

**BUENOS AIRES, 29 de mayo de 2023**

**Nota: CECO-GG-N-0082/23-AL**

**Señores**

**COMISIÓN NACIONAL DE VALORES  
25 de Mayo 175 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
At. Gerencia de Emisoras**

**BOLSAS Y MERCADOS ARGENTINOS S.A.  
Sarmiento 299 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
At. Gerencia Técnica y de Valores Negociables**

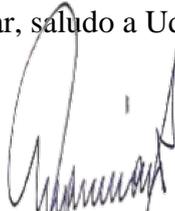
**Presente**

**Ref.: Hecho Relevante. Oferta Pública de  
Adquisición.**

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Uds. en nombre y representación de Central Costanera S.A. (anteriormente denominada Enel Generación Costanera S.A.) (la “Sociedad”) en cumplimiento de la normativa vigente a efectos de informar al público inversor que Proener S.A.U. ha comunicado el lanzamiento de una oferta pública de adquisición obligatoria dirigida a todos los accionistas de la Sociedad, según nota adjunta como **Anexo A**.

Sin otro particular, saludo a Uds. muy atentamente.



---

**Leonardo Marinaro  
Responsable de Relaciones con el Mercado  
Central Costanera S.A.**

## **ANEXO A**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 29 de mayo de 2023

Sres.

**Central Costanera S.A.**  
España 3301 Piso 2  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

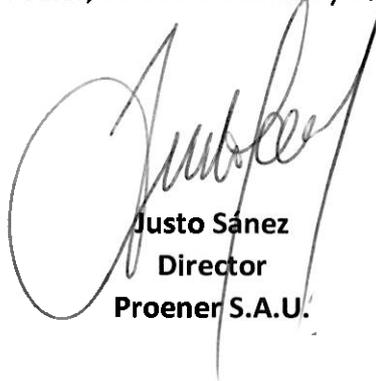
Presente

**Ref.: Lanzamiento de Oferta  
Pública de Adquisición.**

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Uds. en nombre y representación de Proener S.A.U. ("Proener" o la "Sociedad"), en relación con la oferta pública obligatoria por parte de Proener de adquisición de acciones ordinarias emitidas por Central Costanera S.A. ("Costanera") a efectos de notificar el lanzamiento de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria de las acciones de Costanera y en éste sentido, solicitarles tengan a bien publicar como "Hecho Relevante" en la Autopista de Información Financiera ("AIF") de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") (i) el Prospecto de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria, adjunto a la presente como **Anexo II**; y (ii) el Anuncio definitivo correspondiente, adjunto a la presente como **Anexo I**, de conformidad con el artículo 9, Capítulo II, Título III de las Normas de la CNV (T.O. 2013).

Sin otro particular, saludo a Uds. muy atentamente.



**Justo Sáenz**  
**Director**  
**Proener S.A.U.**

**ANEXO I**

**Anuncio Definitivo**

A handwritten signature or mark consisting of several vertical, slightly curved lines, possibly representing the initials 'M' or 'N', located on the right side of the page.

## PROENER S.A.U.

### **Anuncia Oferta Pública de Adquisición Obligatoria de Acciones emitidas por Central Costanera S.A. (anteriormente denominada "Enel Generación Costanera S.A.") listadas en Bolsas y Mercados Argentinos S.A.**

*El presente anuncio se hace público en virtud de lo previsto en la Ley Nº 26.831 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación la Ley Nº 27.440 de Financiamiento Productivo) (la "Ley de Mercado de Capitales"), sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores negociables y el Art. 9 del Capítulo II del Título III de las Normas de la CNV (según este término se define más adelante) contiene las principales características de la oferta, aprobada en lo formal por la Comisión Nacional de Valores (en adelante, "CNV"). Los términos y características de la Oferta se encuentran contenidos de manera detallada en el Prospecto (según este término se define más adelante).*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y siguientes de la Ley de Mercado de Capitales y el Título III, Capítulo II de las normas de la CNV (T.O. 2013) (las "Normas de la CNV" y, junto con la Ley de Mercado de Capitales, las "Normas OPA") sobre ofertas públicas de adquisición obligatorias por cambio de control, habiendo alcanzado de manera efectiva una participación de control en Central Costanera S.A. (anteriormente denominada Enel Generación Costanera S.A., "Costanera" o la "Sociedad Afectada"), Proener S.A.U. (el "Oferente") anuncia el lanzamiento de la oferta pública de adquisición obligatoria (la "Oferta" o la "Oferta Pública de Adquisición Obligatoria") dirigida a todos los accionistas de Costanera, tenedores de acciones escriturales emitidas por Costanera de valor nominal un peso (\$1) cada una y con derecho a un voto por acción actualmente emitidas y en circulación, libres y exentas de todo gravamen, prenda o medida cautelar (las "Acciones" e individualmente cada una de ellas, una "Acción") y que no sean de propiedad directa o indirecta del Oferente al momento de la Oferta. Las Acciones están listadas en Bolsas y Mercados Argentinos ("BYMA"). Los términos y características de la Oferta están contenidos de manera detallada en el prospecto explicativo de la Oferta publicado el 29 de mayo de 2023 en la autopista de información financiera de la CNV (la "AIF" y el "Prospecto", respectivamente). Excepto por lo que aquí se indica, serán de aplicación los términos del anuncio original publicado con fecha 17 de marzo de 2023 (el "Anuncio Original").

**La Oferta fue autorizada, en sus aspectos formales, por el Directorio de la CNV mediante Providencia Nº PV-2023-59365609-APN-GED#CNV de fecha 23 de mayo de 2023. Esta autorización 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.**

#### **1. EL OFERENTE**

##### **PROENER S.A.U.**

Proener S.A.U. (CUIT: 33-67729757-9), con domicilio y sede social inscripta en Av. Thomas Edison 2701 es una sociedad anónima unipersonal cuyas acciones no se encuentran en el régimen de oferta pública de acciones. El objeto social de Proener S.A.U. es la realización de actividades de inversión tanto en el ámbito nacional como en el internacional. Central Puerto S.A. posee una participación del 100% en el capital de Proener S.A.U. Central Puerto S.A. es una empresa argentina de capital nacional con amplia trayectoria y líder en el sector de generación de energía eléctrica, que se encuentra en constante expansión y comprometida con el crecimiento de la potencia instalada de Sistema Interconectado Nacional.

#### **2. PRECIO DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN OBLIGATORIA**

Siguiendo los parámetros establecidos en el Artículo 88 de la Ley de Mercados de Capitales y en las Normas OPA el Oferente estableció el Precio Original en \$83,46.

## ANUNCIO

### Para ser utilizado únicamente dentro de la República Argentina

Sin perjuicio de esto, en fecha 18 de mayo de 2023, en atención al tiempo transcurrido, y considerando la situación económica y financiera, la inflación y las variaciones cambiarias, teniendo en cuenta los principios contenidos en la Ley N° 26.831 (conf. Art. 86) y Normas de la CNV (conf. Artículo 5° del Capítulo II, Título III de las Normas), voluntariamente y de manera excepcional el Directorio del Oferente aprobó la actualización del Precio Ofrecido Original al valor de \$94,189 (pesos noventa y cuatro con 189/1000).

Por lo tanto, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Artículo 88 de la Ley de Mercados de Capitales y en las Normas OPA, y en virtud de la actualización voluntaria y excepcional, el Oferente ofrece pagar \$94,189 (Pesos ochenta y cuatro con 34/1000) por Acción (el "Precio Ofrecido").

#### 3. PLAZOS Y TÉRMINOS PARA ACEPTAR LA OFERTA

La Oferta estará abierta por un plazo total de 10 días hábiles (el "Plazo General") y, a opción del Oferente, podrá extenderse por un plazo adicional a definirse oportunamente por el Oferente de no menos de 5 días hábiles y hasta un máximo de 10 días hábiles (el "Plazo Adicional") para que aquellos accionistas que no la hubiesen aceptado dentro del Plazo General, puedan hacerlo dentro del Plazo Adicional, por los mismos medios y en idénticas condiciones a las conferidas a los que se hubiesen pronunciado en el Plazo General.

El Plazo General comenzará en la fecha que establezca el Prospecto.

El Oferente podrá prorrogar el Plazo General y/o, de ser aplicable, el Plazo Adicional de acuerdo a la normativa vigente. El "Período de la Oferta" será el período que se extiende desde el inicio del Plazo General hasta las 20:00 horas del último día del Plazo General o del Plazo Adicional, según fuera aplicable. El prospecto establecerá las fechas del período de recepción de ofertas a estos efectos.

#### 4. LIQUIDACIÓN

El Precio Ofrecido será pagado dentro de los 5 Días corridos posteriores a la conclusión de la Fecha de Vencimiento (la "Fecha de Liquidación").

#### 5. GARANTÍA

De conformidad con el artículo 21, de la Sección V del Capítulo II del Título III de las de las Normas de la CNV, el Oferente acordó con Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. la garantía de sus obligaciones bajo la Oferta, sin perjuicio de que el Oferente tiene acceso a los fondos suficientes para el pago del Precio Ofrecido.

#### 6. AGENTE DE LA OPA

Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. (Agente de Liquidación y Compensación Integral/Propio – Número de matrícula asignado 22 de la CNV – Miembro BYMA N° 219 – Agente MAE N° 037 – Agente ROFEX N° 22), con domicilio en Tte. Gral. Juan Domingo Perón 430, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, será el Agente de la OPA (conforme dicho término es definido en el Prospecto), en cuyas oficinas estarán a disposición copias de este anuncio y del Prospecto.

Este anuncio y la información aquí contenida tienen solamente propósitos informativos y no constituyen ni deberán ser interpretados como una oferta de adquisición de acciones ni una invitación a transferir acciones (incluyendo sin



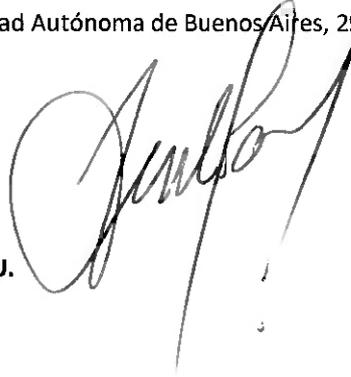
## ANUNCIO

Para ser utilizado únicamente dentro de la República Argentina

limitación las Acciones). Los términos y condiciones definitivos de la Oferta se encuentran descriptos en el Prospecto y en cualquier otro documento relativo a la Oferta.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 29 de mayo de 2023

**Justo Sáenz**  
**Director**  
**Proener S.A.U.**



**ANEXO II**

**Prospecto**

A handwritten scribble or signature consisting of several overlapping, vertical, slightly curved lines, located on the left side of the page.

**OFERTA PÚBLICA OBLIGATORIA DE ADQUISICIÓN  
DE ACCIONES ORDINARIAS EMITIDAS POR CENTRAL COSTANERA S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA  
"ENEL GENERACIÓN COSTANERA S.A.")**

El presente prospecto (el "Prospecto") corresponde a la oferta pública de adquisición obligatoria (la "Oferta" o la "OPA") por parte de Proener S.A.U. (el "Oferente"), una sociedad anónima unipersonal constituida bajo las leyes de la República Argentina, dirigida a todos los accionistas de Central Costanera S.A. (anteriormente denominada Enel Generación Costanera S.A., "Costanera" o la "Sociedad Afectada"), tenedores de acciones escriturales, de valor nominal un peso (\$1) cada una y con derecho a un voto por acción actualmente emitidas y en circulación, libres y exentas de todo gravamen, prenda o medida cautelar (las "Acciones", e individualmente cada una de ellas, una "Acción") y que no sean de propiedad directa o indirecta del Oferente al momento de la Oferta.

