

Esta publicación sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La PFC no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el 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 órgano de administración y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la sociedad y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley Nº 26.831. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la sociedad y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes materia de información.

## Prospecto Proyecto de Financiamiento Colectivo

En los términos de la Ley 27349 y la Resolución General Nº 717 de la Comisión Nacional de Valores



### **Oferta de Suscripción hasta \$ 1.000.000 en Acciones Ordinarias Clase B**

Berlín House SAS es una empresa enfocada a la investigación y desarrollo de proyectos de construcción eficiente, ecológica y social. La sociedad destinará los fondos al desarrollo y administración inmobiliaria y/o asimilable y a la investigación de nuevos procesos y metodología de trabajo para construcciones con propósito triple balance.

La Asamblea de Accionistas de Berlín House SAS aprobó la suscripción de 1.000.000 de Acciones Preferidas Clase B a un precio de \$ 1.- por acción. El valor libro de acuerdo a los estados contables de fecha 2021 es de \$ 1. por acción.

### **Período de Suscripción hasta el 30/06/2021**

El Prospecto contiene información sobre la empresa, sus órganos de administración, fiscalización y gerentes, remuneraciones y personal. Cuadros con información contable y financiera y principales indicadores. Descripción del Plan de Negocios y factores de riesgo.



El Prospecto no deberá interpretarse como una recomendación de la sociedad ni de ProBolsa Capital e Inversiones PFC SA para comprar las acciones. La inversión en estas acciones es considerada de alto riesgo en cuanto a su evolución futura. Los inversores no contarán con estados contables trimestrales



## Contenido del Prospecto

### **1. Información del Proyecto**

1.1 Plan del Negocios .....	Pág. 03
1.2 Destino de los Fondos .....	Pág. 08
1.3 Mercado Potencial .....	Pág. 09
1.4 Factores de Riesgo .....	Pág. 13

### **2. Oferta de Participación**

2.1 Descripción de la Oferta .....	Pág. 15
2.2 Otros términos y condiciones de la Oferta .....	Pág. 16
2.3 Programa previsto para la Oferta .....	Pág. 17

### **3. Información Clave sobre BERLIN HOUSE SAS**

3.1 Datos de la empresa .....	Pág. 18
3.2 Administración de la Sociedad .....	Pág. 19
3.3 Información contable y financiera .....	Pág. 21

# **1. Información del Proyecto**

## **1.1. Plan de Negocios**

La sociedad destinará los fondos provenientes de este aumento de capital (Acciones Ordinarias): A) La actividad de desarrollo y administración inmobiliaria y/o asimilable. B) Investigación de nuevos procesos y metodología de trabajo para construcciones con propósito triple balance capaces de establecer una nueva relación con el medioambiente, con las personas que los habitan y con una economía ética.

### **Participación en "Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario" en los términos de la Resolución 855 de la Comisión Nacional de Valores**

La CNV impulsa la creación de estructuras que promuevan inversiones en la economía real, teniendo, a dichos fines, la industria de la construcción un rol clave en la reactivación de la economía nacional, dada la amplitud y diversidad de su cadena de valor, tanto a nivel de actividades como en cuanto a su dispersión geográfica y el sustancial efecto multiplicador sobre el Producto Bruto Interno que la misma muestra. A tal efecto crea un régimen especial de Productos de Inversión Colectiva para el desarrollo inmobiliario, a través de la inclusión de un nuevo Capítulo dentro del Título V "PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA" de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.). Esta regulación incorpora disposiciones, aplicables tanto a los FCIC como a los FF, relativas a la figura del Desarrollador, partícipe esencial en este tipo de estructuras, estableciéndose un régimen informativo especial para quienes desempeñen dicha función, el cual contempla actualizaciones anuales.

### **Administración y ejecución de "Construcciones de Pozo o Plano" conformadas bajo fideicomisos en los términos de la Ley 24.441**

Los proyectos en los que participe como desarrollador se estructurarán por un contrato de fideicomiso cuyo fiduciario, CFA Compañía Fiduciaria Americana se encuentra registrado para tal actividad en la Comisión Nacional de Valores. La ejecución de la obra civil se realizará a través de la contratación de la empresa Berlín SRL. Los fideicomisos se financiarán en el sistema de financiamiento colectivo denominado "crowdfunding" bajo la legislación vigente en Argentina.

