

**PROSPECTO**

**FIDEICOMISO FINANCIERO  
“INVERNEA GANADERO”**

**FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL  
Por hasta V/N \$ 1.000.000.000 (Pesos un mil millones)**

**Certificados de Participación Tramo II por hasta V/N  
\$ 185.933.602 (Pesos ciento ochenta y cinco millones novecientos treinta y tres mil  
seiscientos dos)**

**INVERNEA S.R.L.  
como Operador Técnico**

**CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.  
como Fiduciario y Emisor**

**ARG CAPITAL S.A.  
como Organizador**

**y**

**PP INVERSIONES S.A.  
como Colocador Principal**

Bajo el Fideicomiso Financiero Individual “INVERNEA GANADERO”, (el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso Financiero”, en forma indistinta) constituido por contrato celebrado entre CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A. como Fiduciario (“CFA” o el “Fiduciario” o el “Fiduciario Financiero”, o “Emisor”, indistintamente) e INVERNEA S.R.L. como operador técnico (el “Operador Técnico”) (el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso Financiero”, en forma indistinta), bajo el cual se emitirán en uno o más tramos certificados de participación (“Certificados de Participación”), por hasta un valor nominal de hasta V/N \$1.000.000.000 (Pesos mil millones) (cada emisión, un “Tramo”). Todo ello conforme los Capítulos 30 y 31 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, la ley 24.441 (la “Ley 24.441”) y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”)—según N.T. 2013 y sus modificatorias—(las “Normas de la CNV”). El pago de los Certificados de Participación a los respectivos Beneficiarios, bajo los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso, tiene como única fuente los fondos correspondientes a los Bienes Fideicomitados de acuerdo a la actividad, parámetros y procedimientos establecidos en el plan de inversión, producción y estratégico (el “PIPE”). Los bienes del Fiduciario y del Operador Técnico no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas exclusivamente con los Bienes Fideicomitados, conforme lo dispone el art. 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación. En fecha 23 de diciembre de 2020 se emitieron los Certificados de Participación

  
MIGUEL E. TRIBAENE

Tramo I por un valor nominal de \$814.066.398 (Pesos ochocientos catorce mil millones sesenta y seis mil trescientos noventa y ocho). El presente prospecto contiene las condiciones de emisión de los Certificados de Participación del segundo tramo (los “Certificados de Participación Tramo II” o el “Tramo II”, indistintamente).

Los Certificados de Participación Tramo II solo podrán ser adquiridos por Inversores Calificados, tal como se define dicho término a continuación y de conformidad con el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los “Inversores Calificados”), es decir: (a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, Sociedades del Estado y Empresas del Estado; (b) Organismos Internacionales y Personas Jurídicas de Derecho Público; (c) Fondos Fiduciarios Públicos; (d) La Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSeS) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS); (e) Cajas Previsionales; (f) Bancos y Entidades Financieras Públicas y Privadas; (g) Fondos Comunes de Inversión; (h) Fideicomisos Financieros con oferta pública; (i) Compañías de Seguros, de Reaseguros y Aseguradoras de Riesgos de Trabajo; (j) Sociedades de Garantía Recíproca; (k) Personas Jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia; (l) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el Registro de Idóneos a cargo de la CNV; (m) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a unidades de valor adquisitivo trescientas cincuenta mil (UVA 350.000); y (n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

Los suscriptores de los Certificados de Participación asumirán los roles de fiduciarios y beneficiarios del Fideicomiso.

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 45 DE LA SECCIÓN V CAPÍTULO V, DEL TITULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV SE HACE CONSTAR QUE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN TRAMO II CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO EMITIDA POR PROFESSIONAL RATING SERVICES ACR S.A. (PRORATINGS) EN TAL SENTIDO, EL AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO CALIFICÓ CON FECHA 28 DE MAYO LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN TRAMO II COMO A-fe(arg)INI EN LA ESCALA NACIONAL PARA CALIFICACIONES ARGENTINAS, LA CUAL FUERA CONFIRMADA POR INFORME DE FECHA 17 DE JUNIO DE 2021. LA CALIFICACIÓN OTORGADA SE BASA EN LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR Y SUS ASESORES AL 26 DE MAYO DE 2021, QUEDANDO SUJETAS A LA RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEFINITIVA A LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN. LAS ACTUALIZACIONES DE LAS CALIFICACIONES ESTARÁN DISPONIBLES EN LA AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)).

LA OFERTA PÚBLICA DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN TRAMO I FUE AUTORIZADA POR RESOLUCIÓN RESFC-2020-20897-APN-DIR#CNV DEL 3 DICIEMBRE DE 2020 POR EL DIRECTORIO DE LA CNV. LA OFERTA PÚBLICA DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN TRAMO II FUE AUTORIZADA POR RESOLUCIÓN RESFC-2021-21164-APN-DIR#CNV DEL 3 DE JUNIO DE 2021



**POR EL DIRECTORIO DE LA CNV Y LA GERENCIA DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS DE LA CNV HA LEVANTADO LOS CONDICIONAMIENTOS DEL FIDEICOMISO EL 24 DE JUNIO DE 2021. ESTAS AUTORIZACIONES SÓLO SIGNIFICAN QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN. LA CNV NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PROSPECTO. LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PROSPECTO ES RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL OPERADOR TÉCNICO Y DEMÁS RESPONSABLES CONTEMPLADOS EN LOS ARTÍCULOS 119 Y 120 DE LA LEY 26.831. LOS AUDITORES, EN LO QUE LES ATAÑE, SERÁN RESPONSABLES EN CUANTO A SUS RESPECTIVOS INFORMES SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES QUE SE ACOMPAÑAN. EL FIDUCIARIO Y EL OPERADOR TÉCNICO MANIFIESTAN, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PROSPECTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE SOBRE TODO HECHO RELEVANTE Y DE TODA AQUELLA QUE DEBA SER DE CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSOR CON RELACIÓN A LA PRESENTE EMISIÓN, CONFORME LAS NORMAS VIGENTES.**

**LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN SE EMITEN EN EL MARCO DE LA RESOLUCIÓN GENERAL 870/20 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES QUE TIENE POR OBJETO EL "FOMENTO DEL DESARROLLO PRODUCTIVO Y DE LAS ECONOMÍAS REGIONALES" CONFORME LO ESTABLECE EL ART. 1º DEL CAPÍTULO VIII DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS DE LA CNV.**

Copias del Prospecto y del Contrato de Fideicomiso se encuentran a disposición del público inversor en [www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv), y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse los Certificados de Participación al igual que en la oficina del Fiduciario indicada en la contratapa del Prospecto, los días hábiles en el horario de 10 a 15 hs.

La fecha del Prospecto es 24 de junio de 2021



## ÍNDICE

I. ADVERTENCIAS.....	5
II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN .....	10
III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN.....	21
IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y EMISOR .....	28
V. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO.....	31
VI. DESCRIPCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO.....	32
VII. DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR.....	38
VIII. DESCRIPCIÓN DE LOS AGENTES DE CONTROL Y REVISIÓN TITULAR Y SUPLENTE.....	39
IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO.....	40
X. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO .....	58
XI. CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS .....	62
XII. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO.....	63
XIII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN.....	64
XIV. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO.....	68
XV. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	82



## I. ADVERTENCIAS

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN SERÁN OFRECIDOS POR OFERTA PÚBLICA A POTENCIALES INVERSORES CALIFICADOS EN LA REPÚBLICA ARGENTINA MEDIANTE LA ENTREGA Y/O LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PROSPECTO. NO HABRÁ UN OFRECIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN EN NINGUNA OTRA JURISDICCIÓN.

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN NO REPRESENTAN NI REPRESENTARÁN UN DERECHO U OBLIGACIÓN DEL FIDUCIARIO NI SE ENCUENTRAN GARANTIZADOS POR EL MISMO, NI POR EL OPERADOR TÉCNICO.

EL FIDEICOMISO NO CONSTITUYE UN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN NI SE ENCUENTRA ALCANZADO POR LA LEY 24.083, SUS COMPLEMENTARIAS Y MODIFICATORIAS DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO ES RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL OPERADOR TÉCNICO EN LO QUE A CADA UNO LE ATAÑE, ESPECIALMENTE AL OPERADOR TÉCNICO RESPECTO DE LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LA SECCIÓN “DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO”.

TODOS LOS POTENCIALES INVERSORES QUE CONTEMPLAN LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN DEBERÁN REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA ADQUISICIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA EVALUACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO, LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, LOS FACTORES DE RIESGO DETALLADOS EN LA SECCIÓN “CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN” Y LAS IMPLICANCIAS IMPOSITIVAS DETALLADAS EN LA SECCIÓN XV “DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO”.

LA ENTREGA Y/O LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PROSPECTO NO SE CONSIDERARÁ COMO UNA RECOMENDACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI DEL ORGANIZADOR, NI LOS AGENTES COLOCADORES PARA ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.

SE CONSIDERARÁ QUE CADA INVERSOR ADQUIRENTE DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, POR EL SOLO HECHO DE HABER REALIZADO TAL ADQUISICIÓN, HA RECONOCIDO QUE NI EL FIDUCIARIO, NI EL ORGANIZADOR, NI LOS AGENTES COLOCADORES, NI CUALQUIER PERSONA ACTUANDO EN REPRESENTACIÓN DE ELLOS, HA EMITIDO DECLARACIÓN ALGUNA RESPECTO DE LA SOLVENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 14, CAPÍTULO VIII DEL TÍTULO V Y DE LAS NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES,



BAJO EL FIDEICOMISO SE EMITIRÁN CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN POR HASTA UN VALOR NOMINAL DE \$1.000.000.000, EN UNO O MÁS TRAMOS (CADA EMISIÓN, UN “TRAMO”). EN FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2020 SE EMITIERON LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN TRAMO I POR UN VALOR NOMINAL DE \$814.066.398 (PESOS OCHOCIENTOS CATORCE MIL MILLONES SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO). LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN DE TODOS LOS TRAMOS TENDRÁN DERECHO AL COBRO DE SERVICIOS A PRORRATA Y EN FORMA IGUALITARIA (PARI PASSU) EN CADA FECHA DE PAGO DE SERVICIOS. LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN DEL TRAMO II NO PODRÁN RECONOCER MEJORES DERECHOS QUE LA/S DE IGUAL CLASE EN CIRCULACIÓN, EN CUANTO A PLAZO, FORMA DE PAGO DE LAS AMORTIZACIONES O UTILIDADES. LA EMISIÓN DE NUEVOS TRAMOS ESTÁ CONDICIONADA A QUE ELLO NO AFECTE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL/DE LOS TRAMO/S ANTERIOR/ES EN CIRCULACIÓN, EN SU CASO.