Las Acciones están listadas en Bolsas y Mercados Argentinos ("BYMA"), bajo el símbolo "CECO2". La OPA será realizada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y siguientes de la Ley N°26.831 de Mercados de Capitales y sus modificatorias (incluyendo sin limitación la Ley 27.440 de Financiamiento Productivo) (la "Ley de Mercado de Capitales") y en el Título III, Capítulo II de las normas (T.O. 2013) de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV" y las "Normas de la CNV", respectivamente) sobre ofertas públicas de adquisición obligatorias por cambio de control, y con la finalidad de dar cumplimiento a las exigencias de dichas normas en relación con la adquisición por parte del Oferente de una participación de control en la Sociedad Afectada a través de la adquisición del paquete de control accionario de la misma, integrado por el 75,68% de sus acciones ordinarias.

Como única contraprestación y de acuerdo con las pautas establecidas en las normas aplicables, el Oferente ofrece pagar a los respectivos accionistas de Acciones de Costanera (los "Accionistas") **\$94,189** (Pesos noventa y cuatro con 189/1000) por Acción (el "Precio Ofrecido"). El Precio Ofrecido será pagado en pesos argentinos dentro de los 5 días corridos siguientes a la finalización del Período de Recepción de Ofertas (tal como se define más adelante). El Precio Ofrecido fue determinado conforme las normas de la CNV para la determinación del "precio equitativo" y no ha sido objetado. En ningún caso se pagarán intereses sobre el Precio Ofrecido. Ver "Información sobre la Oferta - Contraprestación Ofrecida por las Acciones".

Al momento de la presentación de su oferta se le solicitará a cada vendedor de Acciones en la Oferta que identifique su situación frente al impuesto a la ganancia de capital por venta de acciones conforme a la ley N° 26.893 (conforme dicha norma fuera enmendada) para que le sean practicadas las retenciones aplicables.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 42, capítulo II, título III de las Normas de la CNV, la OPA es irrevocable sin que haya lugar a su modificación, desistimiento o cesación de efectos sino en los casos y forma previstos en "Información sobre la Oferta - Condiciones para la Vigencia y Consumación de la OPA" del presente y/o en las normas aplicables. Sin embargo, su realización se encuentra condicionada, entre otras condiciones, a que previamente a la apertura del Período de Recepción de Ofertas (según se define más adelante) se haya obtenido y se mantenga vigente la autorización de la OPA, en los términos formulados por el Oferente, por parte de la CNV exigida por el artículo 6, del capítulo II, título III de las normas de la CNV.

**La OPA es de aceptación voluntaria por los accionistas de Costanera, por lo que los tenedores de las Acciones podrán elegir participar de la OPA o mantener sus tenencias de Acciones. Los Accionistas que decidan aceptar la OPA, deberán cumplir las formalidades que se detallan en el presente a fin de manifestar su aceptación. A la fecha del presente, el Oferente no tiene planes específicos para retirar el listado de las Acciones de BYMA.**

La OPA se extiende a la totalidad de las Acciones que no sean propiedad del Oferente directa o indirectamente antes de las 20 horas de la Fecha de Vencimiento (según se define más abajo), sin que exista un porcentaje o número de Acciones máximo y/o mínimo al que estén sujetas las obligaciones del Oferente. En total existen 701.988.378 Acciones en circulación.

La Oferta estará abierta por un plazo total de 10 días hábiles, desde el 30 de mayo de 2023 a las 10 horas y hasta el 12 de junio de 2023 a las 20 horas (el "Plazo General"). El vencimiento del Plazo General será la "Fecha de Vencimiento". A opción del Oferente el Plazo General podrá extenderse por un plazo adicional a definirse oportunamente por el Oferente de no menos de 5 días hábiles y hasta un máximo de 10 días hábiles (el "Plazo Adicional") para que aquellos accionistas que no la hubiesen aceptado dentro del Plazo General, puedan hacerlo dentro del Plazo Adicional, por los mismos medios y en idénticas condiciones a las conferidas a los que se hubiesen pronunciado en el Plazo General en cuyo caso la "Fecha de Vencimiento" será la nueva fecha en que venza el Plazo Adicional luego de prorrogado el Plazo General. El "Período de Recepción de Ofertas" es el período que se extiende desde el inicio del Plazo General hasta las 20 horas del último día de la Fecha de Vencimiento. Concluido el Período de Recepción de Ofertas, la OPA vencerá y no se recibirán más aceptaciones en el marco de la OPA. El pago del Precio Ofrecido tendrá lugar dentro de los 5 días corridos posteriores a

la Fecha de Vencimiento. El Oferente informará la fecha definitiva de pago del Precio Ofrecido en el anuncio que dé a conocer los resultados de la Oferta, una vez vencido el Período de Recepción de Ofertas.

Esta Oferta pública de adquisición obligatoria de acciones fue autorizada, en sus aspectos formales, por el Directorio de la CNV en su reunión del día 24 de mayo de 2023. Esta autorización 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 presente Prospecto. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto es exclusiva responsabilidad del Oferente. El Oferente manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente OPA, conforme las normas vigentes.



**Agente de la OPA**

**Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.**  
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación  
Integral  
Matrícula CNV N° 22



**Agente de Liquidación**

**Caja de Valores S.A.**  
Agente Depositario Central de Valores Negociables – Agente  
de Custodia, Registro y Pago,  
Matrícula CNV N°19

La fecha de este Prospecto es 29 de mayo de 2023

## ANUNCIO DE LA OPA

La OPA consistirá en una oferta pública de adquisición obligatoria de las Acciones a un precio por Acción que se pagará en efectivo en Pesos.

La OPA detallada en el presente es la oferta pública de adquisición obligatoria que fue promovida y formulada por el Oferente mediante el anuncio de fecha 17 de marzo de 2023 que, conforme con el artículo 8, Capítulo 11, Título III de las Normas de la CNV, fue publicado en la Autopista de Información Financiera de la CNV ("AIF"), el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires de fecha 17 de marzo de 2023 y en el diario "La Prensa" de fecha 17 de marzo de 2023, con las modificaciones descriptas en el presente (el "Anuncio de la OPA" o el "Anuncio").

La OPA será irrevocable y podrá ser modificada únicamente en los supuestos previstos por la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV o el Prospecto. La OPA es de aceptación voluntaria por los accionistas de Costanera, por lo que los tenedores de las Acciones podrán elegir participar de la OPA o mantener sus tenencias de Acciones.

La finalidad de la promoción y formulación de la OPA es cumplir con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV sobre ofertas públicas de adquisición obligatorias por cambio de control.

El lanzamiento y Anuncio de la OPA fueron aprobados por el Oferente con fecha 16 de marzo de 2023.

El 17 de marzo de 2023 se inició el trámite de autorización de los aspectos formales de la OPA ante la CNV, dicha autorización fue otorgada por el Directorio de la CNV el 24 de mayo de 2023.

### OPINIÓN DEL DIRECTORIO DE COSTANERA

El artículo 22 del Capítulo II, Título III de las normas de la CNV establece que *"el órgano de administración de la sociedad afectada por la oferta que estuviere en funciones al momento del anuncio, dentro de los quince (15) días corridos de recibida la notificación del oferente deberá publicar en la Autopista de la Información Financiera un informe en el que: a) Opine sobre la razonabilidad del precio ofrecido, y efectúe una recomendación técnica sobre su aceptación o rechazo, haciendo constar la opinión de la o las evaluadoras independientes y los principales puntos de su contenido; b) Informe cualquier decisión tomada o inminente o que estuviese en estudio, con posibilidades razonables de ser adoptada, que a juicio de los directores sea relevante a los fines de la aceptación o el rechazo de la oferta; c) Informe la aceptación o rechazo de la oferta que se propongan realizar los directores y los gerentes de primera línea que sean accionistas de la emisora"*.

A dichos fines, el Directorio de Costanera tuvo acceso a la certificación contable provista por el Cdor. Hernán Rodríguez Antuña (C.P.C.E.C.A.B.A. T° 272 F° 115) y a la opinión de valuación independiente de BDO Becher y Asociados S.R.L., ambas encomendadas por el Oferente.

El Directorio de Costanera, en su reunión de fecha 28 de marzo de 2023 opinó respecto del precio ofrecido conforme la certificación contable y la valuación independiente de BDO Becher y Asociados S.R.L. (el "Precio Ofrecido Original"), lo siguiente: *"Sobre la base de las conclusiones aportadas por el informe presentado por los Asesores y la conclusión de la certificación contable, el Directorio de la Sociedad considera que, en tanto es el que surge de los métodos de determinación del precio equitativo previstos en la Ley de Mercados de Capitales y las Normas de la CNV, el Precio Ofrecido Original es razonable en los términos de la normativa aplicable."*

*En tal contexto, considerando la naturaleza y los términos de la OPA que comprenden la eventual adquisición de la totalidad de las acciones de la Sociedad y los actuales valores de cotización de las Acciones en BYMA, el Directorio de la Sociedad recomienda a los Accionistas que mientras la OPA se encuentre vigente consideren el Precio Ofrecido Original como un precio razonable en los términos de la normativa aplicable base para la venta de la totalidad de las acciones y que consecuentemente al tiempo de anunciarse formalmente el Plazo de Recepción de Ofertas, tomen su decisión de aceptar o rechazar vender sus acciones en el marco de la OPA ponderando la valuación y expectativa de precio que cada uno pueda asignar a las acciones de la sociedad considerando, entre otras cuestiones, al nuevo accionista y las condiciones macroeconómicas y políticas del país.*

*Sin perjuicio de lo anterior, los Accionistas deberán tener presente que (i) la recomendación del Directorio de la Sociedad no es vinculante para los Accionistas; (ii) la opinión del Directorio de la Sociedad debe ser entendida como un elemento más*

entre otros que los Accionistas deberán considerar, por lo cual no debe ser determinante de la decisión que tales Accionistas tomen en relación con la OPA; y (iii) la aceptación o rechazo de la OPA debe responder a un análisis individual y subjetivo de la misma que debe efectuar cada Accionista de acuerdo a sus circunstancias particulares, basado, de considerarlo necesario y/o conveniente cada Accionista, en consultas con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, impositivos y/o de otro tipo relacionados con la OPA.”

