

PROSPECTO DE EMISION DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV GARANTIZADAS FORTEHOUSE SERIE I
POR UNA CANTIDAD DE HASTA V/N \$34.000.000 (PESOS TREINTA Y CUATRO MILLONES)



Fortehouse S.A.
Emisora



Aval Federal S.G.R.
Entidad de Garantía

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° 20310 DEL 26 DE JUNIO DE 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 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 LA EMISORA, 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 III DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES AUTORIZADAS A OFERTA PÚBLICA SÓLO PUEDEN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS.

CONFORME LO PRESCRIPTO EN EL ARTÍCULO 13, SECCIÓN IV, TÍTULO XI DE LAS NORMAS, LA CNV NO AUTORIZARÁ LA OFERTA PÚBLICA DE VALORES EN LOS SUPUESTOS EN QUE UNA ENTIDAD EMISORA, SUS BENEFICIARIOS FINALES Y LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE TENGAN COMO MÍNIMO EL 20% DE SU CAPITAL O DE LOS DERECHOS A VOTO, O QUE POR OTROS MEDIOS EJERZAN EL CONTROL FINAL, DIRECTO O INDIRECTO SOBRE LA MISMA, REGISTREN CONDENAS POR DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y/O FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y/O FIGUREN EN LA LISTA DE TERRORISTAS Y ORGANIZACIONES TERRORISTAS EMITIDAS POR EL CONSEJO DE SEGURIDAD DE NACIONES UNIDAS.

Podrán solicitarse copias de los estados contables de la Emisora en la sede social sita en Fausto 1147, Junín, Provincia de Buenos Aires, Argentina, los días hábiles en el horario comercial de 8 a 17 horas. Asimismo, los estados contables estarán disponibles en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar).

El presente Prospecto se encuentra a disposición del público inversor en las oficinas de la Emisora y en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar), así como en las oficinas del Organizador, sitas en la Avenida Corrientes 1174, piso 3, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los días hábiles en el horario comercial de 10 a 15 horas.



Banco de Servicios y Transacciones S.A.



Puente Hnos. S.A.

Matrícula ALyC y AN Integral N° 64

Matrícula ALyC y AN Integral N° 28

Organizador y Colocador

Colocador

La fecha del presente Prospecto es 3 de julio de 2019

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

- a) Denominación social o razón social: Fortehouse S.A. (la “Emisora” o la “Sociedad”, indistintamente) N° CUIT 30-71531762-8.
- b) Sede inscripta: Fausto 1147, Junín, Provincia de Buenos Aires.
- c) Fecha de constitución, plazo de duración y datos de inscripción en el Registro Público u Organismo correspondiente: la Sociedad se constituyó en fecha 25 de julio de 2016. El 3 de marzo de 2017 fue inscripta ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, bajo la Matricula N° 225796 – Legajo 133151. La Sociedad tiene un plazo de duración de noventa y nueve (99) años contados desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de Comercio.
- d) Actividad principal: venta al por menor de materiales para la construcción. La Sociedad opera desde su local ubicado en Av. Circunvalación y Ruta 188, Junín, provincia de Buenos Aires, con un radio de influencia que alcanza a las localidades de Junín y zona de influencia, General Viamonte y 9 de Julio. Desde allí comercializa todo tipo de productos tanto materiales gruesos y aceros, como aquellos relacionados con terminaciones, griferías, sanitarios, instalaciones sanitarias, bombas, aberturas y pinturas. Opera además con las marcas más reconocidas e innovadoras del mercado, y cuenta con stock permanente y un equipo de jóvenes profesionales vinculados al rubro para resolver todos aquellos desafíos planteados por los clientes. Adicionalmente, cuenta con una flota de camiones y autoelevadores que le permite hacer entregas inmediatas de los productos requeridos.

Ofrecemos a nuestros clientes:

- Asesoramiento técnico y atención personalizada: en nuestro salón de ventas, los clientes cuentan con el asesoramiento de un staff de vendedores y profesionales altamente capacitados, que los ayudarán a seleccionar los productos que necesiten.
- Entrega en obras: con nuestra flota de camiones y autoelevadores nos encargamos de llevar los pedidos dentro de un radio de 150 KM. Ofrecemos servicio de entrega domiciliaria a pintores e instaladores.
- Financiación: ofrecemos planes de financiación en 3, 6, 12 o 18 cuotas, cheques o crédito directo hasta 24 cuotas a sola firma, y realizamos operaciones a través de mercado pago.