ASIMISMO, SE INFORMA AL PÚBLICO INVERSOR QUE ESTE FIDEICOMISO, EN VIRTUD DE CONSTITUIRSE EN LOS TÉRMINOS DE LA SECCIÓN III, CAPÍTULO VIII, TÍTULO V DE LAS NORMAS DE LA CNV PREVÉ LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN ADICIONALES EN TRAMOS, SUJETOS A LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, SIEMPRE Y CUANDO SE CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL REFERIDO ARTÍCULO, SIN REQUERIR EL CONSENTIMIENTO DE LOS BENEFICIARIOS A DICHOS EFECTOS.

LA INVERSIÓN EN LOS VALORES FIDUCIARIOS CONLLEVA CIERTOS RIESGOS RELACIONADOS CON LA EFECTIVA GENERACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE Y SU POSTERIOR TRANSFERENCIA AL FIDEICOMISO FINANCIERO. LOS RESULTADOS PROYECTADOS NO SE HALLAN GARANTIZADOS. POR EL CONTRARIO, Y DE ACUERDO A LA INVERSIÓN DE RIESGOS QUE SE TRATA, EL RESULTADO QUE RAZONABLEMENTE SE BUSCA OBTENER, EN LAS CONDICIONES Y BAJO LOS PRESUPUESTOS ASUMIDOS, ESTÁ SUJETO AL CUMPLIMIENTO DE LAS PAUTAS ADOPTADAS Y A LOS DIFERENTES RIESGOS DEL NEGOCIO. CONFORME LO CUAL, SE SUGIERE PARTICULARMENTE LA LECTURA DEL APARTADO PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO CONTENIDO EN EL ANEXO I DEL CONTRATO DE FIDIECOMISO, ASÍ COMO LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO.

NI LOS BIENES DEL FIDUCIARIO NI DEL OPERADOR TÉCNICO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO. ESAS OBLIGACIONES SERÁN SATISFECHAS EXCLUSIVAMENTE CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, CONFORME LO DISPONE EL ARTÍCULO 1687 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. EL PAGO DE LOS



**CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN SE REALIZARÁ EXCLUSIVAMENTE CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.**

**DE ACUERDO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 119 DE LA LEY 26.831, “LOS EMISORES DE VALORES NEGOCIABLES, JUNTAMENTE CON LOS INTEGRANTES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN, ESTOS ÚLTIMOS EN MATERIA DE SU COMPETENCIA, Y EN SU CASO LOS OFERENTES DE LOS VALORES NEGOCIABLES CON RELACIÓN A LA INFORMACIÓN VINCULADA A LOS MISMOS, Y LAS PERSONAS QUE FIRMAN EL PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS PROSPECTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES”. AGREGA EL ARTÍCULO 120 QUE “LAS ENTIDADES Y AGENTES INTERMEDIARIOS EN EL MERCADO QUE PARTICIPEN COMO ORGANIZADORES O COLOCADORES EN UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA O COMPRA DE VALORES NEGOCIABLES DEBERÁN REVISAR DILIGENTEMENTE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS PROSPECTOS DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL PROSPECTO SÓLO SERÁN RESPONSABLES POR LA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN SOBRE LA QUE HAN EMITIDO OPINIÓN”.**

**LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN PODRÍAN VERSE AFECTADOS EN SUS CONDICIONES POR DECISIÓN DE LA MAYORÍA DE BENEFICIARIOS. PARA MAYOR INFORMACIÓN SE RECOMIENDA LA LECTURA DEL APARTADO “POSIBLE AFECTACIÓN DE CONDICIONES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN POR DECISIÓN DE UNA MAYORÍA EXTRAORDINARIA DE BENEFICIARIOS” PREVISTO EN LA SECCIÓN “CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN” DEL PROSPECTO Y EN LAS CLÁUSULAS V.8 Y V.9 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**

**EL FIDUCIARIO NO SERÁ RESPONSABLE DE NINGUNA MANERA –SALVO QUE HUBIERA MEDIADO CULPA O DOLO DETERMINADO POR LAUDO DEFINITIVO DEL TRIBUNAL ARBITRAL O SENTENCIA JUDICIAL FIRME Y DEFINITIVA EMANADA DE TRIBUNAL COMPETENTE- POR EL RESULTADO DE LAS INVERSIONES O POR CUALQUIER REDUCCIÓN DEL VALOR DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL FIDEICOMISO, NI POR CUALQUIER PERDIDA RESULTANTE DE LAS INVERSIONES, INCLUYENDO PERDIDAS DERIVADAS POR DEVALUACIONES CAMBIARIAS, INCUMPLIMIENTOS DE CONTRAPARTES O FLUCTUACIONES DE LOS MERCADOS, O EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIER PERSONA OBLIGADA BAJO CUALQUIER INVERSIÓN A REALIZAR PAGOS O CUMPLIR CUALQUIER OBLIGACIÓN, CUALQUIER PERDIDA DERIVADA DEL RETRASO EN EL PAGO, NOTIFICACIÓN O CONFIRMACIÓN CON RELACIÓN A CUALQUIER INVERSIÓN, O LA SOLVENCIA DE CUALQUIER INTERMEDIARIO U OTRO AGENTE DESIGNADO EN EL FIDEICOMISO.**

**LAS CALIFICACIONES DE RIESGO NO CONSTITUYEN NI TAMPOCO REPRESENTAN UNA RECOMENDACIÓN DE COMPRA, TENENCIA O VENTA**



**DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN Y LAS MISMAS PODRÁN SER MODIFICADAS EN CUALQUIER MOMENTO.**

**ADICIONALMENTE EN EL MARCO DE LA RESOLUCIÓN 3826/2015 DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (“AFIP”) Y LA RESOLUCIÓN 631/2014 DE LA CNV SE REGULAN LAS ACCIONES DE COOPERACIÓN EN MATERIA TRIBUTARIA ENTRE LA REPÚBLICA ARGENTINA Y OTROS PAÍSES. A TAL FIN LAS AUTORIDADES FISCALES Y LOS ORGANISMOS REGULADORES REQUIEREN QUE LAS ENTIDADES ALCANZADAS RECOLECTEN Y REPORTEN CIERTA INFORMACIÓN SOBRE LA RESIDENCIA FISCAL DE LOS TITULARES DE LAS CUENTAS Y DE LOS SUJETOS VINCULADOS. EN CONSECUENCIA, EL FIDUCIARIO Y LOS AGENTES COLOCADORES REQUERIRÁN A LOS EVENTUALES INVERSORES LA INFORMACIÓN NECESARIA A LOS FINES DE DAR CUMPLIMIENTO CON LO REQUERIDO POR LA IRS BAJO LA NORMATIVA FATCA Y LO REQUERIDO POR LA AFIP EN RELACIÓN A LA NORMATIVA CRS (COMMON REPORTING STANDARD).**

**SE ADVIERTE AL INVERSOR QUE LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL GOBIERNO NACIONAL PARA CONTENER LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19 IMPLICAN DISRUPCIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA QUE AFECTARÁN LA IMPLEMENTACIÓN DEL PIPE. DEBERÁN TENER ESPECIALMENTE EN CUENTA LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN, EN ESPECIAL AQUELLAS RELATIVAS A LA PANDEMIA CAUSADA POR EL VIRUS COVID-19 DETALLADAS EN EL PRESENTE PROSPECTO EN EL CAPÍTULO “CONSIDERACIONES DE RIESGO – IMPACTO DEL NUEVO CORONAVIRUS COVID-19”.**

**SE INFORMA QUE EL FIDEICOMISO PRESENTARÁ ESTADOS CONTABLES AUDITADOS ANUALES Y DE PERÍODOS INTERMEDIOS EN UN PLAZO NO MAYOR A LOS 45 DÍAS POSTERIORES A LA FECHA DEL RESPECTIVO CIERRE (SIENDO EL CIERRE DEL EJERCICIO ANUAL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO).**

**LA INVERSIÓN EN LOS VALORES FIDUCIARIOS SUPONE PARA LOS INVERSORES LA ASUNCIÓN DE UN ALTO RIESGO, PUES, POR EL CARÁCTER DE LAS INVERSIONES A LAS QUE SE DESTINARÁN LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, CONLLEVA LA POSIBILIDAD DE NO CONTAR CON UTILIDADES Y/O DE VERSE FRUSTRADO EL REPAGO DE TODO O PARTE DEL CAPITAL INVERTIDO. EL PLAZO DE RECUPERO DE LA INVERSIÓN INICIAL SE ESTIMA EN DOCE AÑOS CONTADOS DESDE LA INVERSIÓN INICIAL Y LAS UTILIDADES SE REALIZARÁN EN CASO DE CORRESPONDER A PARTIR DEL AÑO 3 (TRES) Y LUEGO ANUALMENTE EN FUNCION DE LOS ESTADOS CONTABLES AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO. PARA MAYOR INFORMACIÓN VÉASE EL CAPÍTULO “CRONOGRAMA DE PAGO DE LOS SERVICIOS” DEL PRESENTE PROSPECTO.**



EL FIDEICOMISO TENDRÁ UN PLAZO DE DURACIÓN DE DOCE (12) AÑOS CALENDARIO CONTADOS DESDE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL TRAMO I. SIN PERJUICIO DE ESTO, EN CUALQUIER MOMENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO PODRÁ EXTENDER EL PLAZO POR HASTA DOS (2) AÑOS ADICIONALES, SEGÚN LO INSTRUYA EL OPERADOR TÉCNICO, SIN NECESIDAD DE SOLICITAR LA CONFORMIDAD DE LOS BENEFICIARIOS, BASÁNDOSE EN MOTIVOS FUNDADOS Y EN FUNCIÓN DE CRITERIOS OBJETIVOS, QUE SERÁN DEBIDAMENTE COMUNICADOS A LOS BENEFICIARIOS A TRAVÉS DE LA AIF DE LA CNV. EN NINGÚN CASO EL FIDEICOMISO EXCEDERÁ EL PLAZO ESTABLECIDO EN EL ART. 1668 DEL CCYCN.

SE INFORMA AL INVERSOR QUE A PARTIR DEL TERCER AÑO DEL FIDEICOMISO INVERNEA PERCIBIRÁ UN HONORARIO DE ÉXITO CALCULADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULAS III.7.1(ii) y III.7.2 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA EL SUPUESTO EN QUE EL RENDIMIENTO ANUAL DEL FIDEICOMISO SEA SUPERIOR AL 8% (OCHO POR CIENTO), MEDIDO EN KILOGRAMOS CARNE. EL HONORARIO DE ÉXITO SE DETERMINARÁ CONSIDERANDO LA INFORMACIÓN QUE SURGE DE LOS ESTADOS CONTABLES ANUALES AUDITADOS, A PRESENTARSE EN UN PLAZO NO MAYOR A LOS 45 DÍAS POSTERIORES A LA FECHA DE CIERRE DEL EJERCICIO DEL FIDEICOMISO (31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO), DE ACUERDO CON EL SIGUIENTE CÁLCULO DE RENDIMIENTO:

RENDIMIENTO = RESULTADO DEL EJERCICIO ANUAL CONVERTIDO A KILOS CARNE PROMEDIO DEL PERÍODO / INVERSIÓN RECIBIDA EN EL FIDEICOMISO CONVERTIDA A KILOS CARNE BASE.

