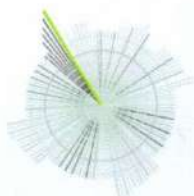


OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV GARANTIZADAS "DESARROLLOS
NAZARENO SRL SERIE I"



GRUPO BETANIA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS

DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
EMISORA



S & C
Inversiones S.A.
M.105 - ALyC y AN P.

Organizador y Colocador



**AVALES
DEL CENTRO**
SOCIEDAD DE GARANTIA RECIPROCA

Entidad de Garantía



SGR CARDINAL

Entidad de Garantía

**OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV GARANTIZADAS DESARROLLOS
NAZARENO SRL SERIE I por HASTA V/N USD 550.000.**

Emisor: DESARROLLOS NAZARENO SRL.

Plazo: 36 meses.

Amortización: 4 cuotas semestrales con un año de gracia.

Tasa de Interés: A licitar

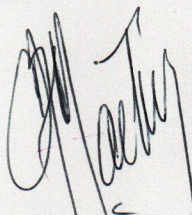
"Oferta pública autorizada en los términos de la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (T.O. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores, registrada bajo Resolución N° 19201 del 21 de diciembre de 2017. Esta autorización sólo significa que se han cumplido con los requisitos establecidos en materia de información establecidos en el régimen PYME CNV GARANTIZADA. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la emisora y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente 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 Comisión Nacional de Valores, lo que implicará que se les aplicará el régimen informativo diferenciado establecido en el artículo 24 de la Sección VI del Capítulo VI del Título II de las Normas de la Comisión Nacional de Valores. LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES AUTORIZADAS A OFERTA PÚBLICA SOLO PUEDEN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS, PARA SER ADQUIRIDAS POR LOS INVERSORES QUE INDICAN LAS NORMA DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES EN SU SECCIÓN I DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II.

DESARROLLOS NAZARENO S.R.L. (el "Emisor", y/o la "Sociedad", indistintamente) conforme lo resuelto por la Reunión de Directorio Socios celebrada el día 08 de septiembre de 2017, ha aprobado la emisión global de Obligaciones Negociables Serie I, por hasta un monto máximo en circulación VN de U\$S 550.000 (quinientos cincuenta mil dólares estadounidenses), de conformidad con las disposiciones del Decreto 1087/93, sus modificatorias y demás normas que reglamenta la emisión de Obligaciones Negociables bajo el Régimen PyME CNV GARANTIZADA. Listado autorizado por Mercado Argentino de Valores S.A. ("MAV") y otros mercados autorizados por la CNV.

Se destaca que ninguna persona está autorizada para proporcionar datos, informaciones o efectuar declaraciones que no se encuentren en el respectivo prospecto de emisión. Copias del presente Prospecto estarán disponibles para ser entregado a los interesados en el domicilio del Emisor sito Obispo Trejo 1370, Planta Baja, Departamento "A", Córdoba, Provincia de Córdoba, en el del Colocador y en la página de internet de la CNV www.cnv.gov.ar.

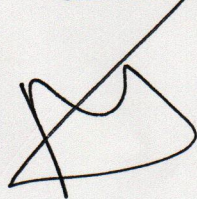
La fecha del presente prospecto es 05 de Enero de 2018

CESAR MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
SOCIO GERENTE



DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
Emisor

RODRIGO MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
SOCIO GERENTE



S&C INVERSIONES S.A.
Organizador y Colocador

AVALES DEL CENTRO
S.G.R.

S.G.R. CARDINAL

Avalistas

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

Razón Social: DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.

Sede Inscripta: Obispo Trejo 1370, Planta Baja, Departamento "A", Córdoba, Provincia de Córdoba

Fecha de constitución: 12 de diciembre de 2013

Datos de inscripción: inscrita en el Registro Público de Comercio, Protocolo de Contratos y Disoluciones bajo la Matrícula 17861-B, duración: 50 años.

Actividad principal: La sociedad forma parte de un prestigioso grupo desarrollista inmobiliario de la Provincia de Córdoba, que cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector. En ese tiempo han construido más de 24 edificios, entregado cerca de 2.000 departamentos que totalizan cerca de 200.000 m² de construcción.

