

PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL
RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA SERIE I DE AZLEPI SRL POR HASTA V/N

\$3.000.000.-

(VALOR NOMINAL PESOS TRES MILLONES)



AZLEPI SRL

EMISOR



LBO S.A.

AGENTE DE NEGOCIACION



GARANTIZAR S.G.R.

AVALISTA

Bajo el presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA Serie I de Azlepi S.R.L. por hasta un valor nominal de \$3.000.000 (el "Prospecto"), AZLEPI S.R.L. (indistintamente "Azlepi", la "Sociedad", el "Instituto" o el "Emisor") podrá emitir obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA (las "Obligaciones Negociables") conforme a la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV").

"Oferta pública autorizada en los términos de la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (T.O. 2013 y mod.) de la CNV, registrada bajo Resolución N°RESFC-2018-19603-APN-DIR#CNV-del 12 de Julio de 2018. Esta autorización sólo significa que se han cumplido con los requisitos establecidos en materia de información establecidos en el régimen PYME CNV GARANTIZADA. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información

AZLEPI S.R.L.

Arg. PABLO LEVIN
SOCIO GERENTE

AZLEPI S.R.L.
Ing. SEBASTIAN FILIPONSKY
SOCIO GERENTE

suministrada en el presente prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración del Emisor y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente conforme a lo requerido por las normas vigentes. Los inversores deben tener en cuenta al momento de realizar su inversión que el sujeto emisor, en relación con la presente, contará con un régimen informativo diferenciado debido a que esta emisión se efectúa bajo el régimen garantizado por una Entidad de Garantía autorizada por la CNV, lo que implicará que se les aplique el régimen informativo diferenciado establecido en el artículo 24 de la Sección VI del Capítulo VI del Título II.”

El Emisor declara que sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que posean como mínimo el veinte por ciento de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final ya sea directa o indirectamente sobre la Sociedad, no registran condenas por delitos de lavado de dinero y/o financiamientos del terrorismo y no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES AUTORIZADAS A REALIZAR OFERTA PÚBLICA SOLO PODRÁN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS Y SER ADQUIRIDAS POR LOS INVERSORES CALIFICADOS QUE SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA SECCIÓN I DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV.

La fecha del presente Prospecto es 21 de Agosto del 2018.

I. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

- a) **DENOMINACIÓN Y TIPO SOCIETARIO:** AZLEPI S.R.L. es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en San Miguel de Tucumán, provincia de Tucumán, República Argentina.
- b) **SEDE INSCRIPTA:** La sede social de la Sociedad se encuentra en la Calle Lamadrid 377 4° PISO – DPTO B” de la provincia de Tucumán, República Argentina.
- c) **FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO Y REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO:** La sociedad fue constituida en el año 2008 y se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio de la Provincia de Tucumán, bajo el N°32, Tomo XIII, del Libro PROTOCOLO DE CONTRATOS SOCIALES DEL AÑO 2008. El plazo de duración de la sociedad es de 50 años contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro Público de Comercio.
- d) **DESCRIPCIÓN Y ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL EMISOR:** El emisor se dedica a la construcción reforma y reparación de edificios residenciales. Desarrollan de manera integral una amplia variedad de proyectos inmobiliarios: para vivir, para trabajar, para invertir. La principal ventaja de este equipo es que, al no delegar servicios fundamentales en terceros, poseen pleno control de los detalles en construcción y terminación para poder cumplir con el compromiso asumido con los clientes. Los valores de LINK se centran en calidad y excelencia, en la confianza y en el compromiso pleno con el cliente, ofreciendo alternativas de alto nivel, innovación arquitectónica y un especial cuidado por los detalles; trabajando en equipo desde el año 2008 para entregar productos innovadores y de calidad, con una producción sistematizada que permite optimizar tiempos y costos y traducir esta eficiencia en beneficios reales tanto para la empresa como para sus clientes. Se encuentra nucleado por CECOPRIT (Cámara de Empresas de la Construcción Privada de Tucumán).
- e) **MONTO PROMEDIO DE LOS INGRESOS TOTALES ANUALES DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN PYME CNV SEGÚN NORMAS DE LA CNV Y PASIVO TOTAL DEL EMISOR SEGÚN ÚLTIMO BALANCE:**

- Año 2015 \$ 5.597.860.-
- Año 2016 \$ 2.399.100.-
- Año 2017 \$ 3.215.702.-

AZLEPI S.R.L.

