

PROSPECTO DE
EMISION DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN PYME CNV
GARANTIZADA
SERIE 1 POR HASTA V/N \$ 6.000.000



**VILLANUEVA
E HIJOS S.A.**

EMISORA



ORGANIZADOR Y COLOCADOR

AcindarPymes

AVALISTA

Las Obligaciones Negociables serán emitidas por VILLANUEVA E HIJOS S.A. (indistintamente “VILLANUEVA E HIJOS S.A.”, la “Sociedad” o la “Emisora”) conforme a 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.

“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° 18.889/17 del 10 de agosto 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.-


VILLANUEVA E HIJOS S.A.
CARLOS A. VILLANUEVA
PRESIDENTE

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 NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES EN SU SECCIÓN I DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II”.

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 Colocador sito en 25 de Mayo 565, Piso 7°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, www.beneditsa.com.ar y en el website de internet de CNV www.cnv.gob.ar.

La fecha del presente Prospecto es del día 15 de Agosto del 2017

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 PUBLICO DE COMERCIO: La Sociedad fue constituida en fecha 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.

d) ACTIVIDAD PRINCIPAL: Las actividades principales de Villanueva e Hijos SA son las de construcción y desarrollo inmobiliario. Este último consiste en estudio de mercado, diseño del producto, búsqueda de financiamiento y comercialización. La organización diferencia las unidades de negocios destinadas a la construcción de una obra pública o para tercero, de aquellos que son obras propias. La construcción de edificios, viviendas y demás obras civiles constituye 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 anterior de análisis del mercado y desarrollo del proyecto. Conocer las preferencias y necesidades de nuestros potenciales clientes, nos permiten un diseño arquitectónico acorde al gusto del mercado facilitando la colocación del producto. 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. 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. En relación a la unidad de negocios, obra para terceros, se destaca la ejecución de obra pública, la Sociedad ha mantenido altos niveles de ejecución de este tipo de contratos. 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.

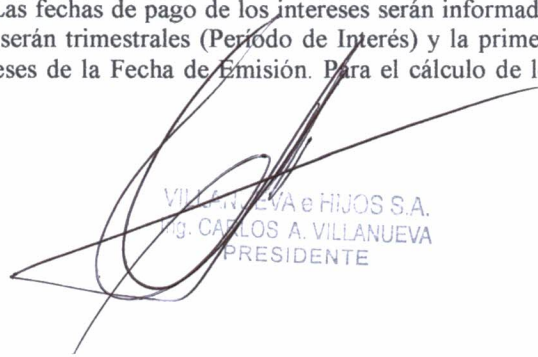
e) MONTO PROMEDIO DE LOS INGRESOS TOTALES ANUALES DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN PYME CNV SEGÚN NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Y PASIVO TOTAL DE LA EMISORA SEGÚN ÚLTIMO BALANCE:


VILLANUEVA e HIJOS S.A.
DR. CARLOS A. VILLANUEVA
PRESIDENTE

- Año 2014 \$78.395.457,27;
- Año 2015: \$112.211.986,48;
- Año: 2016 \$125.250.388,21;
- Promedio: \$105.285.943,99.
- Pasivo Total s/último balance: \$103.112.007,46.

II. CONDICIONES DE EMISIÓN.

- a) **MONTO DE LA EMISION:** Hasta V/N \$6.000.000 (valor nominal pesos seis millones).
- b) **MONEDA DE EMISION Y PAGO:** Pesos
- c) **VALOR NOMINAL UNITARIO:** V\$N 1,00 (valor nominal un peso)
- d) **UNIDAD MINIMA DE NEGOCIACION:** V\$N 1,00 (valor nominal un peso)
- e) **FORMA DE LOS TITULOS:** 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 estos podrán trasladar a los tenedores de las Obligaciones Negociables. Los tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.
- f) **FORMA DE COLOCACIÓN Y PLAZO.** La colocación será realizada por “subasta o licitación pública” a través del sistema del Mercado Argentino de Valores S.A. 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 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 MAV y comprenderá un Período de Difusión y un Período de Licitación Pública. Este último no podrá ser inferior a 2 (dos) días hábiles. 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 puntos básicos. 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;
- g) **FECHA Y LUGAR DE INTEGRACIÓN:** Será el segundo 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. La Fecha de Integración será la Fecha de Emisión de las Obligaciones Negociables;
- h) **FECHA DE VENCIMIENTO.** Será a los 21 (veintiún) meses de la Fecha de Emisión y será informada en el Aviso de Suscripción;
- i) **AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO DE CAPITAL.** Cuatro (4) cuotas trimestrales, iguales y consecutivas equivalentes al 25% del valor nominal emitido. La primera fecha de pago de capital será a los 12 (meses) de la Fecha de Emisión. Las fechas de pago serán informadas en el Aviso de Suscripción;
- j) **MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN.** \$ 10.000,00 (pesos diez mil) equivalentes a VN\$ 10.000,00 (valor nominal pesos diez mil) de capital de las Obligaciones Negociables;
- k) **TASA DE INTERÉS Y FECHAS DE PAGO DE INTERÉS.** 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 nunca podrá ser superior al 27% (veintisiete por ciento) nominal anual ni inferior al 15 % (quince por ciento) nominal anual. 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


