

**PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL
REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA SERIE II DE VILLANUEVA E HIJOS S.A.
POR HASTA V/N \$8.000.000. (Pesos Ocho Millones)-**



**VILLANUEVA
E HIJOS S.A.**

**VILLANUEVA E HIJOS S.A.
EMISORA**



**BENEDIT BURSÁTIL S.A.
ORGANIZADOR**



**GARANTIZAR S.G.R.
AVALISTA**

Bajo el presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA Serie II por hasta un valor nominal de \$ 8.000.000 (Pesos Ocho Millones) (el "Prospecto"), Villanueva e Hijos S.A. (indistintamente la "Sociedad" o la "Emisora") 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° 19947 del 19 de Diciembre 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 suministrada en el prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la Emisora y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente conforme a lo requerido por las normas vigentes. Los inversores deben tener en cuenta al momento de realizar su inversión que el sujeto emisor, en relación con la presente, contará con un régimen informativo diferenciado debido a que esta emisión se efectúa bajo el régimen garantizado por una Entidad de Garantía autorizada por la 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."

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

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

Una copia de este Prospecto estará disponible para ser entregado a los interesados en el domicilio de la Emisora sito en Calle Coronel Puch, 638 PB, Barrio Centro. San Salvador de Jujuy. Jujuy. CP: Y4600EHF, en su website: www.villanuevaehijos.com.ar; en el del Organizador sito en 25 de Mayo 565, Piso 7º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, www.beneditsa.com.ar y en el website de internet de CNV www.cnv.gob.ar.

La fecha del Prospecto es 27 de Diciembre de 2018

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

a) **DENOMINACIÓN Y TIPO SOCIETARIO:** VILLANUEVA E HIJOS S.A. es una Sociedad Anónima constituida en San Salvador de Jujuy, República Argentina.

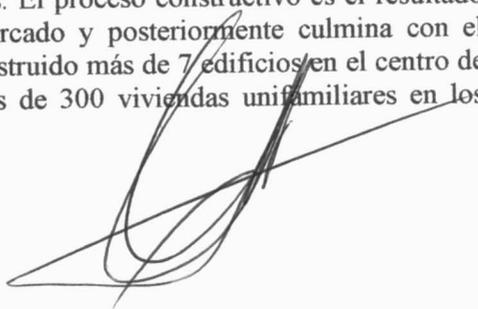
b) **SEDE INSCRIPTA:** La sede social de la Sociedad se encuentra en Calle Coronel Puch, 638 PB, Barrio Centro. San Salvador de Jujuy. Jujuy. CP: Y4600EHF.

c) **FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO Y REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO:** La Sociedad fue constituida el 18 de septiembre de 2006 y se encuentra inscripta ante el Registro Público de Comercio de San Salvador de Jujuy, con fecha 6 de julio de 2007, bajo el Folio 283, Acta 277, Libro I de Sociedades Anónimas. El plazo de duración de la Sociedad es de 99 años contados a partir de la fecha de su constitución.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: Villanueva e Hijos S.A. es una empresa dedicada al desarrollo inmobiliario y a la ejecución de obras para terceros ya sean públicas o privadas, que cuenta con una alta capacidad constructiva, al servicio de sus clientes. La actividad principal de Villanueva e Hijos SA es la construcción y el desarrollo inmobiliario. El desarrollo inmobiliario consiste en la realización de estudios de mercado, diseño de los productos, búsqueda de financiamiento y su comercialización.

Villanueva e Hijos S.A. es sin duda la principal referencia en cuanto a desarrollo inmobiliario en Jujuy. Desde 2015 la Sociedad ha expandido su actividad a la provincia de Salta, a través del Fideicomiso Pueyrredón, que se constituyó en el emprendimiento tecnológico más innovador de la Provincia, siendo pioneros en la construcción con hormigón celular curado en autoclave.

La construcción de edificios, viviendas y demás obras civiles constituyen un proceso operativo complejo de mediano y largo plazo, que pueden cubrir más de un ejercicio económico y cuyas características operativas difieren una de otras. El proceso constructivo es el resultado de un proceso que comienza con el análisis del mercado y posteriormente culmina con el desarrollo del proyecto. A la fecha, la Sociedad ha construido más de 7 edificios en el centro de la ciudad de Jujuy, uno en la ciudad de Salta y más de 300 viviendas unifamiliares en los



últimos cinco años.