En cuanto a los puntos b) y c) requeridos por el referido Artículo 22 de las Normas de la CNV, Costanera informa que “en el marco de una mejora en la remuneración de los Ciclos Combinados prevista en la Resolución de la Secretaría de Energía N° 59/23, con fecha 10 de marzo de 2023 el Directorio de Costanera aprobó delegar en la gerencia de Costanera la decisión e instrumentación de contratos de suministro con CAMMESA. Salvo ello, no existen decisiones tomadas o inminentes o que estuviesen en estudio de tomarse con posibilidades razonables de ser adoptadas, que a juicio del Directorio de Costanera sean relevantes a los fines de la aceptación o rechazo de la OPA. Sin embargo, debe tenerse presente que el Directorio de la Sociedad ha resuelto convocar una Asamblea General Ordinaria para celebrarse el día 27 de abril de 2023 para considerar, entre otras cuestiones, el destino de los resultados no asignados al 31 de diciembre de 2022 (ganancia de \$3.818.501.229) y de la propuesta del Directorio de Costanera consistente en destinar a la reserva legal la suma de pesos 68.972.912 y, atento a que Costanera cuenta con una caja disponible excedente de US\$11.700.000, de destinar: a) al pago de un dividendo en dólares por un monto de US\$11.700.000, y b) el saldo remanente de deducir a los resultados no asignados el monto del dividendo en dólares mencionado en el punto anterior convertido a pesos al tipo de cambio aplicable, a incrementar la Reserva Facultativa, la cual podrá ser destinada a: (a) al pago de dividendos en base a la evolución de la condición financiera de la Sociedad y/o (b) a futuras adquisiciones de acciones propias de la sociedad y/o (c) los proyectos de inversión que ya se encuentran comprometidos y/o (d) futuras inversiones a realizar por Costanera relacionadas con nuevos proyectos, como adquisición de activos que resulten aprobados por el Directorio de Costanera. Cabe destacar que, de acuerdo a lo establecido por la normativa vigente, el directorio de Costanera no podrá repartir dividendos hasta la publicación del resultado de la OPA.”

Dicha asamblea tuvo lugar con fecha 27 de abril de 2023. En la misma, los accionistas de Costanera resolvieron destinar: a) la suma de \$68.972.912 a la constitución de la reserva legal, toda vez que la misma alcanzaría su tope legal; y b) el saldo remanente a la creación de una Reserva Facultativa destinada a pago dividendos, en los términos del art. 70 de la Ley General de Sociedades, delegando en el Directorio su desafectación total o parcial para aplicarla al pago del dividendo y la determinación de la oportunidad, moneda, plazos y demás términos y condiciones del pago de acuerdo al alcance de la delegación dispuesta por la Asamblea. Para mayor información véase el acta de asamblea en la Autopista de Información Financiera de la CNV (bajo el ID de documento # 3039552).

Adicionalmente, se informó que (i) no existen acuerdos entre Costanera y el Oferente, así como tampoco existen acuerdos entre los miembros del órgano de administración de Costanera y el Oferente, y (ii) los miembros del Directorio y Gerentes de primera línea de Costanera no poseen acciones emitidas por Costanera.

## DEFINICIONES

A los fines de este Prospecto, “Argentina” significa la República Argentina, “Pesos”, “Ps.” o “\$”, significa la moneda de curso legal en Argentina. Las referencias a cualquier norma contenida en este Prospecto son referencias a las normas en cuestión incluyendo sus modificatorias y reglamentarias.

## AGENTE DE LA OPA Y AGENTE DE LIQUIDACIÓN

Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. se desempeñará como agente de la OPA exclusivamente en la República Argentina a los fines de la implementación de las cuestiones operativas de la misma (el “Agente de la OPA”) en los términos y con los alcances detallados en el presente. Caja de Valores S.A. actuará como agente de liquidación de la OPA (el “Agente de Liquidación”). Ni el Agente de la OPA ni el Agente de Liquidación realizaron análisis alguno respecto de la oportunidad y/o conveniencia de la realización de la OPA, y no asumen responsabilidad alguna por información contenida en este Prospecto.

## DOCUMENTOS E INFORMACIÓN A DISPOSICIÓN - CONSULTAS

Copias de este Prospecto, así como de los demás documentos e información relacionados con la OPA, podrán ser solicitados por los Accionistas en los domicilios del Oferente y del Agente de la OPA detallados en la última página de este Prospecto.

Todas las consultas relativas a la OPA podrán ser efectuadas al Agente de la OPA, de lunes a viernes en el horario de 10 a 18 horas, en su domicilio detallado en la última página de este Prospecto, por teléfono al número +54 (011) 6329-0000 y/o por correo electrónico a [RELACIONESINSTITUCIONALES@BANCOGALICIA.COM.AR](mailto:RELACIONESINSTITUCIONALES@BANCOGALICIA.COM.AR) (en todos los casos, atención de lunes a viernes de 10 a 18 horas).

## **AVISO IMPORTANTE**

Antes de decidir aceptar o rechazar la OPA, los Accionistas deberán considerar la totalidad de la información contenida en este Prospecto (complementado y/o modificado, en su caso, por los avisos, actualizaciones y/o suplementos correspondientes).

Al decidir aceptar o rechazar la OPA, los Accionistas deberán basarse en su propio análisis del Oferente, de los términos y condiciones de la OPA, y de los beneficios y riesgos involucrados. Este Prospecto constituye el documento básico a través del cual se realiza la OPA. El contenido de este Prospecto no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, impositivo y/o de otro tipo. Los Accionistas deberán consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, impositivos y/o de otro tipo relacionados con la OPA.

No se ha autorizado a persona alguna a brindar información y/o efectuar declaraciones respecto del Oferente y/o de la OPA que no estén contenidas en este Prospecto, y, si se brindara y/o efectuara, dicha información y/o declaraciones no podrán ser consideradas autorizadas y/o consentidas por el Oferente.

Este Prospecto no constituye una oferta en ninguna otra jurisdicción fuera del territorio de la República Argentina en la que sea necesario cualquier tipo de registro o autorización a tal efecto. Los Accionistas deberán cumplir con todas las normas vigentes en Argentina y/o en la que poseyeran y/o distribuyeran este Prospecto, y deberán obtener los consentimientos, las aprobaciones y/o los permisos para la aceptación o rechazo de la OPA requeridos por las normas vigentes en cualquier jurisdicción a la que se encontraran sujetos y/o en la que realizaran dicha aceptación o rechazo. El Oferente no tendrá responsabilidad alguna por incumplimientos a dichas normas vigentes.

Ni la entrega de este Prospecto ni la consumación de la OPA, en cualquier circunstancia, significará que la información contenida en este Prospecto es correcta en cualquier fecha posterior a la fecha de este Prospecto.

### **CONSECUENCIAS PARA LOS ACCIONISTAS QUE NO ACEPTEN LA OPA**

Finalizada la OPA, las Acciones que no hayan participado de la misma continuarán en circulación, permaneciendo los Accionistas como tenedores de sus Acciones. El Oferente manifiesta que no tiene intención de retirar las Acciones del régimen de oferta pública de valores.



**CONTENIDO**

**PÁGINA**

<b>ANUNCIO DE LA OPA .....</b>	<b>3</b>
<b>AVISO IMPORTANTE .....</b>	<b>6</b>
<b>INFORMACIÓN DEL OFERENTE.....</b>	<b>8</b>
<b>INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA .....</b>	<b>12</b>
<b>FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>20</b>
<b>CARGA TRIBUTARIA .....</b>	<b>21</b>
<b>OTRAS INFORMACIONES .....</b>	<b>25</b>







	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Activo corriente	9.111.808.267	13.290.078.449
Activo no corriente	24.457.945.211	32.981.965
Activo total	<b>33.569.753.478</b>	<b>13.323.060.414</b>
<b>PASIVO</b>		
Pasivo corriente	1.716.215.994	1.069.409
Pasivo total	<b>1.716.215.994</b>	<b>1.069.409</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Patrimonio neto	31.853.537.484	13.321.991.005
Total pasivo y patrimonio neto	<b>33.569.753.478</b>	<b>13.323.060.414</b>

#### Estado de Resultados

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos de administración	(16.049.827)	(16.524.684)
Otros (egresos) ingresos operativos, netos	(722)	2.293
Resultado por adquisición de participaciones en sociedades	12.174.168.602	-
Resultados de inversiones permanentes – Dividendos ganados	25.510.078	-
Resultados financieros y por tenencia, incluido RECPAM	(9.337.377.447)	(7.264.032.919)
<b>Ganancia (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>2.846.250.684</b>	<b>(7.280.555.310)</b>
Impuesto a las Ganancias	(6.994.218)	(13.325.291)
<b>Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio</b>	<b>2.839.256.466</b>	<b>(7.293.880.601)</b>

#### Flujos

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Flujo neto generado por (utilizado en) las actividades operativas	242.135.273	(13.569.662)
Flujo neto generado por (utilizado en) las actividades de inversión	2.028.519.344	(16.554.770.328)
Flujo neto generado por las actividades de financiación	1.257.231.977	16.715.071.123
Total de fondos generado durante el ejercicio	<b>3.527.886.594</b>	<b>146.731.133</b>

#### Índices Financieros

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Solvencia (Patrimonio Neto / Pasivo Total)	18,56	12.457,34
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	5,31	12.427,50
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,73	-
Rentabilidad (Resultado / Patrimonio Neto promedio)	0,13	(1,09)

### *Principales variaciones*

El activo corriente al 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 4.178.270.182 respecto del año anterior, principalmente debido a la disminución de inversiones corrientes que fueron aplicadas a las inversiones en sociedades realizadas durante el ejercicio, como consecuencia de la adquisición de Forestal Argentina S.A. y Masisa Forestal S.A., mencionada en la Nota 1 a los estados contables de la Sociedad, por la cual reconoció una ganancia por 12.174.168.602 que se expone en la línea "Resultado por adquisición de participación en sociedades" del estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

El activo no corriente al 31 de diciembre de 2022 aumentó en 24.424.963.246 respecto del año anterior, principalmente debido a la adquisición de participaciones en sociedades.

El pasivo al 31 de diciembre de 2022 aumentó en 1.715.146.585 respecto del año anterior, principalmente debido al incremento de las deudas fiscales a raíz del saldo de retenciones impositivas relacionadas con la adquisición de participación en sociedades, el cual se encontraba impago al cierre del ejercicio.

### **Información Adicional**

A la fecha de este Prospecto no existen medidas judiciales, extrajudiciales o cautelares que hayan sido notificadas al Oferente y a Costanera, que cuestionen los términos de la presente oferta.

## INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA

### Valores negociables a los que se extiende la OPA.

#### Oferta de Adquisición de las Acciones

La OPA se extiende a la totalidad de las Acciones ordinarias, de valor nominal Pesos uno (\$1) cada una y un voto por acción emitidas por Costanera y listadas en BYMA, que no sean propiedad directa o indirecta del Oferente, hasta las 20 horas de la Fecha de Vencimiento, y sin que exista un porcentaje o número de Acciones máximo y/o mínimo al que estén sujetas las obligaciones del Oferente de adquirir dichas acciones. El Oferente se compromete a adquirir en el marco de la OPA, todas las Acciones que le presenten los accionistas durante el plazo de aceptación y/o el plazo adicional de la OPA, de acuerdo con las formalidades detalladas en el presente.

A fin de participar de la OPA, las Acciones en cuestión deberán encontrarse y transferirse libres de todo gravamen, título, carga, privilegio y/o reclamo.

#### **Contraprestación ofrecida por las Acciones en la Oferta.**

De acuerdo a los parámetros establecidos en el Artículo 88 de la Ley de Mercados de Capitales y en las Normas OPA, el precio a ser ofrecido en una oferta pública de adquisición por cambio de control es el mayor de los siguientes criterios:

(i) El precio más elevado que el oferente o personas que actúen concertadamente con él hubieran pagado o acordado por los valores negociables objeto de la oferta durante los doce (12) meses previos a la fecha de comienzo del período durante el cual se debe realizar la oferta pública de adquisición, es decir \$17,93, calculado al tipo de cambio vendedor billete del día anterior al 17 de febrero de 2022 (sólo para referencia del lector se informa que dicho precio calculado al tipo de cambio implícito ("contado con liquidación") de la misma fecha asciende a \$33,43); y

(ii) El precio promedio de los valores negociables objeto de la oferta durante el semestre inmediatamente anterior a la fecha de anuncio de la operación por la cual se acuerde el cambio en la participación de control, cualquiera que sea el número de sesiones en que se hubieran negociado, todo ello calculado de conformidad con las normas de la CNV, es decir, \$84,034.