La Sociedad no posee otras sucursales.

El radio de influencia de Fortehouse alcanza a las siguientes localidades: Junín y zona de influencia, General Viamonte y 9 de Julio.

- 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 | Año 2017 | Año 2018 | Promedio |
|-----------------|----------|--------------|--------------|----------------|
| Ventas/ingresos | \$0 | \$19.852.670 | \$88.354.589 | \$36.069.086,3 |

Pasivos totales al 31/12/2018: \$20.449.101.

II. CONDICIONES DE EMISIÓN

- a) **Monto** Por una cantidad de hasta V/N \$34.000.000 (Pesos treinta y cuatro millones).
- b) **Moneda de emisión y pago** Pesos.
- c) **Valor Nominal unitario** Las ON tendrán un valor nominal unitario de \$1 (Pesos uno).
- d) **Forma** Las ON estarán representadas en un certificado global permanente, a ser depositado en la Caja de Valores S.A., en el marco de su actuación como Agente de Depósito Colectivo, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados. Los tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada Caja de Valores S.A. para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.
- e) **Forma de colocación y plazo** La colocación se realizará por licitación pública, a través del sistema informático de colocaciones primarias del Mercado Abierto Electrónico S.A. (“MAE”) bajo la modalidad abierta (SIOPEL),

conforme lo dispuesto por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) y del Mercado en el cual las mismas se listen y/u negocien dado que podrán listarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ByMA”) y negociarse en el MAE, y eventualmente en cualquier otro Mercado autorizado.

En la oportunidad que determinen la Emisora y los Co-Colocadores en forma conjunta, luego de aprobada la oferta pública de las ON por parte de la CNV, se publicará un aviso de suscripción en la Autopista de Información Financiera, como asimismo, en el sistema de información del Mercado autorizado donde se listen y/o negocien las ON, en el que se indicará entre otros datos: (1) la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión, conforme dicho término es definido más adelante, (2) la fecha de inicio y de finalización del Período de Licitación Pública, conforme dicho término es definido más adelante, (3) los datos de contacto de los Co-Colocadores, y (4) demás datos que pudieran ser necesarios (el “Aviso de Suscripción”).

Durante el Período de Difusión, el cual tendrá una duración no inferior a tres (3) días hábiles y comenzará en la fecha que se indique en el Aviso de Suscripción, se recibirán las ofertas de suscripción. El período de licitación pública será de, por lo menos, un (1) día hábil y comenzará el día hábil siguiente al de finalización del Período de Difusión (el “Período de Licitación Pública”). En todos los casos, el Período de Licitación Pública deberá ser posterior al Período de Difusión.

La Emisora, sin necesidad de invocar motivo alguno, podrá suspender y/o prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento del mismo, luego de lo cual se indicará, en su caso, la nueva fecha de vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública o la fecha en que se reanudará el curso del mismo o la forma en que se hará pública la reanudación del curso del mismo.

La terminación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o para los Co-Colocadores ni otorgará a los inversores interesados que hayan presentado ofertas de suscripción, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, todas las ofertas de suscripción que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, las ofertas de suscripción presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

| | |
|--|---|
| f) Suscripción e integración | Serán suscriptas e integradas en Pesos. |
| g) Fecha de Emisión y Liquidación | Será dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al Período de Licitación Pública, o aquella otra fecha que se informe oportunamente en el Aviso de Suscripción. |
| h) Precio de Emisión | 100% del valor nominal. |
| i) Fecha de vencimiento | Será a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación y se informará mediante el Aviso de Resultados. |
| j) Amortización y fechas de pago de capital | El 100% del valor nominal de las ON será pagado en 18 cuotas mensuales, iguales y consecutivas contadas a partir del séptimo mes desde la Fecha de Emisión y Liquidación. |
| k) Monto mínimo de suscripción | El monto mínimo de suscripción de las ON será de \$20.000 (Pesos veinte mil) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) por encima de dicho monto. |
| l) Unidad mínima de negociación | La unidad mínima de negociación de las ON será de \$1 (Pesos uno) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) por encima de dicho monto. |
| m) Tasa de interés | El capital no amortizado de las ON devengará intereses a una tasa de interés variable (los “Intereses”), desde la Fecha de Emisión inclusive hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado (no inclusive), estableciéndose que dicha tasa de interés anual será equivalente a la suma de: (i) la Tasa de Referencia (conforme dicho término es definido más adelante) más (ii) el Margen de Corte (conforme dicho término es definido más adelante). Los Intereses se computarán en base a cantidad real de días transcurridos sobre un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365). |

“Tasa de Referencia”: será el promedio aritmético simple de la Tasa Badlar Bancos Privados (según la misma es difundida por el BCRA), durante el período que se inicia el séptimo día hábil anterior al inicio de cada período de devengamiento de intereses mensual y finaliza el séptimo día hábil anterior a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, incluyendo el primero pero excluyendo el último.