DEFINICIONES: “*RESULTADO DEL EJERCICIO ANUAL*” RESULTADO NETO SEGÚN SURJA DEL ESTADO CONTABLE ANUAL AUDITADO DEL AÑO CALENDARIO CORRESPONDIENTE.

“*KILOS CARNE PROMEDIO DEL PERÍODO*”: CORRESPONDE AL PROMEDIO DE LOS “*KILOS CARNE MENSUAL*” PARA EL PERÍODO DE CÁLCULO CORRESPONDIENTE. “*KILOS CARNE MENSUAL*”: CORRESPONDE A LOS PRECIOS PROMEDIO MENSUALES DEL KILOGRAMO DE NOVILLO SEGÚN LO INFORMADO DIARIAMENTE POR EL MERCADO DE LINIERS. EL PROMEDIO DIARIO SE CALCULARÁ CONSIDERANDO CADA UNO DE LOS PRECIOS PROMEDIO DEL DÍA SOBRE LA TOTALIDAD DE LA CATEGORÍA “*NOVILLOS*” PUBLICADOS EN LA PÁGINA [WWW.MERCADODELINIERS.COM.AR](http://WWW.MERCADODELINIERS.COM.AR). “*INVERSIÓN RECIBIDA EN EL FIDEICOMISO*”: CORRESPONDE AL MONTO TOTAL SUSCRITO EN CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN A LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN. “*KILOS CARNE BASE*”: CORRESPONDE AL PRECIO DEL KILOGRAMO DE NOVILLO INFORMADO POR EL MERCADO DE LINIERS AL CIERRE DE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL TRAMO I. EL MISMO RESULTÓ SER \$149,643 (PESOS CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES), HABIENDO SIDO NOTIFICADO POR EL FIDUCIARIO CON FECHA 5 DE ENERO DE 2021 COMO “*HECHO RELEVANTE*”



EN LA AUTOPISTA DE INFORMACIÓN FINANCIERA (“AIF”) DE LA CNV BAJO EL ID # 2699600.

ASIMISMO PUBLICARÁ EL RESULTADO DEL CÁLCULO CORRESPONDIENTE A LA DIVISIÓN ENTRE LA “INVERSIÓN RECIBIDA EN EL FIDEICOMISO” Y LOS “KILOS CARNE BASE”. MENSUALMENTE, DENTRO DE LOS 5 (CINCO) DÍAS DE CADA MES, EL FIDUCIARIO PUBLICARÁ COMO “HECHO RELEVANTE” EN LA AIF EL VALOR “KILOS CARNE MENSUAL” PARA EL MES INMEDIATO ANTERIOR. AL FINALIZAR EL AÑO CALENDARIO, EL FIDUCIARIO REALIZARÁ UN PROMEDIO DE LOS “KILOS CARNE MENSUAL” TOMANDO LOS MESES ELEGIBLES A FIN DE DETERMINAR LOS “KILOS CARNE PROMEDIO DEL PERÍODO”. PARA DETERMINAR SI CORRESPONDE PAGAR EL HONORARIO DE ÉXITO Y, EN SU CASO, EL MONTO A PAGAR, EL RATIO OBTENIDO EN EL CÁLCULO DE “RENDIMIENTO” DEBERÁ SER MAYOR AL UMBRAL DE RENDIMIENTO, EVALUÁNDOSE A SU VEZ CON LA TABLA PRESENTADA EN EL PUNTO III.7.1. DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

SE ADVIERTE QUE LA FALTA DE INFORMACIÓN CONTABLE DEL OPERADOR TÉCNICO SE DEBE A LA RECIENTE CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA. SE RECOMIENDA A ESTOS EFECTOS A LOS INVERSORES UNA COMPLETA LECTURA DE LA SECCIÓN VI. “DESCRIPCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO Y A LA SECCIÓN II. “CONSIDERACIÓN DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.

## II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

*Los potenciales compradores de los Certificados de Participación deberán considerar cuidadosamente toda la información del Prospecto, tomar en cuenta, entre otras cosas, las cuestiones enunciadas más adelante al considerar la adquisición de los Certificados de Participación que se ofrecerán. Deben asegurarse de que entienden los términos y condiciones y las características de los mismos; así como el alcance de su exposición al riesgo en caso de realizar su inversión. Deben tomar todos los recaudos que razonablemente estimen necesarios antes de realizar su inversión teniendo en cuenta sus propias circunstancias y condición financiera.*

El presente Fideicomiso Financiero, por el carácter de las inversiones a las que se destinarán los Bienes Fideicomitidos, supone para los inversores la asunción de un alto riesgo, pues conlleva la posibilidad de no contar con utilidades y/o verse frustrado el repago de todo o parte del capital invertido, sin que ello dé derecho o acción alguna contra el Fiduciario –salvo que hubiera mediado culpa o dolo determinado por laudo definitivo del tribunal arbitral o sentencia judicial firme y definitiva emanada de tribunal competente- o contra el Operador Técnico.

Asimismo, en virtud del acaecimiento de los hechos y de las modificaciones normativas que se describen a continuación, y de la actual situación política, económica y social de la Argentina, se recomienda a los potenciales adquirentes que antes de invertir en los Certificados de Participación efectúen su propio análisis sobre tales hechos, modificaciones normativas y circunstancias y de la situación política económica y social de la República Argentina, y el impacto que la misma podría tener en el Fideicomiso Financiero. No es posible asegurar que cualquiera de estos eventos no tendrá un efecto adverso directo y significativo sobre los Certificados de Participación.



La inversión en los Certificados de Participación se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los potenciales adquirentes de los Certificados de Participación deben leer cuidadosamente este Prospecto en su totalidad, y analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión en los Certificados de Participación, y en su caso, consultar con sus propios asesores legales e impositivos.

La insuficiencia de ingresos provenientes de las inversiones a realizar no conferirá a los Beneficiarios derecho o acción alguna contra el Fiduciario o contra el Operador Técnico.

En principio, los derechos de los Beneficiarios no serán afectados por la situación económica, financiera o patrimonial del Fiduciario ni del Operador Técnico en cuanto tales pues el Patrimonio Fideicomitado permanecerá exento de las acciones individuales y colectivas de los acreedores de éstos. No obstante ello, en caso de afrontar el Fiduciario una situación económica, patrimonial o financiera de grave falencia, la administración, inversión y liquidación del Patrimonio Fideicomitado podría verse alterada hasta tanto se efectivice la designación del sustituto y se normalice tal administración, inversión y liquidación.

### **Riesgos relacionados con factores macroeconómicos**

#### ***Factores económicos y políticos argentinos e internacionales.***

En los últimos tiempos la economía argentina ha atravesado altos grados de inestabilidad y volatilidad, periodos de crecimiento bajo o negativo y niveles de inflación y devaluación altos y variables. La economía argentina, en general, puede verse afectada por un número de factores, entre los cuales se encuentra la eventual dificultad de Argentina para generar un crecimiento sostenido, los efectos de la inflación, la limitada capacidad de Argentina de obtener financiación, una baja en los precios internacionales de las principales exportaciones de productos primarios (“*commodities*”) argentinos, las fluctuaciones en el tipo de cambio de los competidores de Argentina, el accionar del gobierno en materia regulatoria y la vulnerabilidad de la economía argentina a shocks externos. Durante los últimos años se depreció significativamente el peso argentino con respecto al dólar estadounidense y aumentaron las tasas del mercado local.

De acuerdo con los datos de inflación publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (el “INDEC”), registró en marzo de 2021 un alza de 4,8%, y acumuló en el primer trimestre del año un incremento de 13,0%. La inflación acumulada de tres años superó el 100% provocando que la Argentina sea considerada como una economía hiperinflacionaria.

En lo que respecta al año 2021, el porcentual de inflación acumuló 13%, habiéndose registrado una variación mensual del 4,8% en marzo. No puede asegurarse que cualquier cambio futuro, incluyendo el dictado de regulaciones por parte del gobierno o de las autoridades argentinas, no afectará negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de las empresas del sector privado, incluyendo el Fideicomiso y los Certificados de Participación.

#### ***Una significativa fluctuación del valor del peso contra el dólar estadounidense podría afectar adversamente a la economía argentina y al desempeño financiero de la Emisora.***

A la fecha del presente, no es posible asegurar que la moneda argentina no se devaluará o apreciará considerablemente en el futuro. Una depreciación significativa del peso podría generar, entre otros efectos, un incremento en la tasa de inflación y un encarecimiento del costo del pago de la deuda pública denominada en moneda extranjera. Por su parte, un aumento sustancial en el valor del Peso contra el Dólar Estadounidense también presenta riesgos para la economía argentina. En el corto plazo, un aumento de valor real significativo del Peso afectaría adversamente la competitividad de la economía argentina y con ello las exportaciones, generando en consecuencia, un deterioro en la balanza comercial. Esto podría tener un efecto negativo sobre el crecimiento del PBI y de la posibilidad de crear puestos de trabajo, así como reduciría los ingresos del sector público disminuyendo la recaudación fiscal



en términos reales. El tipo de cambio divisa vendedor del Dólar Estadounidense publicado por el Banco Nación el 28 de abril de 2021 era de Ps. 98,50 por US\$1,00.

Además, la caída del nivel de reservas del BCRA, por debajo de un determinado nivel podría generar dudas sobre la estabilidad de la moneda y sobre la capacidad del país de hacer frente a situaciones de inestabilidad.

De esta forma tanto una apreciación como una depreciación del Peso, como una caída pronunciada en el nivel de reservas podría tener efectos adversos sobre la economía argentina y, en caso de que esto ocurriera, las operaciones y los negocios de la Emisora podrían verse afectados negativamente.

En suma, la Sociedad no puede garantizar que las variaciones del tipo de cambio no tendrán un efecto adverso sobre la economía argentina. En caso de que así lo tuvieran, la situación patrimonial o financiera o de otro tipo, los resultados, las operaciones y los negocios de la Sociedad podrían ser afectados de manera sustancial y adversa.

#### ***Efectos de una crisis en el sector financiero.***

En el supuesto de una crisis como la vivida en los años 2001 y 2002, el incumplimiento o la insolvencia de uno o más bancos o una crisis en la confianza de los depositantes, el gobierno argentino podría imponer nuevos controles cambiarios o restricciones a la transferencia y adoptar otras medidas que podrían originar nuevas tensiones políticas y sociales y afectar sus finanzas públicas, lo que podría afectar de modo adverso la economía y perspectivas de crecimiento económico en Argentina. Esto podría afectar, pero no restringidamente, las ventas previstas en el PIPE, el acceso a insumos necesarios para el desarrollo del PIPE, el acceso al mercado de cambios a los fines de obtener la moneda necesaria para los pagos previstos bajo los Certificados de Participación.