Los fondos provenientes de la presente emisión serán destinados a financiar "Nazareno XV" que es la nueva propuesta del grupo. Este proyecto cuenta con 16 pisos más planta baja, 119 unidades, departamentos de 1 y 2 dormitorios con ammenities en sus espacios comunes y se prevé su finalización para mediados de 2020.

INFORMACIÓN CONTABLE:

- En razón de encontrarse la Sociedad abocada a la construcción del edificio Nazareno XV la sociedad no registra ventas en los últimos tres ejercicios. No obstante los anticipos percibidos sobre los departamentos a vender ascienden al 30/06/2017 a \$17.771.014,42
- Al 30/06/2017 el Activo Total asciende a \$37.146.582,17 y el Pasivo Total a \$34.843.322,49 resultando el Patrimonio Neto en \$2.303.259,68.
- Mayor información del Emisor podrá consultarse en la página web de la CNV: <http://www.cnv.gob.ar/InformaciónFinanciera/PymesCNVGarantizadas/DesarrollosNazarenoS.R.L.>

II. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

EMISOR: **DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.**

ORGANIZADOR Y COLOCADOR: **S&C INVERSIONES S.A.**, quien se encuentra autorizado por CNV bajo el número **754** como Agente de Liquidación y Compensación Propio.

MONTO DE EMISIÓN: **Hasta V/N U\$S 550.000** (valor nominal quinientos cincuenta mil dólares estadounidenses). El monto definitivo de la emisión será determinado con anterioridad a la Fecha de Integración e informado en el Aviso de Resultado de Colocación el que se publicará con anterioridad a la Fecha de Integración (el "Aviso de Resultado de Colocación").

MONEDA DE EMISIÓN Y PAGO: Dólares estadounidenses

VALOR NOMINAL UNITARIO Y UNIDAD MÍNIMA DE NEGOCIACIÓN: Las obligaciones negociables tendrán un valor nominal unitario de U\$S 1 (Un dólar estadounidense). La unidad mínima de negociación será de U\$S 1.000.- (Mil dólares estadounidenses) y múltiplos de U\$S 1 (un dólar estadounidense).

PRECIO DE EMISIÓN: 100% del valor nominal.

TIPO DE CAMBIO APLICABLE: El tipo de cambio aplicable para el cálculo del Monto de Emisión de las Obligaciones Negociables será el tipo de cambio determinado y publicado por el BCRA mediante la Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la modifique) en base al procedimiento de encuesta de cambio establecido en la misma, que surja del promedio aritmético simple de los valores de los últimos tres (3) Días Hábiles previos a la Fecha de Cálculo, el cual será informado antes del Período de Licitación Pública mediante la publicación de un aviso complementario al presente Prospecto en la página web de la CNV, bajo el ítem "Información Financiera" bajo el vínculo "Hechos Relevantes". Se entiende por Fecha de Cálculo el Día Hábil inmediato anterior al primer día del Período de Licitación Pública.

FORMA DE LOS TÍTULOS: Las Obligaciones Negociables estarán representadas por un certificado global para su depósito en Caja de Valores S.A., que se desempeñará como Agente de Registro. Los Obligacionistas renuncian a exigir la entrega de los títulos individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo administrado por dicha Caja de Valores S.A., conforme con la Ley Nº 20.643 y 13.576 y normas y complementarias. Caja de Valores se encuentra habilitada para cobrar aranceles a cargo de los depositantes, que éstos podrán trasladar a sus comitentes.

FORMA DE COLOCACIÓN: La colocación será realizada por "subasta o licitación pública" a través del sistema del Mercado Argentino de Valores S.A., 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 Comisión Nacional de Valores (CNV). El plazo será informado una vez obtenida la autorización de oferta pública por parte de CNV y de listado por el Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV) y otros mercados autorizados por la CNV, y comprenderá un Período de Difusión y un Período de Licitación. El precio de suscripción será fijo al 100% (cien por ciento) del valor nominal. En el proceso de licitación los interesados en participar deberán ofertar la Tasa pretendida expresada como tasa nominal anual vencida con dos decimales. Las Obligaciones Negociables sólo podrán ser suscriptas e integradas por Inversores Calificados según los definen las NORMAS T.O. 2013 y sus modificaciones de CNV. La licitación se realizará bajo la modalidad abierta.

AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO DE CAPITAL: La amortización se realizará en 4 (cuatro) cuotas semestrales, de las cuales las 2 primeras cuotas amortizarán el 20% del capital cada una, mientras que las últimas 2 cuotas amortizarán el 30% cada una. Las cuotas serán abonadas en forma semestral y consecutiva, en fechas de número idéntico a la Fecha de Emisión, pero del mes correspondiente. La primera cuota de amortización será abonada luego de pasados 18 meses desde la Fecha de Emisión en la fecha de número idéntico al de la Fecha de Emisión, pero del mes correspondiente. Las restantes cuotas serán abonadas en los semestres subsiguientes al del pago de la primera cuota de amortización, hasta la Fecha de Vencimiento. Cada fecha de pago de capital será referida en adelante como "Fecha de Amortización". Las Fechas de Amortización serán informadas oportunamente en el Aviso de Resultado de la Colocación.

SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN: Podrán ser suscriptos e integrados en Dólares Estadounidenses tanto con débito en cuentas bancarias locales denominadas en moneda extranjera como con fondos provenientes del exterior y/o al equivalente en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable. La Sociedad no realizará pagos correspondientes a las Obligaciones Negociables a cuentas bancarias del exterior.

MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN: El monto mínimo de suscripción será de USD1.000,00 (dólares estadounidenses un mil) y múltiplos de USD1,00 (dólares estadounidenses uno).

FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN: Dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes al Período de Licitación Pública, o aquella otra fecha que se informe oportunamente en el Aviso de Suscripción.

TASA DE INTERÉS Y FECHAS DE PAGO DE INTERÉS: El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables devengará la tasa de interés nominal anual vencida con dos decimales que surja del proceso de licitación pública y que será informada mediante el Aviso de Resultados. Las fechas de pago de los intereses serán informadas en el Aviso de Suscripción.

Los pagos de intereses de las Obligaciones Negociables serán realizados semestralmente en forma vencida a partir de la Fecha de Emisión en las fechas que sean de un número idéntico a la Fecha de Emisión, pero del mes correspondiente (las "Fechas de Pago de Interés"). Cada Fecha de Pago de Interés se detallará en el cuadro de pagos que será publicado en el Aviso de Resultados de la Colocación. Los mismos se computarán sobre la base de un año de 365 días.

Se denominará "Período de Interés" (i) al período que transcurra entre la Fecha de Emisión (inclusive) y la primera Fecha de Pago de Interés (exclusive)- para el primer pago de intereses-, y (ii) entre la última Fecha de Pago de Interés (inclusive) y la próxima Fecha de Pago de Intereses (exclusive) para los restantes periodos de interés (cada uno el "Período de Interés") y se pagarán en cada Fecha de Pago de Servicios. En caso que dicha Fecha de Pago de Intereses corresponda a un día que no sea un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses a considerar será el Día Hábil inmediatamente siguiente, ajustándose en consecutivamente la definición del "Período de Interés". Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente siguiente tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, devengándose los intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el día inmediato anterior al del efectivo pago.

AGENTE DE REGISTRO Y PAGO: Caja de Valores S.A.

PAGOS DE LOS SERVICIOS: Tanto los pagos de capital como los de intereses serán efectuados por el Emisor en dólares estadounidenses, en cada fecha de pago, mediante la transferencia de los importes correspondientes a la Caja de Valores S.A. para su acreditación en la cuenta de los tenedores con derecho al cobro. Si la fecha fijada para el pago fuera un día inhábil, quedará pospuesta al día hábil siguiente, devengándose los intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el día inmediato anterior al del efectivo pago. Las obligaciones de pago se considerarán cumplidas y liberadas en la medida en que el Emisor ponga a disposición de los Obligacionistas el monto de los servicios correspondiente a cada período. Se insertará en el Aviso de Resultados de Colocación un cuadro en el que se indicará la fecha de pago de los Servicios de las Obligaciones Negociables (la "Fecha de Pago de Servicios").