## **Investigación Aplicada al desarrollo de un modelo de negocios de "Franquicia"**

Berlín House SAS destinará recursos a (I+D) en busca de aplicaciones prácticas en los procesos constructivos. Los conocimientos se utilizan para obtener objetos prácticos. Los resultados de la investigación son susceptibles de ser patentados para ser explotados comercialmente. El problema que se aborda se basa en que el sector de la construcción es responsable del 40% de las emisiones de CO<sub>2</sub>, además la energía lleva subiendo una media de un 8% anual durante los últimos 10 años, y aparecen problemas como el edificio enfermo en edificios modernos y actuales. La sociedad cada vez está más sensibilizada con la mitigación del cambio climático y cada vez son más las personas que abogan por la salud. No hay oferta de vivienda colectiva ecológica en el mercado, con una perspectiva de que en un futuro pueda regir una normativa de edificios de Energía Casi Nula.

Las tendencias actuales del mercado inmobiliario y las políticas públicas se dirigen cada vez más hacia construcciones conscientes, más sostenibles y habitables.

### **1.2. Destino de los fondos**

La sociedad destinará los fondos provenientes de la suscripción a:

- Capital de Trabajo

El presupuesto incluye los gastos de administración, personal, uso de espacio y alquileres y demás gastos operativos de la sociedad. La sociedad destina un partida específica para la contabilidad y los informes a presentar periódicamente a los inversores.

### Cuadro de Resultados para el Primer Año

<b>Ingresos</b>	
Servicios de desarrollo para inversiones colectivas	\$ -
Servicios de desarrollo de fideicomiso de construcción(*)	\$ 4.350.000,00
	<u>\$ 4.350.000,00</u>
<b>Gastos</b>	
Investigación y Desarrollo	\$ 500.000,00
Gastos de Comercialización	
Marketing	\$ 100.000,00
Gastos de Administración	
Gastos de constitución y organización	\$ 10.000,00
Honorarios Contabilidad por NIIF	\$ 200.000,00
Locación de Oficina	\$ 120.000,00
Impuestos (Municipales, Provinciales y Nacionales)	\$ 182.250,00
	<u>\$ 1.112.250,00</u>
<b>Resultado Operativo</b>	<b>\$ 3.237.750,00</b>
Impuesto a las Ganancias	\$ 971.325,00
<b>Resultado Integral</b>	<b>\$ 2.266.425,00</b>

- Información complementaria

La sociedad no invertirá fondos en activos fijos, así como asumirá un compromiso de no contraer pasivos con entidades financieras o préstamos equiparables.

### 1.3. Mercado potencial

El desarrollo inmobiliario es un sector central para toda economía. No solo por su uso de mano de obra intensiva sino también por el efecto derrame hacia otras actividades. Es por ello que la construcción se encuentra en el podio de los sectores que más aportan a un país.

Las recientes medidas implementadas por el gobierno nacional junto con el Ministerio de Economía, han vuelto a poner el foco en la industria de la construcción. Las políticas que se busca llevar a cabo tienen por objetivo canalizar ahorro hacia dicho sector, otorgar beneficios fiscales a quienes inviertan en él y promover conjuntamente el rol del mercado de capitales.

La Ley 27.440 establece que no tributarán el Impuesto a las Ganancias los Fideicomisos colocados por Oferta Pública. De esta forma, los fideicomisos financieros son transparentes y se tributa por las distribuciones de resultados, con el beneficio que implica de reducción de la imposición. A su vez cuando se trate de viviendas sociales, las cuales pueden tener un valor de hasta 140.000 UVAs, dichas ganancias estarán alcanzadas por la alícuota del 15% o

del 0%, si se cumplen las condiciones correspondientes a la Resolución General 4631 de AFIP junto con el Decreto 382/2019. Los beneficios impositivos mencionados podrían mejorar las tasas de financiamiento de los proyectos y a su vez los retornos que se esperan.

En sintonía con estos objetivos, la Comisión Nacional de Valores (CNV) a través de la Resolución General N° 855, promueve la creación de estructuras que entiende, contribuyen a la mejora de la economía real prestando relevante atención a la industria de la construcción como uno de los sectores con mayor rol en la reactivación de la economía real principalmente por la amplitud y diversidad de su cadena de valor y su efecto multiplicador sobre el PBI.