#### ***Efectos de ciertos acontecimientos económicos de mercado.***

Los mercados financieros y de capitales de Argentina están influenciados, en diversos grados, por la situación económica y financiera de otros mercados. Si bien las condiciones económicas varían de un país a otro, la percepción que los inversores tienen de los acontecimientos que se producen en un país podría afectar sustancialmente el flujo de capitales hacia otros países y los valores negociables de emisores en otros países, incluida Argentina. La economía argentina se vio impactada de modo adverso por los acontecimientos políticos y económicos que tuvieron lugar en diversas economías emergentes durante la década del 90, incluyendo los de México de 1994, el colapso de diversas economías asiáticas entre 1997 y 1998, la crisis económica de Rusia en 1998 y la devaluación brasileña en enero de 1999. Además, Argentina se ve afectada por acontecimientos en las economías de sus principales socios regionales, como Brasil, o países como Estados Unidos, que son socios regionales y/o tienen influencia sobre los ciclos económicos mundiales. Si las tasas de interés aumentan significativamente en economías desarrolladas, incluyendo Estados Unidos, Argentina y otros mercados económicos emergentes podrían encontrar más dificultoso y caro acceder a préstamos de capital y refinanciar su deuda existente, lo cual podría afectar negativamente su crecimiento económico. Asimismo, si estos países, que también son socios regionales de Argentina, caen en recesión, la economía argentina se vería impactada por una caída en las exportaciones. Todos estos factores tendrían un impacto negativo en la operatoria prevista para el Fideicomiso.

Durante 2008 y principios de 2009, el sistema financiero global experimentó una volatilidad y alteración sin precedentes. Dicha turbulencia financiera llevó a una restricción en el acceso al crédito, bajos niveles de liquidez, extrema volatilidad en los ingresos fijos, y en los mercados de cambio y de valores, y asimismo a una fuga de capitales de los mercados emergentes, incluyendo Argentina. Estas condiciones han tenido y podrán tener un impacto negativo en la economía argentina, y podrían afectar adversamente al país en un futuro cercano. A pesar de que el impacto es difícil de predecir, condiciones económicas adversas a



nivel global y local, tendrían un efecto negativo sobre la economía argentina, y como consecuencia de ello en el negocio del Fideicomiso.

Por otra parte, Argentina también puede verse afectada por otros países que tienen influencia sobre los ciclos económicos mundiales, como los Estados Unidos o China. En particular, China, que es el principal importador de los commodities argentinos, experimentó una devaluación del yuan desde fines de 2015, lo que ha afectado adversamente a varias empresas con una sustancial exposición a ese país. La devaluación del yuan ha continuado durante 2016 y el crecimiento económico de China se ha desacelerado en 2016 y 2017. La desaceleración de la economía china y el aumento de la volatilidad de sus mercados financieros podrían tener un impacto en los mercados financieros a nivel. A partir de abril de 2018, Estados Unidos impuso aranceles a las importaciones de acero y aluminio de China, Canadá y países de la Unión Europea. En julio de 2018, Estados Unidos impuso aranceles del 25% sobre bienes chinos, lo que llevó a China a responder con aranceles similares sobre los productos de los Estados Unidos. Esta dinámica se ha mantenido hasta la fecha, con ambos países imponiéndose aranceles mutuamente. Una nueva crisis global económica y/o financiera o el efecto del deterioro del actual contexto internacional podrían afectar la economía argentina. Sin embargo, debe resaltarse que China muestra un crecimiento de su PBI en el mes de septiembre de 2020 y, conforme los datos del mercado, no muestra una devaluación significativa del yuan respecto al dólar estadounidense desde 2018 a la fecha.

Si las tasas de interés aumentan significativamente en economías desarrolladas, incluyendo Estados Unidos, Argentina y otras economías de mercados emergentes podrían encontrar más difícil y costoso acceder a préstamos de capital y refinanciar su deuda existente, lo cual podría afectar negativamente su crecimiento económico. Asimismo, si estos países en desarrollo, que también son socios comerciales de Argentina, caen en recesión, la economía argentina sería afectada por una caída en las exportaciones.

#### ***Impacto del nuevo coronavirus COVID – 19.***

Desde que, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote del nuevo coronavirus (Covid-19) como una pandemia, el Gobierno Argentino ha tomado diversas medidas con el objetivo de evitar la propagación del virus dentro del territorio argentino, incluyendo la implementación del “aislamiento social, preventivo y obligatorio” para todas las personas que habiten o se encuentren temporariamente en el territorio nacional, dispuesto por el Decreto DNU N° 297/2020 (y sus prorrogas). Dicha medida, en principio, regiría hasta las 24:00 horas del 31 de marzo de dicho año, pudiendo prorrogarse dicho plazo por el tiempo que se considere necesario en atención a la situación epidemiológica. En este sentido, se prohibió la libre circulación de las personas, la realización de eventos como así también la apertura de locales comerciales y diferentes establecimientos, entre otras medidas. Mediante el DNU 956/2020 se dispuso, en virtud de lo previsto por el DNU 297/2020 y sus modificatorias (DNU 325/2020, 355/2020, 408/2020, 459/2020, 493/2020, 520/2020, 576/2020, 605/2020, 641/2020, 677/2020, 714/2020, 754/2020, 792/2020, 814/2020 y 875/2020) el Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (“ASPO”) para todas las personas que habitan en la República Argentina, o bien que se encuentren en el país en forma temporaria, prorrogar la vigencia de dicho Decreto hasta el 20 de diciembre de 2020, inclusive.

A su vez, mediante el DNU 1033/2020 y sus modificatorias (DNU 67/2021, 168/2021, 235/2021, 241/2021 y 287/2021) se determinó el Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio (“DISPO”) para todas las personas que residan o transiten en los aglomerados urbanos, partidos y departamentos de las Provincias argentinas, en tanto estos verifiquen en forma positiva la totalidad de los parámetros epidemiológicos y sanitarios desde el día 21 de diciembre de 2020 hasta el día 21 de mayo de 2021, inclusive. También, se resolvió prorrogar desde el día 21 de diciembre de 2020 hasta el 21 de mayo de 2021 inclusive, la vigencia del Decreto DNU 297/20 y sus modificatorias (DNU 67/2021, 168/2021, 235/2021, 241/2021 y 287/2021) que establece el aislamiento social, preventivo y obligatorio, exclusivamente para las personas que residan o se encuentren en los aglomerados urbanos y en los departamentos y partidos de las provincias argentinas que no cumplan positivamente los parámetros epidemiológicos y sanitarios establecidos. Dichas restricciones fueron prorrogadas desde el



22 de mayo y hasta el 30 de mayo de 2021 inclusive y los días 5 y 6 de junio de 2021 mediante el Decreto DNU 334/2021.

Por otra parte, desde el dictado del Decreto DNU 287/2021 se ha registrado un sostenido incremento en la cantidad de casos de COVID-19 en el territorio nacional, por lo que mediante el dictado del Decreto DNU 381/2021 se dispuso prorrogar el plazo establecido en el artículo 30 del Decreto DNU 287/2021 desde el día 12 de junio y hasta el 25 de junio de 2021, inclusive.

En el mundo, la mayoría de las economías se están viendo seriamente afectadas por la propagación del COVID-19. A su vez, el sostenido avance del virus podría implicar un menor crecimiento económico de cualquiera de los principales socios comerciales de Argentina (entre ellos Brasil, la Unión Europea, China y los Estados Unidos) como consecuencia de la adopción de medidas para lidiar con la pandemia similares a las implementadas en nuestro país. De manera indirecta, la contracción en las economías de los socios comerciales del país podría tener un impacto adverso significativo en la balanza comercial de Argentina vía menor demanda de sus exportaciones o a través de una caída de los precios de los commodities agrícolas. Por otro lado, el incremento en la incertidumbre asociado al avance de una pandemia global implica un fortalecimiento del dólar y la devaluación de las monedas de países emergentes, incluida la Argentina y sus socios comerciales. Esto podría incrementar la presión sobre el peso y dar lugar a una devaluación del tipo de cambio local, y/o podría generar la pérdida de competitividad contra nuestros principales socios comerciales.

Cualquiera de estos potenciales riesgos de la economía argentina podría tener un efecto adverso sustancial sobre los negocios, la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía. De acuerdo con el informe publicado por el INDEC el 22 de abril de 2021, durante el mes de febrero de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE) registró una contracción de 2.6% en la comparación interanual. En el primer bimestre del año, el EMAE mostró una caída de 2.4% interanual. En la medición de la serie desestacionalizada, el EMAE de febrero mostró una disminución del 1,0% con relación a enero.

Al estancamiento de la economía argentina se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del COVID-19. En este escenario se espera una fuerte caída de exportaciones y menos ingreso de divisas, lo que complejiza aún más la posibilidad de que el Gobierno Nacional logre reactivar la economía durante el año en curso. En este sentido, en el marco de la actual pandemia del COVID-19, el relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en diciembre de 2020, denominado REM, estimó que la inflación minorista para diciembre de 2021 se ubicará en 49,8% y un crecimiento del PBI real para 2021 de 5,5%. A su vez, a fines de abril de 2021, los analistas del mercado proyectaron que la inflación minorista para diciembre de 2021 se ubicará en 47,3%. En este sentido, quienes participan del REM esperan un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) real para 2021 de 6,4% (0,2 p.p. de menor expansión del PIB respecto al REM previo), luego de registrarse en 2020 una caída de 9,9% interanual.

Por su parte, el FMI, en su informe sobre las Perspectivas Económicas Mundiales del mes de abril de 2021, proyectó un crecimiento de 5,8% para el 2021 y un 2,5% para el año 2022.

#### ***Riesgo de procesos y procedimientos legales.***

En el curso normal de sus actividades, el Fideicomiso podrá ser objeto o actor de procesos judiciales o procedimientos administrativos. El resultado de dichos procesos y procedimientos puede afectar negativamente a los Certificados de Participación o puede continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. La resolución de cualquier proceso o procedimiento en contra del Fideicomiso puede requerir de la atención y gestión por períodos considerables de tiempo por parte del Fiduciario. Asimismo, las demandas pueden resultar en gastos extraordinarios y requerir recursos considerablemente altos del Fideicomiso, así como resultar en el pago de multas, daños y perjuicios.



### ***Riesgo contra la propiedad.***

Actualmente hay un riesgo creciente de posibles actos contra la propiedad que podrían implicar un inconveniente en el normal desarrollo del Fideicomiso. Frente estos acontecimientos, resulta aún incierta la resolución que adoptarán las autoridades y el riesgo que podría implicar para el Fideicomiso.

