

**PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES
BAJO EL RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA SERIE I DE VALERZA S.A.
POR HASTA V/N \$ 3.000.000 (Pesos Tres Millones)**



**BENE DIT BURSÁTIL S.A.
ORGANIZADOR Y COLOCADOR**



Bajo el presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA Serie I por hasta un valor nominal de \$3.000.000 (Pesos Tres Millones) (el “Prospecto”), VALERZA S.A. (indistintamente, la “Sociedad” o la “Emisora” o “Valerza”) podrá emitir obligaciones negociables 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 Comisión Nacional de Valores, registrada bajo Resolución N° RESFC-2019-20598-APN-DIR#CNV del 9 de diciembre del 2019. 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 aplicará 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 PODRÁS NEGOCIARSE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS.

La Emisora declara que sus beneficiarios finales, y las personas humanas 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 Alvear N° 499 Local 2 PB, Barrio Centro. San Salvador de Jujuy. Jujuy. CP: 4600 en su website: www.valerza.com.ar; en el domicilio del Colocador sito en 25 de Mayo 565, Piso 9°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, www.beneditsa.com.ar y en el website de internet de CNV www.cnv.gov.ar.

La fecha del Prospecto es del día 8 de Enero del 2020

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

a) DENOMINACIÓN Y TIPO SOCIETARIO: VALERZA 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 la calle Alvear N 499 Local 2 PB, Barrio Centro, San Salvador de Jujuy, Jujuy.

c) FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO Y REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO: La Sociedad fue constituida en la Provincia de Salta el 11 de Diciembre de 2013 y se encuentra inscripta ante el Registro Público de Comercio de San Salvador de Jujuy, con fecha 9 de Abril de 2014, bajo el Folio 358, Acta 351 del Libro I de Sociedades Anónimas. El plazo de duración de la Sociedad es de 99 años contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Público de Comercio.

d) ACTIVIDAD DE LA EMISORA: La actividad principal de Valerza es la administración de fideicomisos, en especial fideicomisos inmobiliarios. La organización de estructuras fiduciarias tanto de administración como de garantía, y la organización de distintos proyectos de inversión la ha diferenciado en el mercado jujeño. El *slogan* de la Emisora es "*Somos el vínculo entre el mundo financiero y la economía Real*".

El Presidente de la empresa Leonardo Villanueva, es un ingeniero electrónico especialista en telecomunicaciones, y el socio-gerente Diego Zuliani, es un contador público nacional especialista en finanzas privadas. Valerza, proviene de la contracción de las palabras VALOR Y CONFIANZA, y constituye la esencia de lo que es.

A continuación, se detallan los principales proyectos en los cuales Valerza ha participado:

- (i) Valerza ha desarrollado el primer proyecto de condominio en San Salvador de Jujuy, una empresa de 60 departamentos con cochera en el corazón de la ciudad y por un monto superior a los U\$S 5.000.000, el cual se encuentra terminado, entregado y en proceso de escrituración.
- (ii) En la Provincia de Salta, Valerza ha desarrollado un proyecto de 32 departamento, 2 locales y 19 cocheras erigido en la calle Pueyrredón de la capital salteña, con un edificio en altura por más de 3 millones de dólares. Actualmente este proyecto se encuentra terminado, entregado e iniciando el proceso de escrituración.
- (iii) En proceso de instrumentación, pese al desfavorable contexto económico, se encuentra el fideicomiso "LAS ALPACAS", que consiste en un proyecto inmobiliario de urbanización en altura por más de 400 millones de pesos en el acceso a la ciudad capital de la provincia jujeña.

- (iv) El fideicomiso “EL FORTIN”, es un proyecto de edificios de altura por 3 millones de dólares en el exclusivo barrio de los Perales.
- (v) El fideicomiso “Martin Bronces”, es un fideicomiso de administración por 1.1 millones de dólares, destinados al financiamiento de un yacimiento minero de cobre en Palma Solar, que nos provee de un flujo genuino de dólares.
- (vi) En etapas más tempranas de negociación, se destaca el Fideicomiso Ameriam, por más de 12 millones de dólares.

El vínculo con la economía real se ha manifestado en dos sentidos: la asistencia directa y el asesoramiento. En este último caso Valerza ha asistido a diferentes empresas, en su mayoría Pymes, mediante la búsqueda del punto de equilibrio entre las necesidades financieras de las Pymes y la economía real. En este sentido, Valerza ha participado en:

- (i) El asesoramiento a la empresa Villanueva e Hijos S.A. en la emisión de la primera Obligación Negociable Pyme CNV Garantizada;
- (ii) Asistencia directa a pymes de la construcción, de la industria, tabacaleros, restaurantes, hormigoneras y pequeñas empresas, cuando los banco restringieron los créditos.

“Valerza, es el fruto de gente capaz y comprometida”.