DESTINO DE LOS FONDOS: De acuerdo a lo requerido por el artículo 36 de la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables, luego de deducir los gastos de la emisión de la colocación de las Obligaciones Negociables, el Emisor aprobó el siguiente plan de afectación de los fondos, a efectos de obtener tratamiento fiscal exentivo aplicable a dichos valores:

100% (cien por ciento) del producido de la colocación será destinado a capital de trabajo para la construcción del edificio "Nazareno XV".

RODRIGO MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
SOCIO GERENTE

CESAR MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
SOCIO GERENTE

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.: El Emisor autorizó la emisión de las Obligaciones Negociables Serie I bajo el Régimen PyME CNV Garantizada, por hasta VN U\$S 550.000 (dólares estadounidenses quinientos cincuenta mil dólares) mediante la Reunión de Socios celebrada el 8 de septiembre de 2017. En la Reunión de Socios del 15 de septiembre de 2017 se aprobaron las condiciones particulares fijando las condiciones generales tales como: Monto, Moneda de Emisión, Plazo y Forma de Pago, Tasa de Interés, etc., delegando en el Socio Gerente la facultad de determinar los restantes términos y condiciones de la emisión de Obligaciones Negociables dentro del monto autorizado, incluyendo época, precio condiciones de pago y de colocación. En la Reunión de Socios del 22 de septiembre de 2017 se rectifican algunos puntos relacionados a las condiciones de emisión.

MERCADOS AUTORIZADOS. OFERTA PÚBLICA Y LISTADO.: Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV) y otros mercados autorizados por la CNV.

FORMA Y DENOMINACIÓN DE LOS TÍTULOS: Las Obligaciones Negociables estarán documentadas en un Certificado Global permanente y definitivo, confeccionado de acuerdo con las disposiciones legales, que será depositado en la Caja de Valores S.A., con anterioridad a la Fecha de Emisión. Resultará de aplicación el régimen de depósito colectivo reglamentado por la Ley N° 20.643 y 13.576 y normas y complementarias, acreditándose las Obligaciones Negociables en la sub-cuenta comitente correspondiente a cada inversor. Los obligacionistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la ley 20.643, encontrándose habilitada la Caja de Valores S.A. para cobrar aranceles a los depositantes, que estos podrán trasladar a los obligacionistas.

RESCATE POR RAZONES IMPOSITIVAS: El emisor podrá rescatar las Obligaciones Negociables, en forma total, pero no parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más los intereses devengados e impagos, en caso de producirse ciertos cambios que afecten los impuestos argentinos, respetando en cualquiera de los casos, el principio de trato igualitario.

COMPROMISOS GENERALES DE LA EMISORA: En la medida en que permanezca pendiente el pago de cualquier servicio con relación a las Obligaciones Negociables, el Emisor se compromete a cumplir con los siguientes compromisos:

a) *Conservación de propiedades:* El Emisor hará que todas sus propiedades utilizadas en, o útiles para el desarrollo de sus actividades, sean mantenidas en buenas condiciones de mantenimiento y funcionamiento, con excepción de aquellas manutenciones, reparaciones, renovaciones, reemplazos y mejoras, cuya falta u omisión no pudiera tener un efecto significativamente adverso sobre las operaciones, actividades, o situación financiera o económica del Emisor, consideradas como un todo.

b) *Pago de impuestos y otros reclamos:* El Emisor pagará o extinguirá, o hará que sea pagada o extinguida antes de que entre en mora: i) todos los impuestos, tasas, contribuciones y cánones que gravan al Emisor o a sus ingresos, utilidades o activos, y ii) reclamos legítimos de naturaleza laboral, por prestación de servicios o provisión de materiales que, en caso de no ser cancelados, podrían tener un efecto significativamente adverso sobre las operaciones, actividades y situación financiera o económica del Emisor.

c) *Seguros:* El Emisor deberá contratar y mantener pagos todos los seguros que resulten pertinentes de conformidad con los standards de los negocios del sector en el que opera.