### ***Riesgo de cambios en las normas impositivas nacionales y provinciales.***

La rentabilidad de las inversiones del Fideicomiso, dependen de las condiciones tributarias vigentes en la actualidad en Argentina. Una variación desfavorable en las condiciones tributarias, incluyendo gravámenes no previstos que se aplicaran a la adquisición o cobranza de los activos del Fideicomiso, podría llegar a afectar la rentabilidad esperada del Fideicomiso.

### **Riesgos relacionados con la industria ganadera**

#### ***Riesgo climático.***

Existen riesgos de eventos climáticos adversos que podrían afectar la sanidad y la mortandad del rodeo, así como la disponibilidad de alimento para los animales, tales como fuertes sequías o inundaciones, lo cual podría incrementar costos. El acaecimiento de un evento climático adverso para el normal desarrollo de la actividad ganadera puede perjudicar el desarrollo del PIPE y, en consecuencia, afectar el retorno previsto para los Certificados de Participación.

#### ***Riesgos de incremento de costos que impactan sobre la actividad ganadera***

Como parte del PIPE se efectúan estimaciones de los costos relacionados con la actividad de cría, recría y engorde de ganado. Si las condiciones macroeconómicas de Argentina empeoran durante este intervalo o de otro modo el Fideicomiso no estima exitosamente los costos, los montos invertidos no podrían ser recuperados de conformidad con sus planes de desarrollo. En virtud de ello, no puede garantizarse que el PIPE estimará exitosamente estos costos o que las condiciones macroeconómicas de la Argentina no tendrán un efecto negativo sobre estas estimaciones de costos, los que hará que la actividad ganadera incurra en sobrecostos produciendo un impacto negativo en la rentabilidad del PIPE y como consecuencia de ello podría verse afectada la capacidad de poder generar la rentabilidad esperada o, incluso, derivar en la pérdida del capital invertido por los Beneficiarios.

#### ***Riesgo ambiental.***

El ciclo de producción bovina conlleva un riesgo de impacto ambiental. A fin de evitar eventuales efectos adversos sobre el medio ambiente, todas las actividades a desarrollar en los predios serán planificadas y ejecutadas cumpliendo estrictamente las regulaciones, adecuándonos a los estándares internacionales de sustentabilidad y priorizando minimizar los impactos negativos y favorecer los positivos.

El Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero está comprometido con las buenas prácticas del sector, buscando aportar al negocio y al país una visión de desarrollo sustentable, conscientes de que el cuidado de la tierra donde operamos es fundamental para el largo plazo, no sólo para nuestro plan de negocios, sino también, y principalmente, para las personas, familias y comunidades que trabajan entorno a ellas, y para la economía argentina en su conjunto.

Es por esto que en aquellos establecimientos donde se encuentra concentrada la mayor parte de nuestra hacienda, lo cual son nuestros Socios Comerciales, estamos constantemente intercambiando información sobre qué medidas se toman en sus establecimientos para mitigar el impacto sobre la tierra, con el objetivo de lograr una producción lo más amigable posible con el medioambiente.

En este marco, nuestros Socios Comerciales cumplen rigurosamente con la normativa medio ambiental vigente, la cual es exigida y monitoreada de manera periódica por las autoridades.



Entre las medidas medioambientales adoptadas en dichos establecimientos, se encuentran:

- Controles freaticométricos y medidas adoptadas para la mejor gestión del recurso agua
- Cortinas forestales próximos a corrales de feedlot, para mitigar la propagación de vientos y olores a zonas pobladas aledañas.
- Uso de efluentes para fertilización
- Optima rotación de cultivos con ganadería
- Análisis de suelo y agua periódicos.
- Uso controlado de productos veterinarios y agroquímicos por medio de profesionales matriculados.

***Riesgo de competitividad del mercado.***

La actividad ganadera se desarrolla en un mercado con una competencia significativa a nivel mundial. Los mercados de hacienda son altamente competitivos y además sensibles a cambios: (i) en la capacidad productiva de la industria, (ii) en los inventarios de los productores, y (iii) en los ciclos de la economía global. Cualquiera de los cambios mencionados podría afectar significativamente los precios de venta de lo producido por el Fideicomiso y, en consecuencia, los resultados del mismo y su rentabilidad esperada. Los productos ganaderos se comercializan en los mercados locales e internacionales donde no se tiene la capacidad de determinar los precios. Muchos otros productores de los mismos productos que produce y desarrolla el Fideicomiso son más grandes y tienen mayores recursos financieros. Además, otros productores reciben subsidios de sus respectivos países que no existen en Argentina. Estos subsidios podrían permitir a productores de otros países producir a menores costos que el Fideicomiso y/o mantener períodos más largos de precios bajos y/u operaciones a pérdida. Cualquier incremento en la presión que esta competencia ejerce sobre la actividad ganadera podría afectar negativamente los resultados de operaciones y la capacidad de generar una rentabilidad de los CP, pudiendo afectar, de esta manera, el retorno esperado por los Beneficiarios, el cual podría ser menor al esperado o, incluso, derivar en la pérdida del capital invertido por los Beneficiarios.

***Riesgo de fluctuaciones en los indicadores y precios de mercado.***

Los precios de los productos que produce y comercializa el Fideicomiso pueden fluctuar significativamente. Los precios que periódicamente se pueden obtener por los productos ganaderos desarrollados por el Fideicomiso dependen de diversos factores que escapan a su control, incluyendo, sin limitación: (i) los actuales indicadores y precios locales e internacionales, que históricamente han sido objeto de considerables fluctuaciones en períodos relativamente cortos dependen de la oferta y demanda mundial; (ii) los cambios en los niveles de subsidios ganaderos de determinados productores importantes (principalmente los Estados Unidos y la Unión Europea) y la adopción de otras políticas gubernamentales que afectan las condiciones de mercado y precios de las industrias en que se desarrolla el PIPE; y (iii) la demanda y oferta de productos básicos y sustitutos competitivos. Los resultados de las operaciones del Fideicomiso podrían verse afectados de modo sustancial y adverso si los precios de los productos que produce y comercializa se redujeran por debajo de los niveles actuales.

***Riesgo relacionado con enfermedades.***

Las enfermedades o epidemias más comunes del ganado como la tuberculosis, brucelosis y aftosa, pueden tener un efecto adverso en la actividad ganadera, reduciendo la productividad del ganado o haciendo que las vacas no puedan generar carne para consumo humano. Los brotes de enfermedades del ganado también pueden tener como consecuencia el cierre a la exportación de productos ganaderos argentinos a importantes mercados como el de Estados Unidos o el de Europa o Asia. Si bien el Fideicomiso cumple con los lineamientos en materia de salubridad veterinaria nacional, que incluyen análisis de laboratorio y vacunación, para controlar las enfermedades del ganado, en particular la aftosa, no se puede asegurar que no se producirán este tipo de brotes en el futuro ni que cualquier brote futuro no afectará de modo adverso las ventas de carne o hacienda y resultados del Fideicomiso.



***Riesgo relacionado con el incremento del precio de materias primas o insumos.***

El proceso productivo que desarrolla el Fideicomiso requiere el empleo de materias primas y diversos insumos que, en parte, son adquiridos de proveedores nacionales e internacionales. Un incremento significativo en el costo de los mismos, o la escasez de tales materias primas o insumos, podría reducir el margen de ganancia y producción del Fideicomiso y/o forzarlo a interrumpir la producción de algunos de los productos comercializados por el mismo, en todos los casos afectando negativamente los resultados de las operaciones del Fideicomiso y la capacidad de generar una rentabilidad pudiendo afectar, de esta manera, el retorno, el cual podría ser menor al esperado por los Beneficiarios o, incluso, derivar en la pérdida del capital invertido por los Beneficiarios.

***Riesgos operativos***

La actividad ganadera puede verse afectado seriamente por errores humanos y daños o pérdidas del ganado, como así también interrupciones en los avances. Si se produce un accidente u otro hecho inesperado o no proyectado, el PIPE podría experimentar pérdidas significativas o verse obligado a frenar el desarrollo del mismo lo que puede resultar en que la rentabilidad de los CP se vea negativamente afectada o, incluso, en la pérdida del capital invertido por los Beneficiarios.

***Riesgo relacionado con la dependencia de contratistas externos independientes para la provisión de servicios.***

En la actividad ganadera se celebran acuerdos con contratistas externos independientes que brindan determinados servicios para la consumación del objetivo y del PIPE. Estos pueden ser consignatarios, transportistas u otros agentes intermediarios intervinientes en el proceso productivo sea de manera directa o indirecta. Estos pueden enfrentar problemas que requieran que se brinden recursos adicionales para consumir sus servicios o finalizar sus obras. No se puede garantizar que en el futuro los servicios brindados por los contratistas que trabajen en el marco del PIPE resulten satisfactorios o sean provistos a tiempo. Tampoco se puede garantizar que serán responsables por las contingencias que se puedan derivar de los servicios prestados que causen daños al Fideicomiso. Tampoco se puede garantizar que los precios, honorarios o tarifas de dichos servicios prestados por contratistas externos, no sufran incrementos. Asimismo, los contratistas pueden atravesar dificultades financieras que les impidan prestar los servicios contratados, circunstancia que podría dar lugar a que se produzca un impacto negativo en la rentabilidad del Fideicomiso y como consecuencia de ello podría verse afectada la capacidad del Fideicomiso de ser rentable afectando el retorno esperado por los Beneficiarios o, incluso, derivar en la pérdida del capital invertido por los Beneficiarios.

***Riesgo relacionado con la ausencia de mercado de referencia.***

No existen valores de referencia claros y precisos para los productos a extraer y comercializar de la ganadería. El precio a obtener por los productos surge de la negociación entre el vendedor y el comprador. Tampoco existen en la actualidad contratos futuros de venta de productos.

**Efectos de ciertas restricciones del Gobierno Nacional a las exportaciones de carne.**

A través del dictado de la Ley N° 22.415 (y sus respectivas modificatorias), el Gobierno Nacional admitió que se establezcan ciertas limitaciones a las exportaciones, sean o no económicas, siempre y cuando tengan por finalidad: a) estabilizar los precios internos a niveles convenientes o mantener un volumen de oferta adecuado a las necesidades del abastecimiento del mercado interno; b) resguardar la buena fe comercial, a fin de impedir las prácticas que pudieren inducir a error a los consumidores; c) afirmar la soberanía nacional o defensa de las instituciones políticas del Estado; y d) salud pública, política alimentaria o sanidad animal o vegetal, entre otras (conforme sus Artículos 609, 610 y 632).