Sin perjuicio de esto, en fecha 18 de mayo de 2023, en atención al tiempo transcurrido, y considerando la situación económica y financiera, la inflación y las variaciones cambiarias, teniendo en cuenta los principios contenidos en la Ley N° 26.831 (conf. Art. 86) y Normas de la CNV (conf. Artículo 5° del Capítulo II, Título III de las Normas), voluntariamente y de manera excepcional el Directorio del Oferente aprobó la actualización del Precio Ofrecido Original al valor de \$94,189 (pesos noventa y cuatro con 189/1000) de conformidad a los valores del último IPC publicado por el INDEC, siguiendo precedentes del mercado.

Por lo tanto, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Artículo 88 de la Ley de Mercados de Capitales y en las Normas OPA, y en virtud de la actualización voluntaria y excepcional, el Oferente ofrece pagar \$94,189 (Pesos ochenta y cuatro con 34/1000) por Acción (el "Precio Ofrecido").

El Precio Ofrecido será pagado dentro de los 5 días corridos posteriores a la conclusión de la Fecha de Vencimiento (la "Fecha de Liquidación"). El Oferente contó con la certificación contable independiente realizada por el Cdor. Hernán Rodríguez Antuña (C.P.C.E.C.A.B.A. T° 272 F° 115) conforme lo indicado en el artículo 10, apartado e) de la Sección IV, Capítulo TI, Título III de las Normas de la CNV y la valuación independiente efectuada por BDO Becher y Asociados S.R.L., los cuales fueron presentados ante la CNV con fecha 17 de marzo de 2023.

En este sentido, conforme surge del Punto 4.2. ("Valor Pagado o acordado por el oferente") de la valuación independiente efectuada por BDO Becher y Asociados S.R.L. citada precedentemente, a los fines de convertir el valor ofertado por el Oferente de dólares a pesos, se consideró el tipo de cambio CCL ("contado con liquidación") publicado por el sitio [www.RAVA.com](http://www.RAVA.com) en fecha 16 de febrero de 2023, entre otros. A tal fecha, el tipo de cambio CCL era equivalente a \$370,02 (pesos trescientos setenta con 02/100) por dólar estadounidense, resultando el precio por acción de la Sociedad Afectada igual a \$33,43 (pesos treinta y tres con 43/100). Por su parte, de

haber sido considerado en la valuación independiente, a los fines de la conversión, el tipo de cambio CCL publicado por el diario *Ámbito Financiero* en su sitio [www.ambito.com](http://www.ambito.com) en fecha 16 de febrero de 2023, equivalente a \$371,44 (pesos trescientos setenta y uno con 44/100) por dólar estadounidense, el precio por acción de la Sociedad Afectada sería de \$33,56 (pesos treinta y tres con 56/100).

Sobre el Precio Ofrecido se calculará y descontará la retención del impuesto a las ganancias que pudiera corresponder. Conforme lo dispuesto en el artículo 26 inc. u) de la Ley de Impuesto a las Ganancias (en adelante "LIG") los resultados provenientes de las ventas de acciones se encuentran exentos de dicho impuesto para personas humanas y sucesiones indivisas residentes cuando dichas operaciones sean efectuadas a través de una oferta pública de adquisición y/o canje, autorizados por la CNV. Mismo tratamiento corresponde a los beneficiarios del exterior que no residan en jurisdicciones no cooperantes o cuando los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes. Los beneficiarios del exterior que residan en jurisdicciones no cooperantes y los fondos invertidos que provengan de jurisdicciones no cooperantes estarán sujetos a impuesto a las ganancias sobre las ganancias de capital provenientes de la enajenación de las Acciones, a una alícuota del 35% sobre la ganancia neta presunta conforme a lo dispuesto en el artículo 104 inc. "i" de la LIG (. Por su parte, la Resolución General (AFIP) 4227/2018 (B.O. 12.04.2018), reglamentó -entre otras cuestiones- el mecanismo de retención e ingreso al fisco del impuesto por las ganancias de capital obtenidas por parte de los beneficiarios del exterior que residan en jurisdicciones no cooperantes y/o los fondos invertidos provengan de jurisdicciones no cooperantes.

#### **Opinión de Contador Público Independiente.**

Conforme con las Normas de la CNV, a fin de confirmar el Precio Ofrecido Original, el Oferente contó con la certificación contable independiente provista por el Cdr. Hernán Rodríguez Antuña (C.P.C.E.C.A.B.A. T° 272 F° 115). Dicha opinión fue oportunamente presentada ante la CNV.

#### **Valuación Independiente.**

Conforme con las Normas de la CNV, a fin de confirmar el Precio Ofrecido Original, el Oferente contó con la opinión de valuación independiente de BDO Becher y Asociados S.R.L. Dicha opinión fue oportunamente presentada ante la CNV y publicada por la Sociedad en la Sección "*Hechos Relevantes*" de la AIF bajo el número de identificación #3021042.

#### **Garantías para la liquidación de la OPA.**

De conformidad con el artículo 21, de la Sección V del Capítulo II del Título III de las Normas de la CNV, el Oferente acordó con Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. la garantía de sus obligaciones bajo la Oferta, cuyo modelo se acompaña como **Anexo I** al presente Prospecto (la "Garantía"), sin perjuicio de que el Oferente tiene acceso a los fondos suficientes para el pago del Precio Ofrecido. Por ende, el pago del Precio Ofrecido a los aceptantes de la OPA por parte del Oferente estará asegurado por los garantes quienes actuarán en tal carácter a través de un seguro de caución.

La garantía se constituyó hasta la suma máxima de \$ 16.079.423.331,05 (Pesos dieciséis mil setenta y nueve millones cuatrocientos veintitrés mil trescientos treinta y uno con cinco centavos) para cubrir la totalidad del pago del Precio Ofrecido asumido bajo la Oferta.

En caso de que el Agente de la Liquidación no reciba del Oferente la totalidad de los fondos necesarios para cumplir con el pago del Precio Ofrecido a los correspondientes Accionistas con anterioridad a la Fecha de Liquidación, se procederá a la ejecución de la Garantía conforme establecido en la sección "*Liquidación y Pago del Precio Ofrecido*".

La Garantía tendrá validez desde el comienzo del Plazo General de la Oferta y tendrá vigencia hasta la extinción de las obligaciones del Oferente.

### **Cuestiones relativas a la validez y la aceptación.**

Todas las cuestiones relativas a la validez y la aceptación de la OPA serán determinadas por el Oferente a su exclusivo criterio, siendo su determinación definitiva y vinculante para los Accionistas en cuestión. El Oferente se reserva el derecho absoluto de rechazar cualquier aceptación de la OPA y/o transferencia de Acciones que, a su exclusivo criterio, no se encuentre en debida forma y/o cuya aceptación para el pago o cuyo pago no fuera procedente, todo ello conforme a lo previsto en "*Formalidades para manifestar la aceptación de la OPA. Plazo y forma en que se recibirá el Precio Ofrecido*" y "*Gastos e impuestos*" del presente Prospecto. A tales efectos, el Oferente mantendrá un criterio de igualdad y equidad en el tratamiento a todos los Accionistas concurrentes.

El Oferente se reserva el derecho exclusivo de dispensar cualquier vicio o irregularidad de cualquier aceptación de la OPA. Tanto el Oferente como el Agente de la OPA, así como sus agentes, directores, empleados y funcionarios, no tendrán obligación de informar y/o advertir cualquier defecto y/o irregularidad en las aceptaciones de la OPA ni incurrirán en responsabilidad alguna por omitir cursar tal información y/o advertencia.

### **El régimen de las posibles ofertas competidoras.**

En caso de publicación del anuncio de una oferta competidora, el Oferente tendrá un plazo de siete (7) días corridos para ratificar o mejorar los términos de la Oferta y difundir su decisión a través de la AIF, el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en un diario de mayor circulación nacional. Aquellos tenedores de Acciones que hubieran aceptado la Oferta podrán revocar su decisión de aceptación. Asimismo, el Oferente también tendrá derecho a desistir de la Oferta debiendo anunciarlo por los mismos medios anunciados precedentemente.

### **Financiación de la OPA.**

El Oferente tiene acceso a los fondos necesarios para el pago del Precio Ofrecido. El pago del Precio Ofrecido por parte del Oferente no depende de sus negocios ni financiamiento alguno, ni tampoco de los negocios ni el financiamiento de la Sociedad Afectada.

### **Fecha de Lanzamiento y Plazo de Aceptación de la OPA.**

La fecha de lanzamiento de la OPA es el 30 de mayo de 2023 (la "Fecha de Lanzamiento").

Los Accionistas que decidan aceptar la OPA deberán hacerlo dentro del Plazo General o del Plazo Adicional y, en cualquier caso, antes de las 20 horas de la Fecha de Vencimiento, todo ello según se detalla en la tapa del presente. El Oferente podrá prorrogar el Plazo General de acuerdo con las normas vigentes, circunstancia que, en su caso, será informada mediante un aviso que será publicado en AIF y por un día en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y un diario de mayor circulación general de Argentina.

Concluido el Plazo Adicional y/o cualquier prórroga del mismo conforme con el presente, la OPA vencerá y no se recibirán más aceptaciones en el marco de la OPA.

A más tardar en el día hábil inmediatamente posterior a la Fecha de Vencimiento, el Oferente confirmará si la OPA se efectivizó, es decir si han existido aceptantes y los mismos no han sido rechazados por el Oferente, dicho resultado será informado por el Oferente y el Agente de la OPA a la CNV, a BYMA, y a los Accionistas mediante un aviso que será publicado en AIF y por un día en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en un diario de mayor circulación general de Argentina.

### **Condiciones para la vigencia y consumación de la OPA.**

La OPA será irrevocable sin que haya lugar a su modificación, desistimiento, o cesación de efectos, si no en los casos y en la forma establecida en este Prospecto y en las normas aplicables.

Sin embargo, su realización se encuentra condicionada, entre otras condiciones que se detallen en el Prospecto, a que previamente a la apertura del Período de Recepción de Ofertas la aprobación por parte de la CNV para



realizar la OPA haya sido obtenida y se encuentre vigente, en los términos formulados por el Oferente, de conformidad con las normas aplicables.

A la fecha del presente, se ha obtenido la autorización de la OPA por parte del Directorio de la CNV con fecha 24 de mayo de 2023.

La OPA es de aceptación voluntaria por los Accionistas de Costanera. La aceptación de la OPA implica la conformidad de los Accionistas aceptantes con las estipulaciones de la Oferta.