VILLANUEVA e HIJOS S.A.
Ing. CARLOS A. VILLANUEVA
PRESIDENTE

intereses a pagar se tomarán los días efectivos de cada Período de Interés y se utilizará el divisor 365. Tasa de Referencia: Será el promedio aritmético simple de la serie de tasa BADLAR -tal como la ha definido, calcula y publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA)- durante el período 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 Intereses, exclusive. Actualmente, la tasa BADLAR es informada por el BCRA en su página de internet (www.bkra.gob.ar), Publicaciones y Estadísticas, Estadísticas, Principales Variables, BADLAR en pesos bancos privados. En caso de 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 informadas para depósitos a plazos fijo en pesos por un monto mayor a un millón de pesos por periodos de 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 considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA previo al inicio de cada Período de Interés;

l) AGENTE DE DEPOSITO COLECTIVO. Será Caja de Valores S.A.;

m) PAGOS DE LOS SERVICIOS. La amortización y 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;

n) DESTINO DE LOS FONDOS. Los recursos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables serán destinados a la integración de capital de trabajo (pagos a proveedores por compra de materiales y mano de obra) en el proyecto denominado Ribera de los Perales, consistente en la construcción de 16 viviendas en un barrio consolidado y residencial de la capital Jujena. El proyecto, posee un avance del 39.52 % en su ejecución y se encuentra articulado con líneas de crédito hipotecario.

o) MERCADOS AUTORIZADOS EN LOS QUE SE OFRECERÁN LOS VALORES NEGOCIABLES. Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV) y Bolsas y Mercados Argentinos S.A (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\$ 6.000.000.- (valor nominal pesos seis millones) por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de Junio del 2017 fijando las condiciones generales: Monto, Tipo de Interés, Plazo y Forma de Pago, delegando en el Directorio la facultad de determinar los restantes términos y condiciones de la emisión de Obligaciones Negociables dentro del monto autorizado, incluyendo la época, precio, condiciones de pago y de colocación. El Directorio resolvió y aprobó la presente emisión en su reunión del día 27 de Junio del 2017.

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. El Emisor pagará a Benedit Bursátil S.A. una retribución de \$ 90.000,00 (pesos noventa mil) 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.

III. GARANTÍA

a) Denominación Social de la Entidad de Garantía: Acindar PYMES SGR. La misma es otorgada en carácter de garante “liso, llano y principal pagador” de las Obligaciones Negociables Garantizadas con renuncia al beneficio de excusión y división.

b) Naturaleza de la Garantía: “Garantía Común”.



VILLANUEVA e HIJOS S.A.
Ing. CARLOS A. VILLANUEVA
PRESIDENTE

c) Descripción: Acindar PYMES SGR (ACPY) es una Sociedad de Garantía Recíproca (SGR) que surgió a fines del año 2005, autorizada por la Disposición 71/2005 de la Subsecretaría de la Pequeña y Mediana Empresa y Desarrollo Regional (SSEPyMEyDR).

Nació como una SGR con un fondo de riesgo inicial de \$ 80.000.000.-, el cual fue autorizado a ser incrementado en reiteradas oportunidades, contando actualmente con una autorización para alcanzar los \$ 1.096.500.000.-

A la fecha, cuenta con un Fondo de Riesgo Integrado por \$ 933.500.000 con la participación de 25 Socios Protectores, todas empresas de primer nivel y de distintos sectores de la economía.

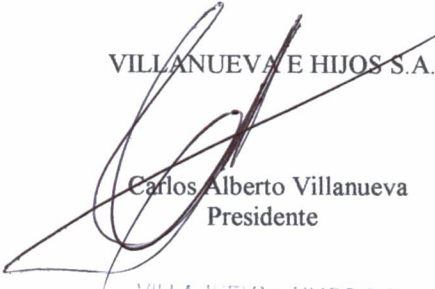
Es la SGR Privada más importante del país, no solo por su Fondo de Riesgo sino que también por su volumen de negocios. Cuenta actualmente con 6 sucursales distribuidas en las principales provincias de nuestro país, lo que le permite tener una cobertura federal y atender a PYMES de distintos sectores económicos.

ACPY ha sido autorizada como Entidad de Garantía por Resolución del Directorio de CNV el 03/08/2017.

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

Datos al 30/06/2017

- Fondo de Riesgo Autorizado: \$ 1.096.500.000.-
- Fondo de Riesgo Integrado \$ 880.000.000.-
- Fondo de Riesgo Disponible: \$ 850.463.913,03
- Fondo de Riesgo Contingente: \$ 29.536.086,98
- Garantías Vigentes: \$ 2.907.818.515,77
- Grado de Apalancamiento: 3,53

VILLANUEVA E HIJOS S.A.

Carlos Alberto Villanueva
Presidente
VILLANUEVA e HIJOS S.A.
Ing. CARLOS A. VILLANUEVA
PRESIDENTE