Dadas las condiciones actuales de agravamiento de la situación epidemiológica (para más información véase "II-Consideraciones de Riesgo para la Inversión - Impacto del nuevo

coronavirus COVID – 19” del presente Prospecto), sumadas a los efectos negativos acumulados por la vigencia en el último tiempo de medidas destinadas a evitar la propagación de la pandemia, las cuales han tenido un innegable impacto en la actividad económica de la Argentina, han impactado entre otras cosas, en materia de comercialización de los productos cárnicos de origen bovino, donde el Gobierno Nacional argumenta que se ha producido una distorsión de precios que superan los índices generales de inflación en materia de alimentos, lo que llevó al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la República Argentina, al dictado de la Resolución 75/2021, mediante la cual se resuelve suspender por el plazo de 30 días algunas Declaraciones Juradas de Exportación de Carne (DJEC), significando de hecho un cierre parcial del comercio exterior de este producto.

Actualmente Invernea no opera en el eslabón exportador de la cadena de la carne, por ende, esta medida en principio no afectaría de manera directa al Fideicomiso, ya que éste concentra la mayoría de sus operaciones en la cría e internada de hacienda, destinando animales a feedlot. Asimismo, es necesario señalar que los animales vacunos cuya carne se destina a exportación y que son objeto de la Resolución 75/2021, no son de la misma categoría de hacienda vacuna que compra, engorda y vende el Fideicomiso. Por todo ello, estimamos que una medida como la mencionada ut supra, no debería afectar significativamente a los precios de la hacienda que produce Invernea. No obstante, podrían producirse fluctuaciones en los precios en todas las categorías de hacienda vacuna, lo cual afectaría eventualmente nuestros cálculos financieros y el valor de los Certificados de Participación, en caso de dictarse otras o extenderse el alcance y duración de medidas de estas características.

#### **Riesgos relacionados a la estructura de Fideicomiso Financiero**

##### ***Derechos que otorgan los Certificados de Participación. Inexistencia de recurso contra el Fiduciario o el Operador Técnico.***

Las obligaciones bajo los Certificados de Participación serán exclusivamente satisfechas con el Patrimonio Fideicomitado, conforme lo dispone el artículo 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Los fondos generados producto de la implementación del PIPE constituyen la única fuente de pago para los Beneficiarios. Por lo tanto, si el producido de dicha comercialización no es suficiente para pagar los Certificados de Participación, se afectará de manera adversa la situación financiera del Fideicomiso y consiguientemente el pago de los Certificados de Participación en perjuicio de los Beneficiarios. Ello atento a que ni el Fiduciario ni el Operador Técnico estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago y los Beneficiarios no tendrán derecho alguno contra el Fiduciario o contra el Operador Técnico.

##### ***Riesgo de retornos esperados.***

El Fideicomiso realizará inversiones basándose en las proyecciones que realice el Operador Técnico. Estas proyecciones estarán basadas en estimaciones de ingresos y costos futuros, así como del comportamiento de los mercados, entre otras. El desempeño futuro de estas variables es incierto y puede resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el desempeño real de las inversiones del Fideicomiso puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas. No puede asegurarse que la tasa interna de retorno alcanzada por el Fideicomiso pueda igualar o exceder los retornos proyectados e informados a los inversores, como tampoco se puede asegurar el repago de utilidad y/o del capital de los Certificados de Participación.

##### ***Dependencia de INVERNEA S.R.L. como Operador Técnico.***

INVERNEA S.R.L. se desempeñará como Operador Técnico, con atribuciones centrales delegadas por el Fiduciario en virtud de su *expertise* en la actividad prevista dentro del



Fideicomiso a los fines de cumplir con el PIPE. El incumplimiento de las funciones por parte de INVERNEA S.R.L. o quien en el futuro se desempeñe de manera agregada o disgregada en sus roles – correspondientes a tales roles asumidos bajo el Contrato de Fideicomiso puede perjudicar el desarrollo de los proyectos y el retorno previsto para los Certificados de Participación, dado el conocimiento del negocio y su vínculo con los actores del sector, en especial con los Business Partners (conforme este término se define más adelante), cuyo vínculo se basa -además de en relaciones comerciales- en relaciones de confianza entre las partes.

#### ***Falta de información Contable del Operador Técnico INVERNEA S.R.L.***

INVERNEA S.R.L. ha sido inscripta en la Inspección General de Justicia en fecha 29 de junio de 2020, bajo el número 3211, Libro 161, tomo -, de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Si bien la administración diaria es llevada a cabo por profesionales provenientes del sector empresario, especializados en gestión contable, financiera y jurídica, y a pesar de contar nuestros Socios Comerciales con garantía de profesionalismo y trayectoria, y acompañan al Operador Técnico (ver sección “*Descripción del Operador Técnico*” del Prospecto), su reciente constitución le impide al Operador Técnico exponer la información contable para exponer en el presente Prospecto.

#### ***Contratación de Seguros.***

El PIPE contempla la contratación de un seguro que otorga cobertura frente a la mortandad animal, no existiendo a la fecha seguro que otorgue cobertura por robo. Existen en el Seguro Límites de Cobertura que podrían implicar que la pérdida sea superior a la indemnización ante el acaecimiento de un siniestro. Asimismo, las demoras entre el acaecimiento de un siniestro, su verificación y acreditación y el correspondiente pago de la indemnización por parte de la aseguradora, podría implicar una insuficiencia de fondos temporal en el Fideicomiso.

#### ***Inexistencia de mercado secundario***

No puede garantizarse el desarrollo de un mercado secundario para los Certificados de Participación, y en caso de desarrollarse, que el mismo proveerá a los inversores un nivel de liquidez satisfactorio, o acorde al plazo de los Certificados de Participación.

#### ***Reclamos en relación con supuestas deudas por impuesto de sellos.***

La Provincia de Misiones ha reclamado con relación a distintos fideicomisos financieros el pago de una supuesta deuda en concepto de impuesto de sellos, con fundamento en que los respectivos contratos de fideicomiso, en tanto implican la colocación por oferta pública de los valores fiduciarios, pueden tener efectos en dicha provincia, sobre la base de presumir que al estar las ofertas dirigidas a los inversores de cualquier parte del país se incluye a los habitantes de dicha provincia. Determina así una deuda equivalente al 1% sobre el 2,66% del monto de cada fideicomiso (porcentaje éste en el que participa la población misionera sobre el total de la población del país), con más intereses y multa.

Dichas intimaciones fueron cursadas en carácter de vista del procedimiento de determinación de oficio (artículo 43 del Código Fiscal de la Provincia), adquiriendo el carácter de legal intimación. Con apoyo en esa determinación de deuda, un juez provincial dispuso embargos sobre cuentas fiduciarias, medidas que por determinadas circunstancias no han afectado hasta el momento a fideicomisos en vigencia.

Los fiduciarios de los fideicomisos financieros afectados interpusieron el 24 de agosto de 2010 una acción declarativa de certeza ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (la “CSJN”) tendiente a que revoque los actos administrativos que constituyen dichas determinaciones de deuda fiscal y por lo tanto quede sin efecto la pretensión de la Provincia, fundado ello en su irrazonabilidad y violación de la Constitución Nacional y normativa de carácter federal.

El 6 de diciembre de 2011, la CSJN se pronunció declarándose competente y haciendo lugar a la medida cautelar solicitada, por lo que ordenó a la Provincia de Misiones que se abstenga



de aplicar el Impuesto de Sellos respecto de los fideicomisos indicados en la causa. Se desconoce la actitud que adoptará la Provincia de Misiones con relación a otros fideicomisos. Entonces, la Provincia podría continuar con su pretensión recaudatoria respecto de los fideicomisos no directamente involucrados en la contienda, y obtener la traba de embargo sobre los fondos en la Cuenta Fiduciaria en el presente Fideicomiso, situación ésta que no fue prevista por las partes a los fines de la constitución del presente Fideicomiso.

Aunque la sentencia definitiva de la CSJN sea favorable a la demanda, si bien con menor probabilidad, la Provincia podría continuar con su pretensión recaudatoria, toda vez que el fallo no tiene efectos *erga omnes* sino limitados a los fideicomisos por los cuales se ha demandado. No obstante, en tal escenario, y por la importancia que tiene un pronunciamiento del más alto tribunal de la República, es probable que la Provincia desista de su pretensión respecto de todas las emisiones, sin necesidad de entablar nuevas demandas.

Un dictamen emitido por la Procuración General de la Nación en fecha 18 de marzo de 2015, en el marco de una causa iniciada por la Asociación de Bancos Privados de Capital Argentino (ADEBA) y otras entidades, declaró improcedente la pretensión provincial de gravar con el Impuesto de Sellos la oferta pública de los fideicomisos financieros. A la fecha del presente, la CSJN no se ha pronunciado al respecto.

Asimismo, existen otras jurisdicciones provinciales que han efectuado determinaciones de supuestas deudas por impuesto de sellos respecto de fideicomisos financieros que, aunque no han determinado hasta el momento la traba de medidas cautelares sobre los Bienes Fideicomitados, no puede asegurarse que efectivicen esas medidas en el futuro.

***Emisiones en Tramos. El pago de los Servicios se realizará a prorrata y en forma pari passu entre los Certificados de Participación emitidos bajo los distintos Tramos***

Bajo el Fideicomiso se podrán emitir Certificados de Participación por hasta un valor nominal de \$1.000.000.000, el monto máximo de emisión, en uno o más Tramos (cada emisión, un "Tramo"). En caso de que exista más de un Tramo en circulación, el pago de los Certificados de Participación se realizará a prorrata y en forma igualitaria (*pari passu*) entre los Certificados de Participación emitidos bajo los distintos Tramos, respetando el principio de trato igualitario entre los inversores en Certificados de Participación de igual Clase. Si bien (a) los nuevos Tramos no podrán reconocer mejores derechos que la/s de igual Clase en circulación, en cuanto a plazo, tasa de interés y forma de pago de las amortizaciones o utilidades, y (b) su emisión está condicionada a que ello no afecte la calificación de riesgo del/de los Tramo/s anterior/es en circulación, en su caso, los Beneficiarios deberán considerar que la emisión de nuevos Tramos bajo el Fideicomiso – para lo cual no se requerirá de su consentimiento – podrá implicar un mayor insumo de los mismos recursos que se utilizan para el pago de servicios bajo los Certificados de Participación de todas las Tramos que estuvieran en circulación.

Si el monto requerido para afrontar el próximo pago de Servicios de los Certificados de Participación emitidos bajo los distintos Tramos no fuera suficiente, el pago de los Certificados de Participación se reducirá proporcionalmente a prorrata y en forma igualitaria (*pari passu*) entre los Certificados de Participación emitidos bajo los distintos Tramos, respetando el principio de trato igualitario entre los mismos.

