAD MINIMA DE NEGOCIACION: VN U$S 1,00 (valor nominal un dólar estadounidense)

e) FORMA DE LOS TITULOS: 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 23.576 y normas modificatorias y complementarias. Las Obligaciones Negociables 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 de las Obligaciones Negociables (los "Tenedores"). Los Tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.

HUGO VICTOR ZABALA AYBAR
PRESIDENTE
VERSEAS PROPERTIES S.A.

f) 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 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 la tasa de interés nominal anual pretendida expresada como % (tanto por ciento) con dos decimales.

g) FECHA Y LUGAR DE INTEGRACIÓN: Será el tercer día hábil posterior al cierre del Período de Licitación. La integración deberá ser efectuada en pesos al tipo de cambio vendedor billete publicado por el Banco de la Nación Argentina al día de cierre del Período de Licitación, 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.

h) FECHA DE VENCIMIENTO: Será a los 36 (treinta y seis) meses desde 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

i) 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.

j) AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO DE CAPITAL: Las Obligaciones Negociables amortizarán en 6 (seis) cuotas semestrales y consecutivas de acuerdo a lo siguiente: (i) dos (2) primeras cuotas equivalentes al 16% sobre el capital efectivamente emitido; y (ii) cuatro (4) cuotas equivalentes al 17% sobre el capital efectivamente emitido. La primera fecha de pago de capital será a los 6 (seis) meses de la Fecha de Emisión. Las fechas de pago serán informadas en el Aviso de Suscripción. Los Pagos de los servicios de amortizaciones e intereses serán efectuados en pesos argentinos ("Pesos") a la relación de tipo de cambio vendedor billete publicado por el Banco de la Nación Argentina al cierre del segundo día hábil inmediato anterior a la fecha de pago de cada servicio

k) MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN: U$S 400 (dólares estadounidenses cuatrocientos) equivalentes a VN U$S 400 (valor nominal dólares cuatrocientos) o montos superiores que sean múltiplos de VN U$S 1 de capital de las Obligaciones Negociables.

l) TASA DE INTERÉS Y FECHAS DE PAGO DE INTERÉS: La Tasa de Interés será fija, expresada en % (tanto por ciento) nominal anual y se definirá al cierre del Período de Licitación. Los pagos de intereses serán semestrales ("Período de Interés") y las fechas serán informadas en el Aviso de Suscripción. La primera fecha de pago de intereses será a los 6 (seis) meses desde la Fecha de Emisión. 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

HUGO VICTOR ZABALA AYBAR
PRESIDENTE
ERSEAS PROPERTIES S.A.

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.

m) AGENTE DE DEPÓSITO COLECTIVO: Caja de Valores S.A.

n) PAGOS DE LOS SERVICIOS: La amortización y los pagos de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables, serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes en Pesos resultantes a Caja de Valores S.A para su acreditación en las cuentas de los Tenedores;

o) DESTINO DE LOS FONDOS: Los fondos serán destinados al acondicionamiento y puesta a punto de 250 hectáreas productivas para el cultivo de algodón. El potencial productivo de la sociedad es de 23.304 hectáreas agrícolas y el proyecto de desarrollo contempla no interrumpir los trabajos de acondicionamiento de las tierras y continuar a un ritmo de 4.000 has anuales durante los próximos 3 años y 4404 has durante el cuarto año, hasta completar la superficie agrícola.

p) MERCADOS AUTORIZADOS EN LOS QUE SE OFRECERÁN LOS VALORES NEGOCIABLES: MAV

q) 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 por hasta VN U$S 100.000 por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de mayo del 2019 y delegó en el Directorio la facultad de determinar los términos y condiciones de la emisión. El Directorio aprobó el destino de los fondos y los términos y condiciones de la Serie I el 21 de mayo de 2019.

r) AGENTES Y TODO OTRO INTERVINIENTE EN EL PROCESO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN Y GASTOS CORRESPONDIENTES: Benedit Bursátil S.A. quien se encuentra autorizado y registrado por CNV bajo el Nº 271 como Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación – Propio. La Emisora pagará a Benedit Bursátil S.A. una retribución equivalente al 1,5% del monto a ser colocado por su actuación como Agente Organizador. Por la colocación pagará una comisión del 0,50% sobre el valor nominal efectivamente colocado.

Asimismo y conforme lo establece el Título III del Prospecto, Garantizar S.G.R. actuará como Entidad de Garantía de acuerdo a las Normas de la CNV y percibirá como tal una comisión de 1,5%.

s) 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 la Emisora quedara obligada a pagar montos adicionales por impuestos, tasas, contribuciones o cualquier otro concepto, respecto de las Obligaciones Negociables no contemplado al momento de la emisión.

HUGO VICTOR ZABALA AYBAR
PRESIDENTE
TERSEAS PROPERTIES S.A.

III. GARANTÍA

a) ENTIDAD DE GARANTÍA: Las Obligaciones Negociables estarán totalmente garantizadas, tanto el capital por hasta VN U$s 100.000 como los intereses, por Garantizar S.G.R, quienes asumirá tal carácter como liso, llano y principal pagador con renuncia al beneficio de excusión y división.

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) DESCRIPCIÓN DE LAS ENTIDADES DE GARANTÍA:

1. GARANTIZAR S.G.R.

Garantizar S.G.R, ("Garantizar") 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 17.000 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 $ 8.900 millones, el mayor y más diversificado del mercado, representando un 41% del sistema de SGRs.

Y Más de $ 23.000 millones de Riesgo Vivo, lo que representa un 40% del sistema de SGRs, operando en todo el país con 31 sucursales.

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

2. Información de Garantizar al 31/05/2019:

- Fondo de Riesgo Autorizado: $ 11.500.000.000.-
- Fondo de Riesgo Integrado: $ 8.958.371.664.-
- Fondo de Riesgo de Disponible: $ 8.378.198.889,12.-
- Fondo de Riesgo Contingente: $ 862.668.603,81.-
- Garantías Vigentes: $ 23.322.049.912,98.-
- Grado de Apalancamiento: 2,33.-

OVERSEAS PROPERTIES S.A.
Zabala Aybar Hugo Víctor
Presidente

EMISORA

OVERSEAS PROPERTIES S.A.
Aristóbulo del Valle 285, Piso 14, Depto. F
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
Tel: +54 03492 - 440146
e-mail: admin@overseaspropertiessa.com

ORGANIZADOR Y COLOCADOR

BENEDIT BURSÁTIL S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación –
25 de Mayo 565, Piso 7,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
Tel: +54 114-315-8005
E-mail: info049@beneditsa.com.ar
Web: www.beneditsa.com.ar

ENTIDAD DE GARANTÍA

GARANTIZAR SGR
Maipú 73, (C1084ABA)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
Tel: 011- 4012-2800
e-mail: hola@garantizar.com.ar
Web: www.garantizar.com.ar

HUGO VICTOR ZABALA AYBAR
PRESIDENTE
OVERSEAS PROPERTIES S.A.