**Formalidades para manifestar la aceptación de la OPA. Plazo y forma en que se recibirá el Precio Ofrecido.**

Los Accionistas que decidan aceptar la OPA deberán cumplir las siguientes formalidades para manifestar su aceptación:

**Accionistas cuyas Acciones se encuentran depositadas en el Sistema de Depósito Colectivo de Caja de Valores S.A. a través de un Depositante**

Los Accionistas que decidan aceptar la OPA cuyas Acciones se encuentran depositadas en el sistema de depósito colectivo de Caja de Valores S.A. ("Caja de Valores") a través de un depositante, deberán seguir las siguientes formalidades:

Los Accionistas que decidan aceptar la OPA, o sus apoderados, deberán en, o antes de, la Fecha de Vencimiento, instruir a su depositante para que efectúe la transferencia de las Acciones en cuestión a la cuenta depositante N°552 comitente N°1116056, a los efectos de la OPA (la "Cuenta de la OPA"), siguiendo para ello los procedimientos que establezca Caja de Valores en su comunicado.

La instrucción de transferencia de las Acciones implicará la aceptación de todas las condiciones de la Oferta. Por cada transferencia de Acciones hacia la Cuenta de la OPA que Caja de Valores valide y ejecute, se generará un derecho en la subcuenta comitente correspondiente al Accionista respectivo, por la misma cantidad de Acciones transferidas. Este derecho representará a las Acciones transferidas. Sin perjuicio de ello, el derecho acreditado, que se mantendrá inmovilizado hasta la liquidación de la Oferta, tendrá un carácter meramente informativo acerca de la aceptación de la Oferta.

A su vez, Caja de Valores enviará al Agente de la OPA con periodicidad diaria una constancia del padrón diario de movimientos (la "Acreditación de Derechos y Liquidación de la Oferta"), que acredite la transferencia de las Acciones presentadas, desde su cuenta comitente abierta por un agente o sociedad de bolsa a la Cuenta de la OPA.

Los Accionistas deberán consultar al depositante respectivo o a Caja de Valores el tiempo de demora del proceso de transferencia de las Acciones a la Cuenta de la OPA. El Agente de la OPA no será responsable de las demoras de Caja de Valores en el proceso de transferencia de las Acciones.

Los Accionistas cuyas Acciones tuvieran algún gravamen o medida cautelar inscripta en Caja de Valores y que no haya sido registrado su levantamiento en Caja de Valores con 48hs (cuarenta y ocho horas) de anticipación a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, estarán impedidos por sistema de bloqueo de Caja de Valores y no podrán participar de la OPA.

En su carácter de Accionistas aceptantes de la OPA, los Accionistas en cuestión asumirán los riesgos del método de aceptación y la transferencia de las Acciones y de los demás actos y documentos que sean necesarios en relación con la aceptación de la OPA.

Las Acciones no se considerarán presentadas en la OPA hasta tanto el Agente de Liquidación haya recibido las Acciones en cuestión y los demás documentos que deba recibir según las formalidades que se detallan en el presente.

Las Acciones presentadas en la OPA serán mantenidas por el Agente de la OPA en la Cuenta de la OPA en beneficio de los Accionistas que acepten la OPA hasta el momento en que se realice la liquidación y pago de las Acciones presentadas en la OPA, y en beneficio del Oferente a partir de ese momento.

Una vez recibidos los correspondientes documentos y Acciones por el Agente de la OPA, los Accionistas no podrán revocar su decisión de aceptar la OPA, salvo en caso de modificación de los términos de la OPA o en el caso de publicación del anuncio de una oferta competidora.

*Accionistas cuyas Acciones se Encuentran Depositadas Directamente en el Registro de Accionistas de Costanera a Cargo de Caja de Valores*

Los Accionistas cuyas Acciones se encuentran registradas directamente en el Registro de Accionistas de Costanera a cargo de Caja de Valores y decidan aceptar la OPA, deberán transferir sus Acciones al sistema de depósito colectivo de Caja de Valores y seguir el procedimiento detallado en "Accionistas Cuyas Acciones se Encuentran Depositadas en el Sistema de Depósito Colectivo de Caja de Valores" del presente, según se encuentre en la categoría de Accionista No Institucional o Accionista Institucional.

En caso de que los Accionistas en cuestión no dispongan de cuentas comitentes abiertas con depositantes en el sistema de depósito colectivo de Caja de Valores, los mismos podrán gestionar la apertura de las correspondientes cuentas comitentes a su nombre a través de cualquier depositante.

El trámite necesario para la apertura de una cuenta comitente en un custodio para su posterior presentación en la OPA puede prolongarse en el tiempo. Caja de Valores S.A. requiere que el proceso de apertura de la misma esté concluido con al menos 72 hs. (setenta y dos horas) de anticipación a la Fecha de Vencimiento, plazo durante el cual la tenencia accionaria permanecerá bloqueada. Ni el Oferente ni el Agente de la OPA podrán garantizar a los Accionistas un plazo determinado para la realización de dicho trámite, razón por la cual se recomienda iniciarlo a la brevedad. Los Accionistas deberán consultar a sus asesores legales.

Una vez abiertas las cuentas comitentes en Caja de Valores a nombre de los Accionistas en cuestión y cumplidos los demás requisitos legales y reglamentarios, dichos Accionistas deberán seguir el procedimiento detallado en "Accionistas Cuyas Acciones se Encuentran Depositadas en el Sistema de Depósito Colectivo de Caja de Valores" del presente.

**Declaraciones.**

La aceptación de la OPA de acuerdo con las formalidades detalladas en el presente constituirá una confirmación de que el Accionista en cuestión efectúa las siguientes declaraciones:

- (i) que acepta la OPA con respecto a la cantidad de Acciones enviadas a Caja de Valores, en los términos y con sujeción a las condiciones establecidas en la OPA y que otorgará todos los documentos y tomará todas las medidas necesarias y/o convenientes a criterio del Oferente y/o del Agente de la OPA para permitir al Oferente en el marco de la OPA adquirir las Acciones en cuestión y recibir todos los derechos y beneficios de las mismas;
- (ii) que la aceptación de la OPA es irrevocable y no está sujeta a condición alguna, salvo por los casos limitados dispuestos en las páginas 14 y 18 del presente Prospecto;
- (iii) que es propietario y titular de las Acciones, por las cuales acepta la OPA, y que las mismas se encuentran y se transfieren libres de todo gravamen, título, carga, privilegio y/o reclamo, y que dichas Acciones se venden conjuntamente con todos los derechos políticos y patrimoniales que las mismas posean y/o puedan adquirir en el futuro, incluyendo todos los derechos de voto y dividendos, transfiriendo al Oferente en forma integral su posición jurídica respecto de Costanera;
- (iv) que no ha otorgado un mejor derecho a favor de tercero alguno sobre las Acciones;
- (v) que autoriza y solicita irrevocablemente al Agente de la OPA para que procure el registro de la transferencia y entrega de sus Acciones al Oferente (o según instrucciones del Oferente);



- (vi) que tiene plenas facultades y atribuciones para aceptar la OPA y entregar, vender, transferir y disponer de las Acciones, y todos los derechos y beneficios inherentes a las mismas;
- (vii) que ratificará todos y cada uno de los actos que el Oferente y/o el Agente de la OPA, y/o cualquiera de sus directores o agentes, puedan llevar a cabo en el debido ejercicio de las facultades y atribuciones derivadas del presente;
- (viii) que ha revisado y tomado conocimiento de este Prospecto y de los restantes documentos de la OPA (incluyendo, sin limitación, los avisos complementarios al Prospecto y la Garantía) en su totalidad; que no ha recibido del Oferente y/o del Agente de la OPA, información o declaraciones que sean inconsistentes y/o difieran de la información o de las declaraciones contenidas en este Prospecto; que al decidir aceptar la OPA se basó en su propio análisis de los términos y condiciones de la OPA, y de los beneficios y riesgos involucrados; que no ha recibido asesoramiento legal, comercial, financiero, impositivo y/o de otro tipo del Oferente y/o del Agente de la OPA en relación con la OPA; y que, de ser necesario, consultó con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, impositivos y/o de otro tipo relacionados con la OPA;
- (ix) que reconoce que se le ha brindado la oportunidad de solicitar al Oferente y al Agente de la OPA, y de examinar, y ha recibido y examinado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en este Prospecto y/o para complementar tal información (incluyendo, sin limitación, los avisos complementarios al Prospecto y la Garantía, según corresponda);
- (x) que designa irrevocablemente al Oferente y al Agente de la OPA, y a sus respectivos directores y agentes, en forma indistinta, como apoderados para otorgar y entregar, en su representación, todos los documentos y tomar todas las medidas que el apoderado considere necesarias y/o convenientes para permitir al Oferente adquirir las Acciones en cuestión y recibir todos los derechos y beneficios bajo las mismas, así como para tomar todas las medidas que de cualquier otro modo se relacionen con la aceptación de la OPA;
- (xi) que acepta los términos y condiciones de la OPA en su totalidad (incluyendo, sin limitación, los avisos complementarios al Prospecto y la Garantía, según corresponda);
- (xii) que hasta la Fecha de Liquidación, inclusive, el Accionista (i) no modificará la titularidad o composición de titularidad de la cuenta comitente desde donde ha transferido sus Acciones, y (ii) mantendrá abierta dicha cuenta;
- (xiii) los Accionistas cuyas Acciones por cualquier motivo ajeno al Oferente y al Agente de la OPA no se haya podido efectuar la transferencia de las Acciones, perderá el derecho de recibir el pago del Precio Ofrecido, sin posibilidad de remediar dicha situación, sin perjuicio que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna al Oferente y/o al Agente de la OPA, ni otorgará a derecho a compensación y/o indemnización alguna a favor del Accionista en cuestión; y
- (xiv) que tiene conocimiento que en la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2023 se consideró y aprobó el destino al pago de dividendos de aquellos resultados no asignados al 31 de diciembre de 2022 que se proponen destinar a la reserva legal y el saldo remanente de los resultados acumulados no asignados al incremento de la reserva facultativa.

#### **Liquidación y pago del Precio Ofrecido.**

El pago del Precio Ofrecido tendrá lugar en la Fecha de Liquidación. El Oferente informará la fecha definitiva de pago del Precio Ofrecido en el anuncio que dé a conocer los resultados de la Oferta, una vez vencido el Plazo General o el Plazo Adicional, según corresponda.

Una vez que la OPA haya sido declarada efectiva por el Oferente, el Oferente liquidará y pagará a los Accionistas en cuestión el Precio Ofrecido correspondiente a cada una de las Acciones presentadas en la OPA y no rechazadas por el Oferente, en Pesos en Argentina, del modo que se detalla a continuación. Dicha liquidación y pago serán efectuados en la Fecha de Liquidación.

Los Pesos correspondientes al Precio Ofrecido que les corresponda cobrar a los Accionistas en relación con sus Acciones presentadas a la OPA y no rechazadas por el Oferente, se pagarán mediante transferencia bancaria, a través del Agente de Liquidación, a las correspondientes cuentas del custodio, depositante, agente o sociedad de bolsa a través del cual cada Accionista haya efectuado la aceptación de la OPA.

Inmediatamente después de efectuado el pago por el Agente de Liquidación, éste deberá instruir a Caja de Valores que registre las Acciones a nombre del Oferente.