RODRIGO MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.A.
SOCIO GERENTE

CESAR MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.A.
SOCIO GERENTE

d) *Mantenimiento de libros y registros*: El Emisor mantendrá sus libros y registros de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en la Argentina.

GASTOS APROXIMADOS (IVA INCLUIDO)

La presente Emisión no convella gastos por horarios legales.

Todos aquellos gastos pertinentes a la Organización, Colocación, Registración y Emisión de Garantías serán afrontados por el Emisor.

III. GARANTÍA

- A. DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA ENTIDAD DE GARANTÍA: S. G. R. CARDINAL
- B. TIPO DE GARANTÍA: liso, llano y principal pagador” de las Obligaciones Negociables garantizadas con renuncia al beneficio de excusión y división. Para esta emisión AVALES DEL CENTRO S.G.R avalará el CUARENTA CENTÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (40%) del total mientras que S.G.R. CARDINAL avalará SESENTA CENTÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (60%), es decir el saldo restante.
- C. NATURALEZA DE LA GARANTÍA: “Garantía Común”.
- D. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD DE GARANTÍA:

Información al 31.10.2017						
Fondo de Riesgo Integrado	Fondo de Riesgo o Capital Afectado Libre (incluye Rendimientos)	Fondo de Riesgo Contingente	Apalancamiento / FDR Integrado	Calificaciones		
				Evaluadora Lat.	FIX	
					Corto	Largo
149.968.203	171.435.519	16.948.317	358.93%	A-	A2	BBB+

La SGR comenzó a operar en el año 2001 bajo el nombre S.G.R. LIBERTAD. En el año 2007 cambio su nombre a S.G.R. CARDINAL. La misma mantiene su sede en la Provincia de Córdoba. La Sociedad abrió también la Sucursal de Buenos Aires.

Durante el último ejercicio la Sociedad profundizó su estrategia de diversificación geográfica, complementando las oficinas de Buenos Aires y Córdoba con las representaciones comerciales de Catamarca, San Luis y Neuquén.

En cuanto al sector de actividad asistido, la cartera se encuentra diversificada, ya que posee socios en los sectores Comercio, Industria y Minería, Agropecuario, Servicios y Construcción.

RODRIGO MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
SOCIO GERENTE



CESAR MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
SOCIO GERENTE

A. DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA ENTIDAD DE GARANTÍA: AVALES DEL CENTRO S.G.R.

B. TIPO DE GARANTÍA: liso, llano y principal pagador" de las Obligaciones Negociables garantizadas con renuncia al beneficio de excusión y división.

C. NATURALEZA DE LA GARANTÍA: "Garantía Común".

D. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD DE GARANTÍA:

Información al 30.09.2017						
Fondo de Riesgo Integrado	Fondo de Riesgo o Capital Afectado Libre (incluye Rendimientos)	Fondo de Riesgo Contingente	Apalancamiento / FDR Integrado	Calificaciones		
				Evaluadora Lat.	FIX	
					Corto	Largo
50.499.987	52.525.759	0	27,31%	A-	-	-

AVALES DEL CENTRO S.G.R. nace en 2017 como iniciativa de la Bolsa de Comercio de Córdoba (BCC), y cuenta con el apoyo de la Unión Industrial de Córdoba (UIC) y la Cámara de Comercio Exterior de Córdoba (CaCEC).

Cada una de estas asociaciones (BCC, UIC y CACEC) congrega y/o representa a un significativo número de PyMES, las cuales son potenciales Socios Partícipes de AVALES DEL CENTRO S.G.R.

Actualmente, el 90% de los socios asistidos se encuentran en la Provincia de Córdoba.

En cuanto al sector de actividad asistido, la cartera se encuentra diversificada, ya que posee socios en los sectores Comercio, Industria y Minería, Agropecuario, Servicios y Construcción.

CESAR MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
SOCIO GERENTE

RODRIGO MARTINEZ
DESARROLLOS NAZARENO S.R.L.
SOCIO GERENTE