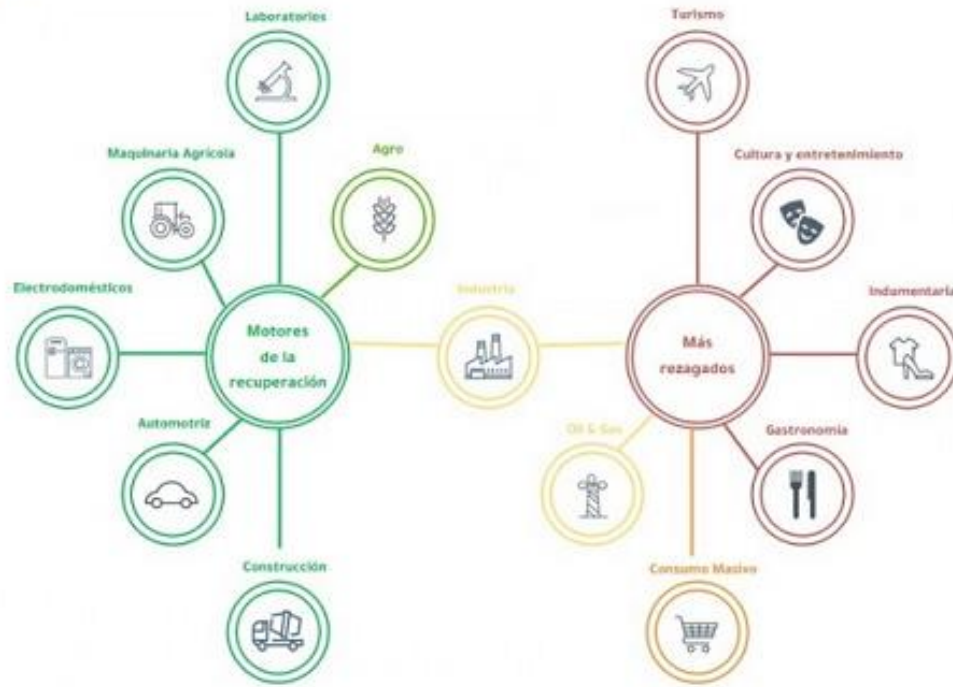
La creación de un régimen especial de Productos de Inversión Colectiva para el desarrollo inmobiliario, incorpora normas aplicables tanto a los FCIC como a los FF, relativas a la figura del Desarrollador, participe esencial en este tipo de estructuras, estableciéndose un régimen informativo especial para quienes desempeñen dicha función, el cual contempla actualizaciones anuales.

En las proyecciones realizadas por la consultora Ecolatina, destaca que la construcción se perfila como otro de los motores de la recuperación, dice el documento y explica: "Si bien la demanda de insumos del sector concluyó 2020 con una caída de casi 20%, durante los últimos meses ha mostrado una clara recuperación en "V" que le permitió superar con creces los niveles pre-pandemia. Además de esta dinámica, las menores restricciones a la actividad permitirán que una mayor cantidad de compañías reanuden paulatinamente sus obras en un contexto en que el costo de construcción al tipo de cambio financiero mantiene un gran atractivo".



## Distintas velocidades de recuperación sectoriales

En relación a los niveles de actividad pre-pandemia COVID-19.



Fuente:

ECOLATINA

### 1.4. Factores de riesgo

<b>Aspectos ambientales razonablemente pertinentes</b>	Bajo	La sociedad no desarrolla actividades que puedan ocasionar daños o situaciones de riesgo al medio ambiente.
<b>Dependencia de la experiencia del administrador o gerencia</b>	Medio	Los socios promotores de la sociedad, actualmente a cargo de la administración mitigan o reducen el riesgo por dependencia a su participación presentando un plan de negocios definido con productos y servicios establecidos y previsibles.
<b>Dependencia de un limitado número de clientes o proveedores</b>	Bajo	La sociedad proyecta vender sus productos en un mercado muy amplio y de características diversas. Por el lado de los proveedores, estos pueden seleccionarse de una nómina internacional en tanto que la sociedad puede adquirir productos de la Zona Franca en cualquier país.
<b>Riesgos de costo</b>	Bajo	La Sociedad proyecta sus costos y presupuestos en dólares estadounidenses. No se considera probable sobrepasar los costos directos de desarrollo previstos. Los cambios en el alcance y los requerimientos de la parte del cliente son trasladables a cada mercado en el que se opere. Debido a la existencia de diversos proveedores y presupuestos definidos en base a precios internacionales no se considera probable que puede derivarse en una mala estimación de los costos durante la fase de inicial y por los próximos dos años.
<b>Riesgos de calendario</b>	Bajo	El plan de negocios fue considerado



con márgenes de tiempo y ejecución conservadores, entendiéndose que los plazos establecidos no presentar mayor riesgo especialmente en: sobrepasar el calendario previsto a la estimación del tiempo necesario: Incremento de esfuerzos en la resolución de problemas técnicos, operacionales o externos, mala asignación de recursos o asignación de recursos no planeada, mayor prioridad en otro proyecto, pérdida de recursos humanos no prevista.