Arg. PABLO LEVIN
SOCIO GERENTE

AZLEPI S.R.L.
Ing. SEBASTIAN PILIPONSKY
SOCIO GERENTE

- Promedio: 3.737.554.-
- Pasivo Total s/último balance: \$ 26.825.100.-

II. CONDICIONES DE EMISIÓN

- a) **MONTO DE LA EMISIÓN:** Hasta V/N \$ 3.000.000 (Valor Nominal Pesos Tres Millones).
- b) **DENOMINACIÓN:** Obligaciones Negociables REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA Serie I de AZLEPI S.R.L.
- c) **MONEDA DE EMISIÓN Y PAGO:** Pesos.
- d) **VALOR NOMINAL UNITARIO:** VN \$1,00 (valor nominal pesos uno).
- e) **UNIDAD MÍNIMA DE NEGOCIACIÓN:** VN \$1,00 (valor nominal pesos uno).
- f) **FORMAS DE LOS TÍTULOS:** Las Obligaciones Negociables estarán representadas en un Certificado Global Permanente para su depósito en Caja de Valores S.A. en los términos de las leyes 20.643 y 13.576 y normas modificatorias y complementarias. Las mismas serán transferibles dentro del sistema de depósito colectivo. Caja de Valores S.A. se encuentra habilitada a cobrar aranceles a los depositantes que éstos podrán trasladar a los tenedores de las Obligaciones Negociables (los "Tenedores"). Los Tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.
- g) **FORMA DE COLOCACIÓN Y PLAZO.** La colocación será realizada por "subasta o licitación pública" a través del Sistema Electrónico de Colocaciones Primarias de Mercado Argentino de Valores S.A. ("SEMAV") por intermedio de cualquier Agente habilitado para ello, de conformidad con las reglas establecidas en el Capítulo IV, del Título VI "Mercados y Cámaras Compensadoras" de las NORMAS T.O. 2013 y sus modificaciones de la CNV (las "Normas CNV"). El plazo será informado una vez obtenida la autorización de oferta pública por parte de la CNV y de listado por Mercado Argentino de Valores S.A. ("MAV") y comprenderá un Periodo de Difusión de 3 (tres) días hábiles y un Periodo de Licitación Pública de 1 (un) día hábil. El precio de suscripción será fijo al 100% (cien por ciento) del valor nominal. En el proceso de licitación los interesados en participar deberán ofrecer el diferencial adicional pretendido expresado como % (tanto por ciento) con dos decimales (el "Diferencial Adicional Pretendido"). Las Obligaciones Negociables sólo podrán ser suscriptas e integradas por Inversores Calificados según los definen las Normas CNV.
- El Emisor, basándose en la opinión del Colocador, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables cuando: (i) el valor nominal total de las ofertas recibidas hubiere sido inferior al esperado por el Emisor; (ii) si los Diferenciales Adicionales Pretendidos hubieren sido superiores a los esperados por el Emisor; (iii) hubieren sucedido cambios adversos en los mercados financieros y/o de capitales locales, así como en las condiciones generales del Emisor y/o de la República Argentina, incluyendo, con carácter meramente enunciativo, condiciones políticas, económicas, financieras o de tipo de cambio en la República Argentina o crediticias del Emisor que pudieran hacer que no resulte aconsejable efectuar la transacción contemplada en el Prospecto, en razón de encontrarse afectadas por dichas circunstancias la colocación y/o negociación de las Obligaciones Negociables. En caso que se declare desierta la colocación de las Obligaciones Negociables, las ofertas presentadas quedarán automáticamente sin efecto.
- h) **FECHA Y LUGAR DE INTEGRACIÓN:** Será el quinto día hábil posterior al cierre del Periodo de Licitación. La integración deberá ser efectuada mediante transferencia bancaria a la cuenta que se informe en el aviso de resultados de la colocación (el "Aviso de Resultados"). La Fecha de Integración será la Fecha de Emisión de las Obligaciones Negociables.
- i) **FECHA DE VENCIMIENTO:** Será a los 36 (treinta y seis) meses de la Fecha de Emisión y será informada en el aviso de suscripción de la colocación (el "Aviso de Suscripción"). Si la Fecha de Vencimiento y/o cualquier fecha en la que corresponda realizar un pago en relación con las Obligaciones Negociables no fuera un día hábil, el pago de los montos bajo las Obligaciones Negociables será efectuado en el día hábil inmediato posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho día hábil inmediato posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha original en la cual vencía, no devengando interés alguno.

AZLEPI S.R.L.