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:

- Año 2016 \$1.039.986,12
- Año 2017: \$3.479.120,09
- Año: 2018 \$8.945.000,17
- Promedio: \$4.488.035,46
- Pasivo Total s/último balance: \$30.674.050,00

II. CONDICIONES DE EMISIÓN.

- a) **MONTO DE LA EMISIÓN:** Hasta V/N \$3.000.000 (valor nominal pesos tres millones).
- b) **MONEDA DE EMISION Y PAGO:** Pesos
- c) **VALOR NOMINAL UNITARIO:** VN \$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 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 23.576 y normas modificatorias y complementarias. Las Obligaciones Negociables 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”). 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. (“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 CNV (las “Normas de 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. 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 expresada como % (tanto por ciento) con dos decimales.

g) 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 resultados de la emisión (el “Aviso de Resultados”). La Fecha de Integración será la Fecha de Emisión de las Obligaciones Negociables;

h) FECHA DE VENCIMIENTO. Será a los 18 (dieciocho) meses de la Fecha de Emisión y será informada en el aviso de suscripción de la emisión (el “Aviso de Suscripción”);

i) AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO DE CAPITAL. Las Obligaciones Negociables amortizarán en seis (6) cuotas trimestrales y consecutivas que se distribuirán de la siguiente manera y orden: (i) en dos (2) cuotas equivalentes al 16.66% sobre el capital efectivamente emitido; y (ii) en cuatro (4) cuotas equivalentes al 16.67% sobre el 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. \$ 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”). La Emisora podrá establecer una o varias Tasas de Interés máxima aplicable a uno, alguno y/o todos los Periodos de Interés que serán informadas 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”) y la primera fecha de pago de intereses vencerá a los tres (3) meses de la Fecha de Emisión. Para el cálculo de los intereses a pagar se tomarán los días efectivos de cada Periodo 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 la tasa BADLAR- tal como la define, calcula y pública 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 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 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. 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;

n) DESTINO DE LOS FONDOS. Los recursos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables serán destinados a la construcción, infraestructura de obra civil, en el proyecto denominado “Cajas de Seguridad” (en adelante, el “Proyecto”). El Proyecto consiste en la construcción de un tesoro con 250 cajas de seguridad en oficinas exclusivas de la Sociedad ubicadas en el centro de la ciudad de San Salvador de Jujuy, con cocheras exclusivas, sala de cierre y operaciones y atención personalizada.

o) MERCADOS AUTORIZADOS EN LOS QUE SE OFRECERÁN LOS VALORES NEGOCIABLES. Mercado Argentino de Valores S.A. (“MAV”);

i) 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. Los accionistas de la Sociedad reunidos en asamblea general extraordinaria el 7 de noviembre de 2019 resolvieron por unanimidad la emisión de las Obligaciones Negociables por hasta un VN de \$3.000.000. El 8 de noviembre de 2019, el Directorio de la Sociedad en virtud de las facultades delegadas por la asamblea, fijó las condiciones particulares de la emisión y el destino de los fondos de la presente emisión de Obligaciones Negociables.

j) AGENTES Y TODO OTRO INTERVINIENTE EN EL PROCESO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN Y GASTOS CORRESPONDIENTE. 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 percibirá una retribución equivalente al 1,5% del monto a ser colocado por su actuación como Agente Organizador. Por la colocación percibirá una comisión del 0,50% sobre el valor nominal efectivamente colocado.

Asimismo y conforme lo establece el Título III del Prospecto, AcindarPymes S.R.G. actuará como Entidad de Garantía de acuerdo a las Normas de la CNV y percibirá como tal una comisión de 2,5%.

III. GARANTÍA

a) ENTIDAD DE GARANTÍA: Las Obligaciones Negociables estarán totalmente garantizadas (hasta VN \$3.00.0000) tanto el capital como los intereses por AcindarPymes S.G.R. como Entidad de Garantía autorizada por CNV, quien asumirá el carácter de garante liso, llano y principal pagador con renuncia al beneficio de excusión y división.

b) NATURALEZA DE LA GARANTÍA: “Garantía Común”.

c) DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD DE GARANTÍA:

AcindarPymes 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 Sociedad de Garantía Recíproca con un fondo de riesgo inicial de \$ 80.000.0000, el cual fue autorizado a ser incrementado en reiteradas oportunidades, contando actualmente con una autorización para alcanzar la suma de \$6.000.0000.000.

A la fecha, ACPY cuenta con un Fondo de Riesgo Integrado por \$ 3.024.241.625,63 con la participación de 43 Socios Protectores, todas empresas de primer nivel y de distintos sectores de la economía.

ACPY es la Sociedad de Garantía Recíproca privada más importante de la República Argentina, no solo por la magnitud de su Fondo de Riesgo, sino también por su volumen de negocios. ACPY 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.

Información de ACPY al 31/10/2019

- Fondo de Riesgo Autorizado: \$ 6.000.000.000,00
- Fondo de Riesgo Integrado \$ 3.024.241.625,63
- Fondo de Riesgo Disponible: \$ 2.325.515.190,05
- Fondo de Riesgo Contingente: \$ 698.726.435,58
- Garantías Vigentes: \$ 9.384.808.635,06
- Grado de Apalancamiento: 4,03

VALERZA S.A.
Leonardo Carlos Villanueva
Presidente

EMISORA



VALERZA S.A.

Alvear N° 499, Planta Baja, Local 2
S. S. de Jujuy, Provincia de Jujuy, (CP 1002)
Tel: 0388-4314650
e-mail: info@valerza.com.ar

ORGANIZADOR Y COLOCADOR



BENEDIT BURSÁTIL S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación –
25 de Mayo 565, Piso 9,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
Tel: +54 114-315-8005
E-mail: info049@benedita.com.ar
Web: www.benedita.com.ar

ENTIDAD DE GARANTÍA



ACINDARPYMES S.G.R.

Av. Belgrano 367, 4° Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
+54 004 121 2200
bancos@acidarpymes.com.ar