<p><b>Riesgos tecnológico</b></p>	<p>Bajo</p>	<p>La Sociedad se define como una empresa que aplica nuevas tecnologías. Se considera para los dos próximos años un riesgo bajo a la irrupción de problemas con tecnologías, problemas para entender complejidad de nuevas tecnologías requeridas por el proyecto, usar herramientas mal adaptadas, usar herramientas con fallas, problemas de software, problemas de integración de las diferentes partes del proyecto.</p>
<p><b>Riesgos operacionales</b></p>	<p>Bajo</p>	<p>La sociedad considera bajos los riesgos por mala resolución de problemas no planeados, falta de liderazgo en el equipo, falta de comunicación, falta de motivación del equipo, riesgos de monitoreo y de implementación.</p>
<p><b>Otros riesgos</b></p>	<p>Bajo</p>	<p>La sociedad considera bajos los riesgos por cambios en el mercado que vuelven el proyecto obsoleto, mala administración de los oponentes al proyecto, cambios</p>

legales, cambios de normas, estándares, con impactos sobre el proyecto, desastres naturales (fuego, inundación, terremoto, otros.).

## 2. Oferta de Participación

### 2.1. Descripción de la Oferta

BERLIN HOUSE SAS ofrece participar a los inversores mediante la suscripción de ACCIONES ORDINARIAS Clase B.

Los inversores podrán obtener los siguientes beneficios económicos:

#### 1. Dividendo Ordinario:

La sociedad tiene la intención – NO obligación – de repartir a todos los socios A y B un 80% de los beneficios distribuibles anuales a repartir entre ellos en proporción a su participación en el capital social.

#### 2. Recompra de Acciones Ordinarias Clase B:

El derecho de venta de los socios Clase B podrá ejercerse a partir del ejercicio 2023, los socios Clase B podrán obligar a la sociedad a comprar proporcionalmente sus respectivas acciones de Clase B. La sociedad destinará anualmente un 20% de los beneficios distribuibles para este fin, una vez distribuido el dividendo mínimo. El precio a abonar será el 15% de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) calculada en Dólares Estadounidenses desde la fecha de suscripción.

#### 3. Cotización Bursátil y recompra de Acciones Ordinarias Clase B:

A partir del ejercicio 2023 en adelante, la sociedad proyecta ingresar al régimen de oferta pública, y solicitar autorización para emitir una nueva Clase de Acciones con cuya suscripción podrá recomprar la totalidad de acciones Clase B. El precio a abonar será el 20% de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) calculada en Dólares Estadounidenses desde la fecha de suscripción.

#### 4. Incentivo Fiscal y Beneficios Impositivos:

Los socios accionistas Clase B según corresponda el caso, tendrán el siguiente tratamiento

impositivo establecido en el artículo 7 de la Ley 27.349. Los aportes de inversión en capital realizados por inversores en capital emprendedor podrán ser deducidos de la determinación del impuesto a las ganancias, bajo las condiciones y en los porcentajes que establezca la reglamentación, los cuales no podrán exceder del setenta y cinco por ciento (75%) de tales aportes, y hasta el límite del diez por ciento (10%) de la ganancia neta sujeta a impuesto del ejercicio o su proporcional a los meses del inicio de actividades, pudiéndose deducir, el excedente, en los cinco (5) ejercicios fiscales inmediatos siguientes a aquel en el que se hubieren efectuado los aportes.

*\*Aclaraciones Tipos de participación:*

- Clase A: Socios fundadores cuyas participaciones tienen derechos económicos y políticos.
- Clase B: Participaciones con derechos económicos, pero sin derechos políticos.

## **2.2. Otros términos y condiciones de la Oferta**

Derecho de arrastre: los socios titulares de las acciones clase A y clase B pueden verse obligados a vender la totalidad de sus respectivas acciones (si así lo acuerdan por mayoría absoluta de los socios de Clase A) ante la oferta de un tercero para la adquisición del 100% de la sociedad, siempre que el precio de la oferta, sea igual o superior al 15% de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) calculada en Dólares Estadounidenses desde la fecha de suscripción.

Derecho de acompañamiento: en el supuesto que la mayoría absoluta de los socios Clase A reciban conjuntamente una oferta de un tercero para la adquisición de todas o parte de sus acciones en la sociedad, cualquier socio de clase A o B podrá exigir la transmisión de sus respectivas acciones en la sociedad conjuntamente con las del socio transmitente, en los mismos términos y condiciones que los ofertados por el tercero al socio transmitente y en una proporción equivalente.