En caso que la Tasa Badlar Bancos Privados dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la Tasa Badlar Bancos Privados que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, la Emisora calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo de más de \$1.000.000 (Pesos un millón) por períodos de entre treinta y treinta y cinco días de plazo de los cinco primeros bancos privados de Argentina. A fin de seleccionar los cinco primeros bancos privados se considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.

“Margen de Corte”: será la cantidad de puntos básicos (expresado como porcentaje nominal anual) a adicionarse a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El Margen de Corte será determinado luego del cierre del período de Licitación Pública y antes de la Fecha de Emisión y Liquidación e informado mediante el Aviso de Resultados.

Las órdenes de compra formuladas por los oferentes deberán indicar el margen solicitado para las ON, expresado como porcentaje nominal anual sobre la base de 365 días, truncado a dos decimales (“Margen Ofrecido”).

La Emisora, de común acuerdo con los Co-Colocadores, determinará el Margen de Corte (conforme dicho término es definido más adelante) de las ON (con hasta dos decimales) en función del Margen Ofrecido y los montos que hubiesen propuesto los oferentes mediante las órdenes de compra durante el Período de Licitación Pública, considerando las condiciones de mercado existentes al momento de la colocación para emisores y títulos de características similares a las de las ON y las necesidades de financiamiento por parte de la Emisora, asegurándose el trato igualitario entre los oferentes.

n) Fechas de Pago de Intereses

Los intereses se pagarán mensualmente en forma vencida. Los pagos serán efectuados en las fechas que oportunamente se indiquen en el Aviso de Resultados que será publicado en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar). 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.

Cualquier pago adeudado bajo las ON efectuado el día hábil inmediatamente siguiente a la Fecha de Pago de Intereses 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.

o) Período de Devengamiento de Intereses

Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de Intereses el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

Para el cálculo de los intereses se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).

p) Agente de depósito colectivo

Será Caja de Valores S.A.

q) Pagos de los servicios

La amortización y pago de los intereses correspondientes a las ON, será efectuado 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. La Sociedad no realizará pagos correspondientes a las ON a cuentas bancarias del exterior.

r) Destino de los fondos

El producido neto de la colocación de las ON será utilizado para integración de capital de trabajo en el país, conforme con lo previsto en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables; el cual consistirá en ampliación y diversificación del stock y expansión geográfica.

- s) Mercados autorizados** Las ON serán listadas en ByMA a través de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”), en virtud de la facultad delegada por ByMA a la BCBA conforme lo dispuesto por la resolución N° 18.629 de la CNV y negociadas en el MAE.
- t) Órgano que dispuso la emisión** Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 20 de septiembre de 2018, la Sociedad autorizó la emisión de las ON bajo el régimen Pyme CNV Garantizada por hasta un monto de U\$S 2.000.000 (Dólares estadounidenses dos millones), en una o más emisiones delegando en el Directorio de la Sociedad las facultades para determinar y establecer los términos y condiciones de la emisión. El Directorio estableció los términos y condiciones de la emisión en su reunión de fecha 21 de septiembre de 2018. Asimismo, el Directorio designó al subdelegado en su reunión de fecha 21 de septiembre de 2018. El subdelegado determinó los términos y condiciones de la emisión a través de una nota de fecha 9 de abril de 2019.
- u) Agentes intervinientes y gastos** La Emisora designó a Banco de Servicios y Transacciones S.A. (CUIT 30-70496099-5) (“BST”) para que actúe como Organizador. Por la función de Organizador tendrá derecho a percibir una comisión de hasta el 0.5% del monto de emisión. Asimismo, la Emisora designó a BST y a Puente Hnos. S.A. (CUIT 30-70102707-4) para que actúen como Colocadores. Por dicha función, tendrán derecho a percibir una comisión de hasta el 1.2% del monto efectivamente colocado. En lo que respecta a la comisión a percibir por Aval Federal S.G.R. en su carácter de entidad de garantía es del 2.5% anual el primer año y del 2% anual para el segundo año. Dicha comisión será calculada sobre el saldo del aval. Por último, en cuanto a los honorarios de los asesores legales, los mismos ascenderán a la suma de hasta el 0.3% del monto de emisión.
- v) Agente de liquidación** Banco de Servicios y Transacciones S.A.
- w) Ley aplicable** Las ON se registrarán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.
- x) Rescate** La Emisora podrá rescatar las ON, en forma total, pero no parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más los intereses devengados e impagos, respetando, en cualquiera de los casos, el principio de trato igualitario.