El Directorio de la CNV autorizó mediante la Resolución N° RESFC-2020-20897-APN-DIR#CNV de fecha 3 de diciembre de 2020, y levantamiento de los condicionamientos de la Gerencia de Fideicomisos Financieros del 17 de diciembre de 2020, la emisión de los Certificados de Participación Tramo I por hasta un V/N \$600.000.000 (Pesos seiscientos millones) ampliables hasta V/N \$1.000.000.000,- (Pesos un mil millones), habiéndose colocado finalmente un monto total de \$814.066.398 (Pesos ochocientos catorce millones sesenta y seis mil trescientos noventa y ocho).



***Posible afectación de condiciones de los Certificados de Participación por decisión de una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios.***

Una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios podría resolver, y así instruir al Fiduciario: (a) la liquidación anticipada del Fideicomiso, conforme al procedimiento de realización indicado en el apartado VI.3 del Contrato de Fideicomiso o; (b) el retiro de los Certificados de Participación de la oferta pública y/o listado.

### **III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN**

*El siguiente resumen se encuentra condicionado en su totalidad por la información contenida en otra parte del Prospecto. Los términos en mayúscula utilizados en el siguiente resumen que no estén definidos de otro modo tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso. Para un análisis de ciertos factores de riesgo que deben ser tenidos en cuenta con relación a la inversión en los Certificados de Participación, véase "Consideraciones de riesgo para la inversión" del Prospecto.*

<b>Fideicomiso Financiero</b>	Fideicomiso Financiero Individual INVERNEA GANADERO.
<b>Valor de Emisión de los Certificados de Participación Tramo II</b>	Hasta un V/N \$185.933.602 (Pesos ciento ochenta y cinco millones novecientos treinta y tres mil seiscientos dos)
<b>Valor de Emisión de los Certificados de Participación del Fideicomiso</b>	V/N \$ 1.000.000.000 (Pesos mil millones)
<b>Fiduciario y Emisor</b>	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
<b>Operador Técnico</b>	INVERNEA S.R.L.

Agente de Control y Revisión Titular: Juan Ignacio Vidal. El Cr. Vidal se encuentra inscripto en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) en el Tomo 387, Folio 104, desde el 28/10/2014. Asimismo, se encuentra inscripto en el Registro de Auditores Externos de la Comisión Nacional de Valores.

<b>Agente de Control y Revisión Titular y Suplentes</b>	<u>Agente de Control y Revisión Suplente:</u> Roberto Vicente Vidal, Contador Público (Universidad de Buenos Aires), D.N.I. 4.373.289. El Cr. Roberto Vidal se encuentra inscripto en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) en el Tomo 54, Folio 108 desde el 23/09/1971. Asimismo, se encuentra inscripto en el Registro de Auditores Externos de la Comisión Nacional de Valores.
---	--

<b>Fiduciantes, Fideicomisarios y Beneficiarios</b>	Titulares de los Certificados de Participación.
---	---



<b>Organizador</b>	ARG CAPITAL S.A.
<b>Colocador Principal</b>	PP Inversiones S.A.
<b>Agente de Registro</b>	Caja de Valores S.A.
<b>Auditores y Asesores Impositivos</b>	Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. (miembro de Ernst & Young Global Limited).
<b>Asesores Legales de la Transacción</b>	Tanoira Cassagne Abogados.
<b>Relación entre el Fiduciario y el Operador Técnico</b>	No existen otras relaciones económicas o jurídicas entre el Fiduciario y el Operador Técnico, excepto las derivadas del presente Fideicomiso.
<b>Objeto del Fideicomiso</b>	Desarrollo de proyectos de economía real para la explotación de un negocio de producción ganadera en campos de terceros, para la posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno y eventualmente el mercado internacional, participando de diferentes etapas de la producción (cría, recría, invernada, terminación a corral, feedlot y comercialización). El Fideicomiso podrá realizar, directa o indirectamente, aquellas actividades vinculadas con su objeto que el Fiduciario considere necesarias o convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso y con sujeción a las limitaciones y restricciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el PIPE del Fideicomiso y en las normas aplicables, incluyendo a título enunciativo, la compra y/o venta de granos, así como instrumentar o celebrar cualquier tipo de contrato/s derivado/s de granos (futuros), en virtud de que constituye alimento para hacienda.
<b>Bienes Fideicomitidos</b>	<p>Son Bienes Fideicomitidos los que se detallan a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) las sumas de dinero provenientes de la suscripción de Certificados de Participación Iniciales</li> <li>(b) las sumas de dinero provenientes de la colocación de los Certificados de Participación;</li> <li>(c) las sumas de dinero que provengan de la enajenación del ganado</li> <li>(d) los demás bienes y derechos y obligaciones adquiridos por y para incorporar al patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso por el Fiduciario; y</li> <li>(e) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos</li> </ul>



y/o por cualquier otra causa u operación relacionada de cualquier naturaleza.

La propiedad fiduciaria sobre los Bienes Fideicomitidos se extenderá a los activos que sustituyan a los originalmente recibidos, conforme lo dispuesto en el Contrato, y a todos los fondos recibidos en concepto de pago derivados de la administración y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos.

**Valor Fideicomitado**

Corresponderá al monto efectivamente suscripto de los Certificados de Participación Tramo II que será de hasta V/N \$185.933.602 (Pesos ciento ochenta y cinco millones novecientos treinta y tres mil seiscientos dos).

**Certificados de Participación**

Bajo el Fideicomiso se podrán emitir Certificados de Participación por hasta \$1.000.000.000 (Pesos un mil millones), en uno o más Tramos (cada emisión, un "Tramo").

En fecha 23 de diciembre de 2020 se emitieron los Certificados de Participación Tramo I por un valor nominal de \$814.066.398 (Pesos ochocientos catorce mil millones sesenta y seis mil trescientos noventa y ocho).

Por el presente se emitirán Certificados de Participación Tramo II por hasta un valor nominal de \$185.933.602 (Pesos ciento ochenta y cinco millones novecientos treinta y tres mil seiscientos dos), que constituye el valor nominal disponible del Fideicomiso.

Las condiciones de emisión de los Certificados de Participación Tramo II, son determinadas por el Fiduciario y el Operador Técnico sin el consentimiento de los Beneficiarios, mediante la firma de una enmienda al Contrato de Fideicomiso (la "Enmienda al Contrato de Fideicomiso").

En caso de existir más de un Tramo en circulación, los Certificados de Participación de todos los Tramos tendrán derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma igualitaria (*pari passu*) en cada Fecha de Pago de Servicios.

El Tramo II de Certificados de Participación no reconoce mejores derechos que los Tramos anteriores, en cuanto a plazo, tasa de interés y forma de pago de las amortizaciones o utilidades. Asimismo, la emisión del Tramo II no afecta la calificación de riesgo del Tramo I anterior.



Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro de los Servicios, una vez realizada la recomposición del Fondo de Reserva Impositivo y del Fondo de Gastos, si correspondiere, y una vez transcurridos dos años de efectuada la inversión, de acuerdo con el siguiente detalle: (i) en concepto de utilidad, transcurridos dos ejercicios económicos regulares de efectuada la inversión, en forma anual y dentro de los 5 (cinco) días hábiles posteriores a la presentación de los estados contables anuales, conforme lo establecido en la tabla presentada en la Sección XII "*Cronograma de Pago de Servicios*" del presente Prospecto. Dichas utilidades se determinarán de acuerdo con los estados contables anuales auditados, a presentarse en un plazo no mayor a los 45 (cuarenta y cinco) días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (31 de diciembre de cada año); y (ii) en concepto de amortización, en la última fecha de pago de Servicios, incluyendo la totalidad de fondos obtenidos por la total liquidación de los Bienes Fideicomitidos, conforme lo establecido en la tabla presentada en Sección XII "*Cronograma de Pago de Servicios*" del presente Prospecto.

En caso de que no se hubiera podido proceder a la total liquidación de los Bienes Fideicomitidos al último día del mes inmediato anterior a la Fecha de Pago de Servicios, los Servicios en concepto de amortización se pagarán por hasta un importe equivalente a los Fondos Líquidos disponibles neto de los importes necesarios para recomponer el Fondo de Reserva Impositivo y el Fondo de Gastos, hasta que el valor nominal de los Certificados de Participación quede reducido a \$100 (Pesos cien), cancelándose dicho importe remanente en la última fecha de pago de Servicios, conforme a lo establecido en el primer párrafo de la cláusula V.9 del Contrato de Fideicomiso.

#### **Fecha y Moneda de Pago**

Significa la fecha en la que corresponde pagar Servicios de los Certificados de Participación correspondientes al Tramo II, según se publique en cada Aviso de Pago de Servicios correspondiente a dicho Tramo y conforme lo previsto en la cláusula V.8. del Contrato (la "Fecha de Pago de Servicios"). No podrá haber más de una Fecha de Pago de Servicios por cada mes calendario.

El pago de Servicios de los Certificados de Participación del Tramo II se efectuará en Pesos Argentinos.

Para mayor información, véase la Sección XII "*Cronograma de Pago de Servicios*" del presente Prospecto.



**Pago de los Servicios**

Los Servicios serán pagados por el Fiduciario, mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las respectivas cuentas de los titulares de los Certificados de Participación con derecho al cobro. Con una anticipación no menor a cinco (5) días hábiles anteriores a la Fecha de Pago de Servicios, y de acuerdo a la disponibilidad de fondos en la Cuenta Fiduciaria, el Fiduciario publicará en los sistemas de información dispuestos por el mercado donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios y en la AIF de la CNV un Aviso de Pago de Servicios con el monto a pagar por tal concepto de los Valores Fiduciarios que en esa oportunidad tengan derecho al cobro, discriminando los conceptos.

**Falta de pago de los Servicios**

La falta de pago de un servicio correspondiente a los Certificados de Participación, por insuficiencia de fondos fideicomitidos, no constituirá un Evento Especial.

**Forma de los Certificados de Participación**

Los Certificados de Participación Tramo II estará representados por un certificado global permanente, a ser depositados en el Caja de Valores S.A. (el "Agente de Registro"). Los Beneficiarios 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 habilitado el Agente de Registro para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Beneficiarios. El Fiduciario efectuará a los Beneficiarios los pagos que correspondan bajo los Certificados de Participación de conformidad con el Contrato por intermedio del Agente de Registro a través del sistema de depósito colectivo de títulos valores públicos y/o privados, según lo establecido por la ley 20.643, sus complementarias y modificatorias. Durante toda la vigencia del Fideicomiso Financiero, la titularidad de los Certificados de Participación se registrá exclusivamente por lo que surja de las constancias del sistema de depósito colectivo llevado por el Agente de Registro.

**Precio de Suscripción,  
Denominación Mínima, Monto  
Mínimo de Suscripción y  
Unidad  
Mínima de Negociación**

El precio de suscripción será de \$1,151 por cada Valor Nominal de Certificado de Participación Tramo II.

El monto mínimo de suscripción de los Certificados de Participación Tramo II es de \$5.000.000 (Pesos Cinco Millones) y múltiplos de \$1 (Pesos uno).