En caso de que en la Fecha de Liquidación el Agente de Liquidación no reciba del Oferente la totalidad de los fondos necesarios para cumplir con el pago del Precio Ofrecido a los correspondientes Accionistas que hubieran aceptado la Oferta informará al Agente de la OPA quien intimará en dicha fecha al Oferente al pago de las sumas correspondientes, el cual tendrá un plazo de 15 días corridos desde la fecha de intimación para cumplir con el Pago Ofrecido. Transcurrido dicho plazo de 15 días corridos desde la fecha la intimación mencionada sin que el Oferente hubiera cumplido con su obligación de pago, el Agente de la OPA notificará dicho hecho al garante requiriendo de éstas el pago de las sumas necesarias en Pesos para cumplir con el pago del Precio Ofrecido. En virtud de los términos y condiciones de la Garantía, el garante tendrá 15 días corridos para cumplir con su obligación del pago del Precio Ofrecido al Agente de la OPA, mediante el depósito de los Pesos correspondientes al total del Precio Ofrecido correspondiente a los Accionistas que hubieran aceptado la Oferta, en la cuenta corriente en Pesos a nombre del Agente de la OPA abierta especialmente a los fines de la OPA que este le indique. Una vez acreditado dichos fondos en la cuenta mencionada, el Agente de la OPA procederá en forma inmediata transferir al Agente de Liquidación el pago del Precio Ofrecido en los términos indicados en los dos párrafos precedentes. En ningún caso el Agente de la OPA será responsable por la falta de fondos debidos por el Oferente o por el garante.

El Agente de la OPA participa exclusivamente para beneficio de los Accionistas que aceptaron la Oferta y no a título personal, y en dicho carácter, no resulta responsable bajo ninguna circunstancia del incumplimiento del Oferente o de la compañía aseguradora del pago del Precio Ofrecido.

#### **Modificación de los términos de la OPA.**

Si el Oferente modificara la OPA durante el Período de Recepción de Ofertas, comunicará dichas modificaciones a los Accionistas de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 y subsiguientes del capítulo II, título III de las Normas de la CNV, quedando automáticamente prorrogado en siete (7) días corridos el plazo de aceptación de la oferta. Cualquier modificación requerirá la previa comunicación a la CNV para su consideración. Aprobada la modificación por la CNV, ésta se publicará mediante un aviso que será publicado por un día en el Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en un diario de mayor circulación general en Argentina. En el caso de modificación de los términos y condiciones de la OPA, los Accionistas que en forma previa a la fecha de aviso referido más arriba hayan aceptado la OPA podrán retirar sus aceptaciones, mediante notificación escrita al Oferente y al Agente de la OPA, con anterioridad a la Fecha de Vencimiento. Caso contrario, se considerará que dichos Accionistas han mantenido las aceptaciones respectivas, quedando obligados en los términos y condiciones de las mismas y de los restantes términos y condiciones de la OPA.

#### **Gastos e impuestos.**

Los gastos estrictamente vinculados con la transferencia de las Acciones a través de Caja de Valores (es decir, el costo de emisión de la Acreditación de Derechos y Liquidación de la Oferta) serán afrontados por el Oferente. El resto de los gastos (incluyendo, sin limitación los gastos, honorarios y comisiones de los agentes o sociedades de bolsa designados por cada Accionista a los efectos de la aceptación de la OPA) serán afrontados por los Accionistas en cuestión.



Los impuestos, tasas y/o contribuciones presentes y/o futuros que graven la transferencia de las Acciones en el marco de la OPA, el pago del Precio Ofrecido a los Accionistas que hayan aceptado la OPA y/o el cobro de dicho Precio Ofrecido por parte de tales Accionistas, serán por cuenta exclusiva de los Accionistas en cuestión.

Al momento de la presentación de su oferta, cada Accionista no residente en Argentina deberá identificar su situación frente al impuesto a las ganancias de capital por venta de acciones conforme a la LIG para que le sean practicadas las retenciones que sean aplicables, de corresponder. Para los supuestos donde resulte procedente la aplicación del régimen de retención de este impuesto por la enajenación de las Acciones, cada Accionista no residente podrá optar por presentar una certificación contable debidamente firmada por contador público nacional inscripto y con su firma legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas, en donde detalle el costo de adquisición en Pesos de sus Acciones al tipo de cambio comprador que corresponda para la fecha de su adquisición y adjunte copia certificada de la documentación respaldatoria de conformidad con las normas aplicables, para que se le practiquen las retenciones correspondientes. En caso de no presentar dicho certificado contable o documentación respaldatoria en debida forma conforme a las normas aplicables, le será practicada la retención correspondiente sobre el total del Precio Ofrecido, conforme a las normas aplicables.

**Intermediarios autorizados.**

El Agente de la OPA es el único intermediario autorizado que ha sido designado por el Oferente para actuar por cuenta del mismo en relación con la OPA en la República Argentina. El mismo tendrá a su cargo solamente las funciones con los alcances que se detallan en el presente con relación a la parte operativa de la OPA.

**Ley Aplicable y Jurisdicción.**

La OPA se regirá por, y será interpretada de conformidad con, las leyes de Argentina.

El artículo 46 de la Ley 26.831 de Mercado de Capitales establece la jurisdicción obligatoria para el Oferente portada controversia que se suscite entre el Oferente y los Accionistas en relación con la OPA si fuera reclamada por los Accionistas ante el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en virtud del ejercicio de la facultad delegada a la BCBA. No obstante lo anterior, los Accionistas tendrán el derecho de optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

## FACTORES DE RIESGO

### ***Los tenedores de Costanera que no acepten la Oferta continuarán siendo accionistas minoritarios de Costanera y es posible que no haya un mercado líquido para las Acciones de Costanera***

Luego de la finalización de la Oferta, si un tenedor de Acciones de Costanera no aceptara la Oferta, seguirá siendo accionista minoritario de Costanera. El Oferente no puede predecir la liquidez del mercado para dichas Acciones no participantes con posterioridad a la OPA ni hacer proyecciones sobre la misma. En caso de que la liquidez sea menor que con anterioridad a la realización de la OPA, ello podría afectar adversamente el valor de mercado de las Acciones.

### ***Las consecuencias impositivas de la decisión de participar o no en la Oferta son complejas***

Las consecuencias impositivas de Argentina respecto de la Oferta para beneficiarios del exterior son complejas y no existen precedentes relevantes de público conocimiento al respecto. En consecuencia, podría existir incertidumbre respecto de la interpretación que la AFIP podría tener en relación con este tema. De conformidad con la ley argentina, los Beneficiarios del Exterior que enajenen sus acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición aprobada por la Comisión Nacional de Valores estarán exentos del impuesto en tanto no residan en Jurisdicciones no Cooperantes y los fondos invertidos tampoco provengan de esa jurisdicción. Si resultare aplicable una retención, el Beneficiario del Exterior podrá presentar un Certificado de Costo Impositivo (tal como se lo define en este Prospecto) para que la retención se aplique sobre el resultado neto de la venta. De lo contrario, el Oferente está obligado a retener sobre la base presunta del inciso i) del artículo 104 de la LIG. Ver las secciones "Gastos e Impuestos" y "Carga Tributaria".

### ***El precio de cotización de las Acciones de Costanera a la fecha de aceptación podría ser superior al Precio Ofrecido***

La venta de Acciones de Costanera en la OPA podría hacerse por debajo del precio de cotización de las Acciones a la fecha de aceptación y, por lo tanto, generar un perjuicio a los Accionistas. Se recomienda que cada Accionista realice una proyección y considere revisar el precio de cotización de las Acciones de Costanera a la fecha de aceptación a los fines de tomar su decisión.



## CARGA TRIBUTARIA

A continuación, se incluye una síntesis general de ciertas consecuencias tributarias, principalmente del impuesto a las ganancias argentino resultante de la disposición de las acciones por parte de ciertas personas. Si bien se considera que esta descripción es una adecuada interpretación de las leyes y reglamentaciones vigentes a la fecha de este Prospecto, no pueden darse garantías de que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la administración de dichas leyes estarán de acuerdo con esta interpretación o que no se introducirán cambios en estas leyes y reglamentaciones. Adicionalmente, en caso de resultar aplicable algún tratado para evitar la doble imposición, el régimen impositivo aplicable podría no coincidir total o parcialmente con lo descripto a continuación.

Se recomienda a los interesados consultar a sus propios asesores impositivos acerca de las consecuencias de la disposición de las acciones teniendo en cuenta situaciones particulares no previstas en esta descripción, en especial las que puedan tener relación con las leyes tributarias de su país de residencia.

### **Impuesto a las Ganancias - Ganancias de Capital**

#### Personas humanas y sucesiones indivisas residentes

Las ganancias originadas en la disposición de las acciones como consecuencia de la participación en la presente oferta obtenidas por personas humanas o sucesiones indivisas consideradas residentes de Argentina a los fines fiscales, se consideran exentas del impuesto a las ganancias conforme lo dispuesto en el artículo 26 inciso u) de la LIG, en tanto: (a) se trate de una colocación por oferta pública con autorización de la CNV, organismo descentralizado en el ámbito de la Secretaría de Finanzas del Ministerio de Economía de la Nación; y/o (b) las operaciones hubieren sido efectuadas en mercados autorizados por ese organismo bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas; y/o (c) sean efectuadas a través de una oferta pública de adquisición y/o canje autorizados por la CNV.

En caso de no aplicarse la exención mencionada en el párrafo anterior, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 98 de la LIG, según la modificación introducida por la Ley Nº 27.430, la ganancia neta de fuente argentina de las personas humanas y sucesiones indivisas derivada de resultados provenientes de operaciones de enajenación de las acciones quedarán alcanzados a una alícuota del 15%. Las pérdidas surgidas en un ejercicio fiscal como resultado de la venta de las acciones solo pueden ser compensadas contra ganancias netas derivadas del mismo tipo de operaciones y de la misma fuente que se obtengan en los cinco años inmediatos siguientes a aquel en que tuvieron lugar las pérdidas.

#### Sujetos empresa residentes

Las sociedades locales y sujetos empresa residentes en Argentina deben incluir los resultados provenientes de la disposición de las acciones dentro de sus liquidaciones impositivas del Impuesto a las Ganancias. Dichos sujetos tributan el Impuesto a las Ganancias a una alícuota progresiva cuya tasa varía del 25% al 35% en función de la ganancia neta imponible acumulada por el contribuyente.

A los fines de lo dispuesto en el párrafo anterior, el término "Sujetos Empresa" abarca a las sociedades anónimas, las sociedades en comandita por acciones, las sociedades de responsabilidad limitada, las sociedades en comandita simple, las asociaciones civiles y fundaciones, las entidades y organismos a que se refiere el Artículo 1 de la Ley Nº 22.016, los fideicomisos constituidos conforme las disposiciones de la Ley Nº 24.441 (actualmente de conformidad con lo previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación) -excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepción que no es aplicable en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea Beneficiario del Exterior-, los fondos comunes de inversión no comprendidos en el primer párrafo del Artículo I de la Ley Nº 24.083, toda otra clase de sociedades o empresas unipersonales constituidas en el país, los establecimientos permanentes, los comisionistas, rematadores, consignatarios y demás auxiliares de comercio no incluidos expresamente en la cuarta categoría del impuesto a las ganancias.

### Beneficiarios del exterior

Conforme lo dispuesto en el artículo 26 inciso u) de la LIG, los resultados provenientes de la enajenación de las Acciones se encuentra exenta del impuesto a las ganancias en tanto (a) se trate de una colocación por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores; y/o (b) las operaciones hubieren sido efectuadas en mercados autorizados por ese organismo bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas; y/o (c) sean efectuadas a través de una oferta pública de adquisición y/o canje autorizados por la Comisión Nacional de Valores. La exención detallada precedentemente será aplicable en cuanto el beneficiario del exterior no resida en jurisdicciones no cooperantes y/o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes.