En cuanto a la realización de obras para terceros, se destaca la ejecución de obra pública. En este sentido, la Sociedad ha mantenido altos niveles de ejecución de este tipo de contratos. La Sociedad ha realizado obras como la remodelación del Estadio de Gimnasia y Esgrima de Jujuy, las más 300 viviendas ejecutadas para el Instituto de Viviendas y Urbanismo de Jujuy, obras de ingeniería como el Puente en Tumbaya, el Pavimento en Yala, o el complejo carcelario en Alto Comedero, nos han otorgado una capacidad operativa de obra por más de \$ 380 millones.

d) MONTO PROMEDIO DE LOS INGRESOS TOTALES ANUALES DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN PYME CNV SEGÚN NORMAS DE LA CNV Y PASIVO TOTAL DE LA EMISORA SEGÚN ÚLTIMO BALANCE:

- Año 2015: \$112.211.986,48;
- Año 2016 \$125.250.388,21;
- Año 2017 \$239.926.118,94;
- Promedio: \$ 159.129.497,88;
- Pasivo Total s/último balance: \$ 248.149.035,21;

II. CONDICIONES DE EMISIÓN

a) MONTO DE LA EMISIÓN: Hasta V/N \$ 8.000.000 (Valor Nominal Pesos Ocho Millones)

b) DENOMINACIÓN: Obligaciones Negociables REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA SERIE II de Villanueva e Hijos S.A.

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 (valor nominal pesos uno).

f) FORMAS DE LOS TÍTULOS: Las presentes 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 Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") y comprenderá un Período de Difusión de 3 (tres) días hábiles y un Período de Licitación Pública de 1 (un) día hábil. El precio de suscripción será fijo al 100% (cien por ciento) del valor nominal. En el proceso de licitación los interesados en participar deberán ofrecer 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. La Emisora, basándose en la opinión del Organizador, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables cuando: (i) no se hubieran recibido ofertas; (ii) si los Diferenciales Adicionales Pretendidos hubieren sido superiores a los esperados por la Emisora; (iii) el valor nominal total de las ofertas recibidas hubiere sido inferior al esperado por la Emisora; (iv) hubieren sucedido cambios adversos en los mercados financieros y/o de capitales locales, así como en las condiciones generales de la Emisora 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 de la Emisora que pudieran hacer que no resulte aconsejable efectuar la transacción contemplada en el Prospecto, en razón de encontrarse afectadas por dichas circunstancias la colocación 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 tercer día hábil posterior al cierre del Período de Licitación. La integración deberá ser efectuada mediante transferencia bancaria a la cuenta que se informe en el aviso de suscripción de la colocación (el "Aviso de Suscripción"). La Fecha de Integración será la Fecha de Emisión de las Obligaciones Negociables.

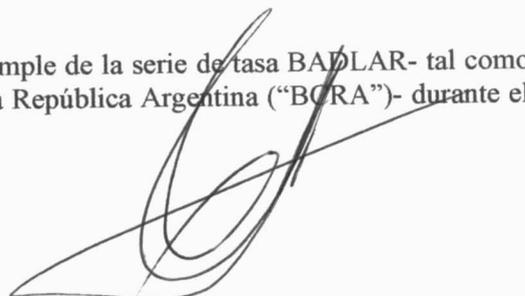
i) FECHA DE VENCIMIENTO: Será a los 36 (treinta y seis) meses de la Fecha de Emisión y será informada en el Aviso de Suscripción. Si la Fecha de Vencimiento y/o cualquier fecha en la que corresponda realizar un pago en relación con las Obligaciones Negociables no fuera un día hábil, el pago de los montos 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.

i) AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO: Las Obligaciones Negociables amortizarán en doce (12) cuotas trimestrales y consecutivas que se distribuirán de la siguiente manera: (a) en diez (10) cuotas equivalentes al 8,30% sobre el capital efectivamente emitido; y (b) dos (2) últimas cuotas equivalente al 8,50% del capital efectivamente emitido. La primera fecha de pago de capital será a los 3 (tres) meses de la Fecha de Emisión. Las fechas de pago serán informadas en el Aviso de Suscripción

j) MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN: \$ 20.000 (pesos veinte mil) equivalentes a V/N \$ 20.000 (pesos veinte mil) de capital de las Obligaciones Negociables.

k) 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 Emisora podrá establecer una o unas Tasa de Interés máxima o mínima aplicable a alguno, algunos o todos los Períodos de Interés (conforme dicho término es definido más adelante) que será publicado 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 (Período de Interés) 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 utilizara 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: Sera el promedio aritmético simple de la serie de 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 Periodo de Interés, inclusive, y el octavo Día Hábil anterior a la fecha de pago de cada servicio de Intereses, exclusive. En caso que la tasa BADLAR deje 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 cinco (5) primeros bancos privados de la Argentina. Para elegir los cinco (5) primeros bancos privados se considerara el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA previo al inicio de cada Periodo de Interés;

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

m) PAGO DE LOS SERVICIOS: La amortización y los pagos de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables, serán efectuadas por la Emisora 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.