Opción a compra de las acciones ordinarias Clase B: a partir del ejercicio 2023 en adelante, la sociedad ostenta una opción de compra sobre las acciones de clase B. Sí lo acuerda la mayoría absoluta de socios Clase A se podrá ejercitar la opción de compra con cargo a beneficios distribuibles y/o reservas disponibles en el ejercicio social en el que se pretenda ejercer la opción de compra, una vez distribuido el dividendo mínimo. El precio a abonar será el 15% de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) calculada en Dólares Estadounidenses desde la fecha de suscripción.

Mercado de Reventa: La Plataforma habilitará en su mercado de reventa, la negociación secundaria de las Acciones Clase B. Los inversores podrán ingresar ofertas de ventas de su participación a un precio. Las ofertas se ordenarán por precio y fecha de ingreso a la Plataforma.

## 2.2. Programa previsto para la Oferta

## 3. Información Clave sobre BERLIN HOUSE SAS

### 3.1. Datos de la empresa

Razón Social: Berlín House SAS CUIT: 33-00000000-0  
Dirección: ..... La Plata, Provincia Bs. As.  
Sitio web: <https://.....com.ar/> Cantidad de Empleados: 1  
Fecha de Constitución: .../.../2021  
Fecha de Cierre Ejercicio económico: 31 de Diciembre.

**Estructura Societaria:** Berlín SAS, está constituida como una Sociedad Anónima Simplificada con un Directorio unipersonal y un Director Suplente.

#### Principales Accionistas

Castillo, Federico	100%	20-30875928-9
--------------------	------	---------------

### 3.2. Administración de la Sociedad

La designación de los administradores de la sociedad será resuelto por la Asamblea de Accionistas Clase A, de acuerdo a lo establecido en el Estatuto Social. Los cargos tendrán un mandato de tres años.

#### **Presidente: Federico Castillo**

Emprendedor nativo, egresado del Colegio Nacional de la Universidad Nacional de La Plata. Estudió Diseño en Comunicación Visual en la UNLP y se formó como diseñador industrial autodidacta.

### 3.3. Información contable y financiera

**Berlín House SAS elabora sus Estados Financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**

Las NIIF son estándares de alta calidad que permiten obtener datos económicos precisos, relevantes y transparentes. Cabe destacar también que dichas normas se han convertido en las más utilizadas a la hora de elaborar informes financieros a nivel mundial, hecho que permite la comprensión de los mismos en el ámbito internacional.

Uno de los aspectos relevantes es el concepto de Moneda Funcional, que se define como la moneda del entorno económico principal en que opera la entidad, se puede evaluar en base a la moneda que influye o en que se liquidan sus ventas y/o los costos de producción. Emov SAS requiere de productos importados para su proceso productivo y, a su vez, comercializa los mismos en países extranjeros; por ello se considera que la moneda de influencia en la organización será el dólar, definiendo a ésta como su moneda funcional. **La presentación de los Estados Financieros será en dólares estadounidenses como así también en pesos, dados los requerimientos de las normas legales del país.**

### **Informes periódicos**

Finalizado el período de suscripción y mientras emov sas se encuentre dentro del Sistema de Financiamiento Colectivo publicará en forma trimestral un informe sobre la evolución del Proyecto y de la aplicación de los fondos captados que contendrá:

- a) Una comparación entre el Plan de Negocios y el nivel de avance en el cumplimiento del mismo.
- b) Una comparación entre el Plan de aplicación de fondos y el nivel de ejecución del mismo.
- c) Variaciones significativas en la estructura de financiamiento del Proyecto

**Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales**

<u>Detalle</u>	<u>Actual</u>	<u>Anteriores</u>
Ingresos Ordinarios		
Resultado Operativo		
Resultado antes del Impuesto		
Resultado Neto		
Otros Resultados Integrales (ORI)		
Resultado Integral Total		
Cantidad de Acciones		
<u>Ganancia Básica por Acción atribuible a los accionistas de la Sociedad:</u>		
Utilidad Básica y/o Diluida por Acción		

**Estado de Situación Financiera**

<u>Detalle</u>	<u>Actual</u>	<u>Anteriores</u>
Activo No Corriente		
Activo Corriente		
Total Activo		
Total Patrimonio		
Pasivo No Corriente		
Pasivo Corriente		
Total Pasivo		
Total Patrimonio y Pasivo		

**Indicadores Financieros**

Liquidez	$\text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$
Solvencia	$\text{Patrimonio Neto} / \text{Pasivo}$
Inmovilización de Capital	$\text{Activo no Corriente} / \text{Total Activo}$
Rentabilidad	$\text{Resultado Ejercicio} / \text{Patrimonio neto}$