III. GARANTÍA

Denominación Social de la Entidad de Garantía: Aval Federal S.G.R. (en adelante, la “Entidad de Garantía”). La misma es otorgada en carácter garante "liso, llano y principal pagador" de las ON garantizadas con renuncia al beneficio de excusión y división.

Porcentaje que garantiza: 100%.

Naturaleza de la Garantía: Garantía común.

Información sobre la Entidad de Garantía: Aval Federal S.G.R. es una sociedad constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en fecha 28 de mayo de 2004, e inscrita en el Registro Público a cargo de la Inspección General de Justicia en fecha 16 de junio de 2004 bajo el número 7397 del libro 25 del Tomo – de Sociedades por Acciones. La misma fue autorizada para operar por el BCRA mediante la Resolución de Directorio N° 505 de fecha 24 de julio de 2013. Tiene su sede social en Maipú 116, piso 3º de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo su CUIT 30-70880297-9, Teléfono (54 11) 5274-7000, Fax (54 11) 5274-7000, dirección de email info@avalfederal.com.ar, sitio web <https://www.avalfederal.com.ar/>.

Asimismo, la Entidad de Garantía fue autorizada a actuar como tal por la CNV, con fecha 3 de agosto de 2017.

En toda su historia lleva más de 62.000 avales superando los \$ 5.000 millones ayudando de esta manera a numerosas empresas de toda la Argentina; abarcando diversos sectores de la economía: agro, servicios construcción comercio, industria y minería, brindándoles una excelente alternativa de financiamiento para una amplia gama de destinos.

Aval Federal está inscrita en el BCRA como Garantía Preferida clase A. A la fecha cuenta con un Fondo de Riesgo integrado por \$ 641.401.640, con la participación de 42 socios protectores y una cartera de avales superior a los \$ 1.600 mil millones, siendo uno de los líderes en el mercado.

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de la Entidad de Garantía publicada en la CNV y el BCRA siguiendo los links que se indican a continuación:

- <http://www.cnv.gov.ar/sitioWeb/EntidadesdeGarantía>
- http://www.bcra.gov.ar/SistemasFinancierosYdePagos/Sociedades_garantia_reciproca.asp

Información de la Entidad de Garantía al 30/04/2019:

Fondo de riesgo autorizado: \$ 1.000.000.000

Fondo de riesgo integrado: \$ 697.936.925

Fondo de riesgo disponible: \$ 420.993.312

Fondo de riesgo contingente: \$ 276.943.613,00

Garantías vigentes: \$ 2.251.627.823

Garantías reafianzadas: \$ 353.489.008

Grado de apalancamiento: 4,51

Informe de calificación de riesgo vigente: La Entidad de Garantía cuenta con calificación de riesgo A (Largo Plazo – FIX) otorgada por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo.

La Entidad de Garantía ha obtenido la siguiente calificación:

- **Calificación Nacional de Largo Plazo: A(arg), Perspectiva Negativa.** Esta calificación implica una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de repago en tiempo y forma en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

- **Calificación Nacional de Corto Plazo: A1(arg).** Esta calificación implica una muy sólida capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país.

Las calificaciones de la Entidad de Garantía se sustentan en su adecuada franquicia, la sinergia con Puente Hnos. S.A., su buen desempeño, razonable calidad de activos y creciente apalancamiento.



Emisora



Banco de Servicios y Transacciones S.A.
Organizador y Colocador
Matrícula ALyC y AN Integral N° 64



Puentes Hnos. S.A.
Colocador
Matrícula ALyC y AN Integral N° 28



Aval Federal S.G.R.
Entidad de Garantía



Cerolini & Ferrari Abogados
Asesores legales