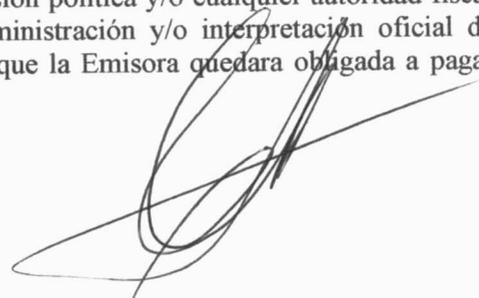
n) DESTINOS DE LOS FONDOS: Los recursos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables serán destinados a capital de trabajo, más precisamente al proyecto de construcción de la Torre de Murguía, edificio de altura ubicado en el centro de la ciudad de San Salvador de Jujuy, en la que se proyecta construir una planta baja de locales comerciales, departamentos, cocheras y bauleras. El proyecto tiene como características propias la ubicación, la calidad y el toque artístico del punto Ariel Cortez, quien intervendrá en cada piso con punturas de la historia jujeña. Para obtener mayor información del proyecto se deberá ingresar a <http://www.villanuevaehijos.com.ar/desarrollos/torre-murguia>

o) MERCADOS AUTORIZADOS EN LOS QUE SE OFRECERÁN LOS VALORES NEGOCIALBES: MAV y BYMA;

p) 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 \$ 8.000.000 por Asamblea de Socios celebrada el 30 de octubre de 2018 y por reunión del Directorio el 31 de octubre de 2018 y acta de subdelegados del 14 de Diciembre de 2018 fijando las condiciones particulares de la emisión.

q) AGENTES Y TODO OTRO INTERVINIENTE EN EL PROCESO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN Y GASTOS CORRESPONDIENTES: Benedit Bursátil S.A. quien se encuentra autorizado y registrado por CNV bajo el N° 271 como Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación – Propio. La Emisora pagará a Benedit Bursátil S.A. una retribución de \$120.000 por su actuación como Agente Organizador. Por la colocación pagará una comisión del 0,50% (cero coma cincuenta por ciento) sobre el valor nominal efectivamente colocado.

r) RESCATE POR CUESTIONES IMPOSITIVAS: Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas por la Emisora al 100% de su valor nominal residual más los intereses devengados a la fecha del rescate, en forma total y no parcial, en caso de ocurrir ciertos acontecimientos de naturaleza impositiva en Argentina que se originen como resultado de cualquier cambio y/o modificación de las leyes (o regulaciones o normativa promulgada en virtud de ellas) de la Argentina y/o cualquier subdivisión política y/o cualquier autoridad fiscal del país y/o cualquier cambio en la aplicación, administración y/o interpretación oficial de dichas leyes, regulaciones o normativa, en cuanto a que la Emisora quedara obligada a pagar



montos adicionales por impuestos, tasas, contribuciones o cualquier otro concepto, respecto de las Obligaciones Negociables no contemplado al momento de la emisión.

III. GARANTÍA

a) ENTIDAD DE GARANTÍA: Las Obligaciones Negociables estarán 100% garantizadas (hasta VN \$8.000.000), tanto el capital como los intereses por GARANTIZAR S.G.R (“Garantizar”) como Entidad de Garantía Autorizada por CNV, quien asumirá tal carácter como garante liso, llano y principal pagador con renuncia al beneficio de excusión y división.

Garantizar es la Sociedad de Garantía Recíproca 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 500 socios protectores y un Fondo de Riesgo de \$ 6000 millones, el mayor y más diversificado del mercado, representando un 42% del sistema de SGRs.

Y Más de \$ 16.000 millones de Riesgo Vivo, lo que representa un 42% del sistema de SGRs, operando en todo el país con 29 sucursales.

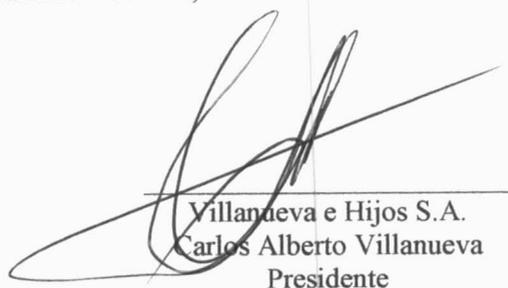
Garantizar ha sido calificada por FIX SCR con Calificación de Largo Plazo: AA(arg) Perspectiva Estable y Calificación de Corto Plazo: A1+ (arg).

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 30/06/2018:

- Fondo de Riesgo Autorizado: \$ 5.996.968.451,10.-
- Fondo de Riesgo Integrado: \$ 5.991.643.485,52.-
- Fondo de Riesgo de Disponible: \$ 5.853.389.045.-
- Fondo de Riesgo Contingente: \$ 232.357.265.-
- Garantías Vigentes: \$ 16.173.458.579.-
- Grado de Apalancamiento: 2,47.-



Villanueva e Hijos S.A.
Carlos Alberto Villanueva
Presidente