Arg. PABLO LEVIN
SOCIO GERENTE

AZLEPI S.R.L.
Ing. SEBASTIÁN PILIPONSKY
SOCIO GERENTE

j) AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO: Las Obligaciones Negociables amortizarán en 8 (ocho) cuotas trimestrales y consecutivas equivalentes al 12,5% sobre el capital efectivamente emitido. La primera fecha de pago de capital será a los 12 (doce) meses de la Fecha de Emisión. Las fechas de pago serán informadas en el Aviso de Suscripción.

k) MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN: VN\$ 10.000 (pesos diez mil) y múltiplos de VN \$1 (un peso).

l) TASA DE INTERES Y FECHAS DE PAGO: La tasa de interés será variable expresada en % (tanto por ciento) nominal anual. Resultará de la suma de una Tasa de Referencia (tal como se la define más adelante) más un Diferencial Adicional que se determinará al cierre del Período de Licitación (la "Tasa de Interés"). La Tasa de Interés nunca podrá ser inferior al 15% (quince por ciento) nominal anual ni superior al 37% (treinta y siete por ciento) nominal anual. Sin perjuicio de lo antedicho, el Emisor podrá establecer una Tasa de Interés máxima superior aplicable sólo al primer Período de Interés que será informado en el Aviso de Suscripción.

Las fechas de pago de los intereses serán informadas en el Aviso de Suscripción. Los pagos de intereses serán trimestrales (el "Período de Interés"), calculados sobre saldo de deuda y la primera fecha de pago de intereses vencerá a los 3 (tres) meses de la Fecha de Emisión. Para el cálculo de los intereses a pagar se tomarán los días efectivos de cada Período de Interés y se utilizará el divisor 365. Para determinar los días efectivos de cada Período de Interés se tomarán en cuenta los días transcurridos entre la última fecha de pago, inclusive, y la fecha de pago correspondiente al Período de Interés a calcular, exclusive. Para el primer Período de Interés se computarán los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Emisión, inclusive, y la fecha de pago del primer Período de Interés, exclusive.

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

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

n) PAGO DE LOS SERVICIOS: La amortización y los pagos de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables, serán efectuadas por el Emisor mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.

o) DESTINOS DE LOS FONDOS: Los recursos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables serán destinados a capital de trabajo, más precisamente para continuar con desarrollo inmobiliario, construcción, compra de materiales y pago de mano de obra para edificio ubicado en calle Lavalle 1191, de San Miguel de Tucumán, identificado comercialmente como TORRE BLUE.

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

q) ÓRGANOS Y FECHAS EN LAS QUE SE DISPUSO EL INGRESO A LA OFERTA PÚBLICA, LA EMISIÓN Y LAS CONDICIONES DE LA MISMA, ASÍ COMO EL DESTINO DE LOS FONDOS. La Sociedad autorizó la emisión de las Obligaciones Negociables bajo el REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA SERIE I por hasta VN \$ 3.000.000 por Asamblea de Accionistas celebrada el 14 de JUNIO de 2018 y por reunión de Socios del 15 de JUNIO de 2018 fijando las condiciones particulares de la emisión.

r) AGENTES Y TODO OTRO INTERVINIENTE EN EL PROCESO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN Y GASTOS CORRESPONDIENTES: LBO S.A. quien se encuentra autorizado y

AZLEPI S.R.L.

AZLEPI S.R.L.

Ing. SEBASTIAN PILIPONSKY
SOCIO GERENTE

Arg. PABLO LEVIN
SOCIO GERENTE

registrado por CNV bajo el N° 160 como Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación – Propio. El Emisor pagará a LBO S.A. una retribución equivalente al 1% (uno por ciento) del monto a ser colocado por su actuación como Agente Organizador. Por la colocación, el Emisor pagará una comisión del 0,6% (seis por mil) sobre el valor nominal efectivamente colocado.

El emisor pagará a la Entidad de Garantía una comisión del 1,5% en concepto de aval por la emisión en cuestión.

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

III. GARANTÍA

a) ENTIDAD DE GARANTÍA: Las Obligaciones Negociables estarán 100% garantizadas, tanto el capital como los intereses por GARANTIZAR S.G.R como Entidad de Garantía Autorizada por CNV, quien asumirá tal carácter como liso, llano y principal pagador con renuncia al beneficio de excusión y división.

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

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

Con la participación de 428 socios protectores y un Fondo de Riesgo de \$ 5.920 millones, el mayor y más diversificado del mercado, representando un 41% del sistema de SGRs.

Y más de \$ 12.198 millones de Riesgo Vivo, lo que representa un 42% del sistema de SGRs, operando en todo el país con 30 sucursales.

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

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

b) NATURALEZA DE LA GARANTÍA: Garantía Común.

c) INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD DE GARANTÍA AL 31/03/2018:

- Fondo de Riesgo Autorizado: \$ 5.996.968.451,10.-
- Fondo de Riesgo Integrado: \$ 5.996.652.837,93.-
- Fondo de Riesgo de Disponible: \$ 5.914.754.295.-
- Fondo de Riesgo Contingente: \$ 157.796.614.-
- Garantías Vigentes: \$ 13.864.485.441.-
- Grado de Apalancamiento: 2,19.-

AZLEPI S.R.L.

Arg. PABLO LEVIN
SOCIO GERENTE

AZLEPI S.R.L.

Ing. SEBASTIAN PILIPONSKY
SOCIO GERENTE