Para los Beneficiarios del Exterior, en la medida en que no aplique la exención prevista en el Art. 26 inc. u) de la LIG, y en la medida en que el Beneficiario del Exterior no resida en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes, deberá tributar a la alícuota 15%, aplicando (i) sobre el monto neto resultante de deducir del precio de venta el costo de adquisición y los gastos incurridos en el país necesarios para la obtención, mantenimiento y conservación de este activo, así como también las deducciones admitidas por la LIG; o (ii) sobre la ganancia neta presunta dispuesta por el artículo 104 inciso i) de la ley del impuesto, contemplada para este tipo de operación.

Para los Beneficiarios del Exterior que residan en jurisdicciones no cooperantes o que los fondos invertidos provengan de jurisdicciones no cooperantes, se aplicará la alícuota del 35% de impuesto, sobre la ganancia determinada conforme lo previsto en el Art. 104 inc. i) de la LIG.

### **Impuesto al Valor Agregado**

Conforme lo dispuesto en el artículo 7 inciso b) de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, las transferencias de acciones se encuentran exentas del Impuesto al Valor Agregado.

### **Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Corrientes Bancarias**

La Ley 25.413 estableció el Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Corrientes Bancarias ("IDC") que es aplicable respecto de: (i) los créditos y débitos de cualquier naturaleza, efectuados en cuentas abiertas en las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras -con excepción de los expresamente excluidos por la ley y la reglamentación-; como así también, para (ii) las operaciones gravadas que se indican en el punto (i), en las que no se utilicen cuentas bancarias, efectuadas por las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras, cualesquiera sean las denominaciones que se les otorguen, los mecanismos utilizados para llevarlas a cabo -incluso a través de movimiento de efectivo- y su instrumentación jurídica y (iii) los movimientos y entregas de fondos -que se efectúan a través de sistemas de pagos organizados en reemplazo del uso de las cuentas corrientes-, siempre que sean efectuados por cuenta propia y/o ajena en el ejercicio de actividades económicas.

La alícuota general del IDC es 0,6% por cada crédito y débito (conforme establece el artículo I de la Ley N° 25.413). En el caso de los puntos (ii) y (iii) del párrafo anterior la alícuota aplicable será del 1,2%. Los titulares de cuentas bancarias alcanzados por la tasa general del 0,6% podrán computar como crédito contra el Impuesto a las Ganancias, el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta y/o la Contribución especial sobre el capital de las cooperativas, el 33% de los importes liquidados y percibidos por el agente de percepción en concepto del presente gravamen, originados en las sumas acreditadas en dichas cuentas. El monto restante podrá ser deducido de la base imponible del Impuesto a las Ganancias. En el caso de aplicarse una alícuota menor a las indicadas en el párrafo precedente, el cómputo como crédito del Impuesto a las Ganancias será del 20%. A partir del dictado de la Ley N° 27.432, se otorgó facultades al Poder Ejecutivo Nacional para aumentar progresivamente el porcentaje admitido como pago a cuenta, con el fin de que para el año 2022 se pueda tomar el 100% del IDC a cuenta del Impuesto a las Ganancias. Asimismo, la Ley N° 27.264 y el Decreto N° 409/2018 establecieron que el IDC que hubiese sido efectivamente ingresado, podrá ser computado en un cien por ciento (100%) como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias por las empresas que sean consideradas "micro" y "pequeñas" y en un sesenta por ciento (60%) por las industrias manufactureras consideradas "medianas -tramo 1-" en los términos del artículo 1° de la Ley N° 25.300 y sus normas complementarias.

Conforme lo dispuesto en el artículo 10 inciso a) del Decreto N°380/2001, los débitos y créditos en las cuentas utilizadas por los mercados autorizados por la CNV y sus respectivos agentes, en forma exclusiva para las operaciones inherentes a su actividad específica y los giros y transferencias de los que sean ordenantes con igual finalidad, se encuentran exentos del IDC.

Para la procedencia de ciertas exenciones y/o reducciones de alícuota de este impuesto puede ser necesario el cumplimiento del registro de las cuentas bancarias ante la autoridad fiscal (AFIP-DGI) de acuerdo a lo establecido en la Resolución General AFIP N° 3900/2016.

### **Impuesto sobre los Ingresos Brutos**

Este es un impuesto provincial que recae sobre el ejercicio habitual de una actividad comercial a título oneroso en el ámbito geográfico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o las jurisdicciones provinciales, cualquiera sea el resultado obtenido y la naturaleza del sujeto que la realice.

Los inversores que en forma regular participan, o que se presume participan de forma habitual en la compraventa de acciones podrían estar sujetos al pago del impuesto sobre los ingresos brutos según las alícuotas establecidas por las leyes específicas de cada provincia argentina, excepto que resulte aplicable una exención.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los ingresos provenientes de toda operación sobre acciones se encuentran exentos de este impuesto.

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los Ingresos Brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

### **Regímenes de recaudación provincial sobre créditos en cuentas bancarias**

Distintos fiscos provinciales han establecido regímenes de percepción del impuesto sobre los Ingresos Brutos, los cuales resultan aplicables a los créditos que se produzcan en las cuentas abiertas en entidades financieras, cualquiera sea su especie y/o naturaleza, quedando comprendidas la totalidad de las sucursales, cualquiera sea el asiento territorial de las mismas.

Estos regímenes se aplican a aquellos contribuyentes que se encuentran en el padrón que provee mensualmente la Dirección de Rentas de cada jurisdicción. Las alícuotas a aplicar aplicables pueden variar dependiendo de la jurisdicción involucrada.

Las percepciones sufridas constituyen un pago a cuenta del Impuesto sobre los Ingresos Brutos para aquellos sujetos que son pasibles de las mismas.

### **Impuesto de Sellos**

Se encuentran exentos del Impuesto de Sellos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires todos los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de las acciones y demás títulos valores debidamente autorizados para su oferta pública por la CNV. Esta exención quedará sin efecto, si en un plazo de noventa (90) días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

Dada la autonomía provincial en materia tributaria, se deberán revisar las potenciales implicancias de las operaciones en las jurisdicciones provinciales en las que exista alguna conexión o nexo con la respectiva operación

### **Tratados para evitar la doble imposición**

La Argentina tiene en vigor convenios para evitar la doble imposición con Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Dinamarca, España, Emiratos Árabes Unidos, Finlandia, Francia, Italia, México, Noruega, Países Bajos, Reino Unido, Rusia, Suecia, Suiza, Qatar y Uruguay. Los beneficiarios del exterior radicados en algunas de las jurisdicciones antes citadas que hayan celebrado un convenio para evitar la doble imposición con Argentina, podrían encontrarse sujetos a alícuotas menores en relación con el impuesto a las ganancias que pudiera llegar a resultar aplicable sobre la venta de las acciones. Actualmente no existe vigente ningún tratado o convención para evitar la doble imposición vigente entre Argentina y Estados Unidos. Los convenios firmados con Turquía, China, Luxemburgo y Austria aún no se encuentran en vigor. Asimismo, se advierte que fue sometido a tratamiento legislativo un Proyecto de Ley que aprueba la "Convención multilateral para aplicar las medidas relacionadas con los tratados fiscales para prevenir la erosión de las bases imponibles y el traslado de beneficios" firmado en el marco de la OCDE, cuya aprobación modificará los convenios firmados con 17 jurisdicciones.

En todos los casos, los adquirentes de las Acciones procederán a actuar conforme si el vendedor fuese un sujeto radicado en una jurisdicción no regida por un convenio para evitar la doble imposición, a menos que el vendedor de dichas acciones notifique a los compradores la aplicabilidad de uno de los convenios citados, y cumpla al respecto con todas las obligaciones formales y sustanciales requeridas por el propio convenio y por la normativa argentina para su aplicación.

**El resumen precedente constituye una reseña general. No contempla todas las cuestiones tributarias que podrían resultar de importancia para un inversor en particular. Se aconseja a los posibles inversores consultar con sus propios asesores impositivos acerca de las consecuencias impositivas de invertir y detentar las Acciones.**



## OTRAS INFORMACIONES

### **Finalidad Perseguida con la Adquisición; Intenciones del Oferente sobre la Actividad Futura de la Sociedad Afectada; Planes Relativos a la Utilización de Activos de la Sociedad Afectada; Otra Información.**

La OPA se realiza por imposición de las disposiciones establecidas en los artículos 87 y siguientes de la Ley 26.831 de Mercado de Capitales y en la Sección 11, del Capítulo II, del Título III de las Normas de la CNV sobre ofertas públicas de adquisición obligatorias por cambio de control.

La OPA es una consecuencia impuesta por la adquisición definitiva del paquete de control accionario de Costanera por parte del Oferente.

El Oferente manifiesta que no tiene intención de retirar las Acciones del régimen de oferta pública de valores. La Oferta es de aceptación voluntaria por los accionistas de Costanera, por lo que los tenedores de las Acciones podrán elegir participar de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria o mantener sus tenencias de Acciones.

Conforme fuera decidido en la asamblea de accionistas de fecha 6 de septiembre de 2022, el Directorio del Oferente está compuesto por:

<b>Directores Titulares</b>	<b>Directores Suplentes</b>
Adrián SALVATORE (Presidente)	José SALDUNGARAY
Fernando BONNET (Vicepresidente)	Leonardo MARINARO
Justo SAENZ	

Asimismo, conforme fuera también decidido en la asamblea de accionistas de fecha 6 de septiembre de 2022, la Comisión Fiscalizadora del Oferente está compuesto por:

<b>Síndicos Titulares</b>	<b>Síndicos Suplentes</b>
Carlos C. Adolfo HALLADJIAN	José BAZAN
Carlos ZLOTNITZKY	Estanislao OLMOS
Mariano LUCHETTI	Exequiel BUENAVENTURA

Los planes específicos relativos a la utilización de activos de la Sociedad Afectada serán diseñados por la administración de la Sociedad Afectada. Sin embargo, cabe destacar que el conocimiento técnico del personal del grupo controlante del Oferente respecto a las centrales turbo vapor, la administración unificada de recursos y equipamientos de la central, la gestión centralizada de combustibles para el abastecimiento y la coordinación unificada con el operador regional Sociedad Anónima Centro de Movimiento de Energía (SACME), son sólo algunas de las ventajas para el crecimiento futuro que reflejan la sinergia que representa el gran valor de esta adquisición que redundarán en un notable beneficio para la Sociedad Afectada. En particular, la Sociedad Afectada representa una plataforma estratégica para desarrollar futuras expansiones de potencia dentro del sistema interconectado nacional.

Asimismo, el Oferente espera revisar los activos, estructura corporativa, capitalización, operaciones, propiedades, políticas, administración y personal de la Sociedad Afectada para determinar qué cambios, si los hubiera, serían deseables luego de completar la OPA. El Oferente se reserva expresamente el derecho de realizar cualquier cambio que considere necesario o apropiado a la luz de su revisión o a la luz de futuros desarrollos. El Oferente también revisa regularmente oportunidades de adquisición en la industria energética y puede perseguir dichas oportunidades eventualmente.

### **Contratos relevantes**

No existen contratos firmados entre el Oferente, y/o sus afiliadas, y Costanera durante los dos años anteriores a la promoción de la OPA.

#### **Aprobaciones regulatorias**

El perfeccionamiento de la adquisición definitiva del paquete de control de las acciones de Costanera bajo el Contrato de Compraventa (y, por tanto, también el resultado de la OPA y su consumación), no se encontraba sujeto a la previa aprobación de dicha operación por parte del ENRE ni ninguna otra autoridad administrativa.

#### **Ley de Defensa de la Competencia**

Con fecha 24 de febrero de 2023, el Oferente notificó a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia ("CNDC"), en los términos del artículo 8 de la ley 25.156, el perfeccionamiento de la Transacción para la adquisición del paquete de control accionario de Costanera por parte del Oferente. En dicha presentación, el Oferente opinó que la Transacción es legal conforme a lo dispuesto en el Artículo 8 de la Ley Nº 27.442 ya que no tiene por objeto ni produce efectos que puedan restringir o distorsionar la competencia, de modo que pueda resultar un perjuicio para el interés económico general y, por ello, debería ser autorizada en los términos del Artículo 14 inc. a) de la Ley Nº 27.442.

En fecha 10 de mayo de 2023, luego de sendas presentaciones respondiendo solicitudes de información complementaria, la CNDC notificó al Oferente la fijación de ciertas audiencias para los días 30 y 31 de mayo de 2023 y 1 de junio de 2023, a las que fueron citados los siguientes órganos y/o compañías: (i) Compañía Administradora del Mercado Mayorista Eléctrico S.A. ("CAMMESA"), (ii) Ente Regulador de la Electricidad ("ENRE") y (iii) TRANSENER S.A.

La Oferta no está condicionada a la aprobación de la CNDC. Asimismo, en caso de que la CNDC, con anterioridad a la Fecha de Vencimiento, (i) sujetara su autorización al cumplimiento de alguna condición, el Oferente solicitará autorización a CNV para modificar la Oferta en tal sentido y si fuera necesario, postergar la Oferta, o (ii) rechazara la Transacción, el Oferente podrá desistir de la OPA y devolver inmediatamente las Acciones que hayan sido presentadas para su adquisición por el Oferente, si las hubiera.

#### **Intención de mantenerse en el régimen de Oferta Pública**

El Oferente no tiene planes específicos relativos al retiro de la Sociedad Afectada del régimen de oferta pública o del listado de sus acciones en BYMA. A la fecha del presente, el Oferente anticipa que la Sociedad Afectada continuará en el régimen de oferta pública y mantendrá el listado de sus Acciones en BYMA.

#### **Declaración Unilateral de Adquisición**

Para el caso de que se alcanzara el control casi total de la Sociedad Afectada, no existen planes de llevar a cabo una declaración unilateral de adquisición, aunque podría decidirse dicha situación en el futuro. Del mismo modo, un accionista podría solicitar al Oferente que lleve a cabo dicho procedimiento.

#### **Programa de GDS**

Costanera mantiene un programa de *Global Depositary Shares* emitidos en Estados Unidos representando derechos sobre diez (10) Acciones de Costanera cada uno (los "GDS"), los cuales se encuentran representados por medio de *Global Depositary Receipts*. La Oferta formulada por medio del presente no se destina a los tenedores de los GDS. Aquellos tenedores de GDS de Costanera que deseen participar de la Oferta deberán convertir sus tenencias en Acciones de Costanera y que dicha conversión sea efectiva dentro del Período de Recepción de Ofertas. El Oferente no se responsabiliza por cualquier demora que pueda sufrir cualesquier tenedores de GDS de Costanera al momento de su conversión en Acciones de Costanera.

## Información sobre Costanera

Composición accionaria:

ACCIONISTAS	ACCIONES	PORCENTAJE
<b>Grupo controlante</b>		
Proener S.A.U.	531.273.928	75,68%
<i>Subtotal grupo controlante</i>	<i>531.273.928</i>	<i>75,68%</i>
FGS-ANSES	108.011.285	15,39%
Otros inversores	62.703.165	8,93%
<i>Subtotal</i>	<i>170.714.450</i>	<i>24,32%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>701.988.378</b>	<b>100</b>

El Directorio de Costanera está conformado por:

TITULARES	SUPLENTES
1) Reca, Osvaldo (Presidente).	1) Elizalde, Mario.
2) Ruete Aguirre, Martín (Vicepresidente)	2) Gosio, Oscar.
3) Basaldua, Marcelo.	3) Pereyra Iraola, Diego Alejandro.
4) Irarrázaval, Rodrigo.	4) Pazos, José Manuel.
5) Erize, Eduardo	5) Katz, Leonardo.
6) Navarro, Benjamín.	6) Lago, Marianela.

La Comisión Fiscalizadora de Costanera está conformada por:

TITULARES	SUPLENTES
Halladjian, Carlos Cesar Adolfo.	Zlotnitzki, Carlos Adolfo.
Erosa, Eduardo.	De Giorgio, Cristina Margarita.
Nicholson, Juan.	Nicholson, Lucas.

El Comité de Auditoría de Costanera está conformada por:

TITULARES	SUPLENTES
1) Ruete Aguirre, Martín.	1) Irarrázaval, Rodrigo.
2) Basaldua, Marcelo.	2) Gosio, Oscar
3) Erize, Eduardo	

### Asamblea General Ordinaria de Accionistas

Con fecha 10 de marzo de 2023, el directorio de Costanera resolvió convocar a Asamblea General Ordinaria de Accionistas para el día 27 de abril de 2023 en la que, entre otras cuestiones, se resolvió aprobar: (i) en relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la memoria de Costanera, sus estados financieros, el informe de los auditores y de la Comisión Fiscalizadora; (ii) el destino de los resultados no asignados y la reserva legal al 31 de diciembre de 2022; (iii) la gestión de los miembros del Directorio y de sus remuneraciones; (iv) la gestión de los miembros de la Comisión Fiscalizadora y de sus remuneraciones; (v) fijar el número y designación de directores titulares y suplentes; (vi) la designación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora; (vii) designación y retribución de los contadores dictaminantes; (viii) el Presupuesto Anual para el Comité de Auditoría; y (ix) la creación de un programa de emisión de obligaciones negociables.

Para mayor información véase el acta de asamblea en la Autopista de Información Financiera de la CNV (bajo el ID de documento # 3039552).

**OFERENTE**

**Proener S.A.U.**  
Av. Tomás A. Edison 2701  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina

**AGENTE DE LA OPA**

**Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.**  
Tte. Gral. Juan Domingo Perón 430,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina

**ASESORES LEGALES DEL OFERENTE**

**Bruchou & Funes de Rioja**  
Ing. Enrique Butty 275 – Piso 12  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Enrique Butty', is written over the contact information for the legal advisors.



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 23 de mayo de 2023

SEÑORES

**Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.**

**en su carácter exclusivo de Agente de la OPA y no en beneficio personal**

PRESENTE

**GARANTÍA N° 373812**

A pedido de la firma **PROENER S.A.U.** (en adelante "el Ordenante") nos es grato informar a Uds. Que este Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U (en adelante "el Banco"), con domicilio en la calle Tte. Gral. Juan D. Perón 430, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, se constituye a favor de Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., en su carácter de Agente de la OPA y en beneficio de los aceptantes de la oferta derivada de la OPA, en fiador solidario con expresa renuncia del beneficio de excusión y división, de las obligaciones de dicha firma derivadas de la oferta pública de adquisición obligatoria (la "OPA") por parte del Ordenante dirigida a todos los accionistas de Central Costanera S.A. (anteriormente denominada Enel Generación Costanera S.A.) tenedores de acciones, de valor nominal un peso (\$1) cada una y con derecho a un voto por acción actualmente emitidas y en circulación, libres y exentas de todo gravamen, prenda o medida cautelar y que no sean de propiedad directa o indirecta del Ordenante a la fecha de la oferta (en adelante "las Obligaciones Garantizadas") hasta la suma máxima total de Pesos dieciséis mil setenta y nueve millones cuatrocientos veintitrés mil trescientos treinta y uno con cinco centavos (**\$16.079.423.331,05**) desde el inicio del período de oferta pública de adquisición y hasta la fecha definitiva de pago del precio ofrecido por las acciones de Central Costanera S.A. (el "Vencimiento de la Garantía").

El monto de la fianza comprende capital, accesorios y costas de las Obligaciones Garantizadas y es el máximo hasta el cual responderemos. Dicho monto no podrá estar sujeto a indexación ni ajustes de ninguna índole. Todo pago parcial que se efectúe bajo la presente garantía disminuirá en su medida el monto máximo de la misma.

En caso que el Agente de la OPA, de acuerdo con lo dispuesto en el Prospecto de la OPA, notifique al Banco, en su carácter de garante, del incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, indicando el importe reclamado, el mismo será exigible y el Banco deberá pagar, en un plazo de 15 días corridos desde dicha notificación o el que se indique en el Prospecto de la OPA, mediante el depósito de los Pesos correspondientes en la cuenta corriente en Pesos que le indique el Agente de la OPA.

Todas las reclamaciones emergentes de esta garantía deberán efectuarse ante el Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. dentro de los 5 días corridos posteriores al Vencimiento de la Garantía. A partir de esa fecha cualquier reclamo carecerá de valor legal y no será atendido por el Banco por haber caducado el derecho a efectuarlo, aún cuando fuera motivado en obligaciones afianzadas o vencidas con anterioridad.

Los derechos que surgen de esta garantía no pueden negociarse ni cederse.

Para todos los efectos legales y notificaciones judiciales y extrajudiciales con motivo de esta garantía, el Banco constituye domicilio especial en Tte. Gral. Juan D. Perón 430, (C1038AAI) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y se somete exclusivamente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

Por Banco de Galicia y Buenos Aires SAU

FIRMA CERTIFICADA EN LA FOJA N°

ANEXO N°

F018-176.129

23.05.2023





ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS  
LEY 404



F 018516129



1 Buenos Aires, 23 de mayo de 2023 . En mi carácter de escribano  
2 Adscripto al Registro Notarial 526 de la Capital Federal

3 CERTIFICO: Que la/s firma que obra/n en el  
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se  
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 109 del LIBRO  
6 número 16 , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s  
7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:

8 **Hugo Martín RAMIREZ**, DNI 23.522.719, acreditando su identidad de acuerdo al  
9 inciso b) del art.306 del Código Civil y Comercial de la Nación; lo hace en su  
10 carácter de mandatario y en nombre y representación de **BANCO DE GALICIA Y**  
11 **BUENOS AIRES S.A.U.**, que anteriormente giraba como **BANCO DE GALICIA**  
12 **Y BUENOS AIRES SOCIEDAD ANÓNIMA**, inscripto en el Registro Público de  
13 Comercio el 21 de noviembre de 1905, bajo el número 4, al folio 32, Libro 20, Tomo  
14 A. de Estatutos Nacionales. Las modificaciones del estatuto y del aditamento SAU  
15 fueron inscriptas en la I.G.J. el 02 de octubre de 2018 bajo el número 18709 del  
16 libro 091, Tomo de Sociedades por Acciones, debidamente facultado para el  
17 presente otorgamiento con como lo acredita con el Poder Especial que el  
18 mencionado Banco le otorgara mediante escritura de fecha 29 de junio de 2021,  
19 pasada al folio 1445, del registro notarial número 284 de Capital Federal.- La  
20 documentación relacionada tengo a la vista para este acto, doy fe.- Documento  
21 certificado en la foja F.018.516.129. correspondiente a Garantía N° 373812.-

22  
23  
24  
25