La denominación mínima y la unidad mínima de negociación será de \$1 (Pesos uno).

**Fecha de Emisión y Liquidación  
del Tramo I**

Significa el 23 de diciembre de 2020, fecha de la celebración de la Tercera Enmienda al Fideicomiso.



**Fecha de Emisión y Liquidación del Tramo II** Significa la fecha en la cual se integrará el precio de los Certificados de Participación Tramo II colocados por oferta pública, se liquidará dicho precio y se emitirán los Certificados de Participación Tramo II. La misma será determinada por el Fiduciario conforme se informará oportunamente en el Aviso de Suscripción.

**Integración de los Certificados de Participación** Los Certificados de Participación serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación e integrados en Pesos.

La suscripción se realizará por \$1,151.

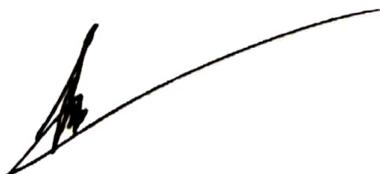
El inversor deberá tener en cuenta que en caso de que el valor nominal de los Certificados de Participación Tramo II a serle adjudicado, en base a la Prima de Emisión según corresponda, no coincida con un número entero, los decimales serán redondeados para abajo.

**Prima de Emisión**

El Aviso de Suscripción contendrá la prima de emisión a efectos de la integración de los Certificados de Participación Tramo II, conforme valuación según estados contables del Fideicomiso correspondientes al primer trimestre del año 2021, sobre los cuales los Auditores y Asesores Impositivos emitieron su informe de revisión de estados contables de períodos intermedios al 31 de marzo de 2021 (la "Prima de Emisión").

**Fecha de vencimiento de los Valores Fiduciarios y del Fideicomiso**

La fecha de vencimiento de los Valores Fiduciarios será a los 12 (doce) años contados desde la fecha de Emisión y Liquidación del Tramo I. La duración del Fideicomiso, se extenderá desde la Fecha de Emisión y Liquidación del Tramo I, y hasta la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, cláusula II.4.2. Sin perjuicio de esto, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario podrá extender el plazo por hasta dos (2) años adicionales, según lo instruya el Operador Técnico, sin necesidad de solicitar la conformidad de los Beneficiarios. La decisión de extender el plazo por hasta dos (2) años adicionales deberá basarse en motivos fundados y en función de criterios objetivos, como ser la extensión de los períodos de inversión y de desinversión previstos en el PIPE, que serán debidamente comunicados a los Beneficiarios a través de la AIF de la CNV. En ningún caso el Fideicomiso excederá el plazo establecido en el art. 1668 del CCyCN.



<b>Fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso</b>	El ejercicio económico del Fideicomiso cierra el 31 de diciembre de cada año.
<b>Listado. Ámbito de Negociación.</b>	Los Certificados de Participación Tramo II podrán listarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A., negociarse en el Mercado Abierto Electrónico S.A., y/o en cualquier otro mercado autorizado por la CNV.
<b>Destino de los fondos provenientes de la colocación</b>	Del producido de la colocación de los Certificados de Participación Tramo II, el Colocador transferirá a la Cuenta Fiduciaria los importes necesarios a los fines de continuar la implementación del PIPE.
<b>Calificación de Riesgo</b>	<p>Con fecha 28 de mayo de 2021 Professional Rating Services ACR S.A. (<i>ProRatings</i>) ha calificado a los Certificados de Participación Tramo II que se emitirán bajo el Fideicomiso con la siguiente nota: <b>A-fe(arg)INI</b>, lo que implica una sólida calidad crediticia, la cual fuera confirmada por el nuevo informe de fecha 17 de junio de 2021. La capacidad de pago de las obligaciones financieras es buena, si bien están más expuestas a factores adversos en relación a otros emisores o emisiones del mercado local calificados en categorías superiores, aunque tiene la capacidad de enfrentar satisfactoriamente los factores negativos que puedan surgir.</p> <p>El agregado de “fe” a la categoría implica que se ha aplicado la metodología de calificación de Finanzas Estructuradas.</p> <p>El signo “-” refleja una menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no altera la definición de la categoría a la cual se añade.</p> <p>Las calificaciones iniciales se encuentran identificadas con la abreviatura ‘(INI)’.</p>
<b>Resoluciones vinculadas a la emisión de los Certificados de Participación Tramo II</b>	La constitución del Fideicomiso Financiero y la emisión de los Certificados de Participación Tramo II bajo el mismo han sido aprobadas por el Fiduciario en su reunión de Directorio N° 449 de fecha 19 de marzo de 2021 y por el Operador Técnico en su reunión de Gerencia N° 4 de fecha 19 de marzo de 2021.
<b>PIPE</b>	Significa el plan de inversión, producción y estratégico indicado en el Anexo I del Contrato y en la sección “DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO” del Prospecto.
<b>Normativa aplicable para la suscripción e integración de los valores fiduciarios con fondos provenientes del exterior.</b>	Para un detalle de la totalidad de la normativa cambiaria, en especial la Comunicación “A” 6770 emitida por el BCRA, sus normas complementarias y modificatorias, y de mercado de capitales vigente al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar las mismas, a cuyo efecto los interesados podrán consultar el sitio web del



Ministerio de Economía  
(<https://www.argentina.gob.ar/economia>) o el del BCRA  
(<http://www.bkra.gov.ar>), según corresponda.

**Normativa sobre encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo aplicable a los fideicomisos financieros** Se encuentran vigentes en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio. Sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las leyes 26.268, 26.683 y 27.446; los decretos 290/07 y 918/12; y las Resoluciones 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la Unidad de Información Financiera, y el Título XI de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias – las “Normas de la CNV”–). Todas las normas correspondientes a la Unidad de Información Financiera pueden ser consultadas en [www.argentina.gob.ar/uif](http://www.argentina.gob.ar/uif)

**Transparencia de Mercado** La ley 26.733 introdujo modificaciones en el Código Penal con el propósito de penar conductas, entre otras, vinculadas a la transparencia del mercado de capitales. Se la puede consultar en [www.infoleg.gob.ar](http://www.infoleg.gob.ar). Dicha normativa legal se encuentra reglamentada en el Título XII de las Normas de la CNV, que se pueden consultar en [www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv).

#### IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y EMISOR

*La información relativa al Fiduciario contenida a continuación en esta Sección ha sido provista por CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. e incluida o mencionada en esta Sección de conformidad con lo expuesto por el Fiduciario. Excepto por esta Sección, el Fiduciario no ha provisto otra información en el presente Prospecto. Cada persona que recibe el presente Prospecto ratifica que no ha sido autorizada a suministrar información o a realizar cualquier declaración relativa a los Valores Fiduciarios y al Fiduciario salvo la contenida en el presente Prospecto y, de haber sido suministrada o realizada, toda otra información suministrada o declaración realizada por dicha persona no debe ser considerada como autorizada por el Fiduciario.*

#### **Antecedentes de la Compañía**

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. (“CFA”) es una sociedad comercial constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, bajo el número 7303 del Libro 119, Tomo A de Sociedades Anónimas, e inscrita en el Registro de Fiduciarios Financieros de la Comisión Nacional de Valores bajo el número 10, mediante Resolución N° 11.630 de 1997 (revalidado en fecha 26 de junio de 2014).



El domicilio legal y la sede social inscripta de CFA se encuentra situada en San Martín 491, Piso 4º Oficina 15 de la Ciudad de Buenos Aires.

C.U.I.T.: 30-68900126-9

Teléfonos y facsímil son, respectivamente: 4103-7498 y 4103-7493.

Correo electrónico [info@cfafiduciaria.com](mailto:info@cfafiduciaria.com).

Página web: [www.cfafiduciaria.com](http://www.cfafiduciaria.com)

Atención: Juan José Romano / Joaquín Peretti

Referencia: "FIDEICOMISO INVERNEA GANADERO"

### **Calificación como Fiduciario**

CFA cuenta con una vasta experiencia, habiéndose desempeñado como fiduciario en diversos fideicomisos tanto financieros como de administración o de garantía con la calificación de riesgo "F2", otorgada por Evaluadora Latinoamericana SA en su dictamen del 31 de marzo de 2021. Significado de la categoría: *"El fiduciario financiero calificado en esta categoría presenta estándares altos de profesionalidad y desempeño en la mayoría de los aspectos evaluados"*.

Asimismo, Professional Rating Services ACR S.A. en su informe abreviado del 23 de abril de 2021, otorgó la calificación "F2". Significado de la categoría: *"Muestra una muy buena capacidad para cumplir con sus funciones fiduciarias en virtud de sus herramientas tecnológicas y su capacidad operativa y de administración. Su situación financiera es considerada fuerte y su posición competitiva y de mercado es estable."*

### **Gestión de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**

CFA es la empresa del Grupo Arpenta especializada en la organización y administración de fideicomisos, especializándose en el desarrollo de fideicomisos de administración, de garantía, inmobiliarios y financieros, de conformidad con los requerimientos del Código Civil y Comercial de la Nación y las Normas de la CNV.

Desde su conformación como administrador fiduciario, CFA ha puesto a disposición de sus clientes una estructura profesional y dinámica que asegura la correcta y rápida instrumentación de las diferentes modalidades de fideicomisos.

A continuación, se detallan algunos fideicomisos en los cuales CFA ha intervenido como fiduciario:

- **Fideicomisos autorizados a Oferta Pública por la Comisión Nacional de Valores:**
- **Links Country de Mar:** Fideicomiso por hasta U\$S12.200.000 para el desarrollo de un emprendimiento de urbanización de 700 ha forestadas en Km 384, Ruta 11, Partido de la Costa, Prov. de Buenos Aires. Oferta pública.
- **Fideicomisos Financieros Multiplycard I, II y III:** Constituidos en noviembre de 2018, julio de 2019 y octubre de 2020, respectivamente y dentro del Programa Global para la emisión de Valores Fiduciarios "Multiplycard" por un monto total de circulación de hasta V/N U\$S25.000.000. Al respecto, mediante Resolución de la Gerencia de Fideicomisos



Financieros de la Comisión Nacional de Valores del 16 de noviembre de 2018, 23 de septiembre de 2019 y 22 de octubre de 2020, respectivamente, se autoriza la oferta pública de los valores fiduciarios.

- **Fideicomiso Financiero Plena III:** Constituido en diciembre de 2018 y dentro del Programa Global para la emisión de Valores Fiduciarios “Plena” por un monto total de circulación de hasta V/N US\$10.000.000. Al respecto, mediante Resolución de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la Comisión Nacional de Valores del 18 de diciembre de 2018 se autoriza la oferta pública de los valores fiduciarios.
- **Fideicomiso Financiero Inverna Ganadero:** Fideicomiso por hasta \$1.000.000.000 a emitirse en tramos cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su comercialización internacional por parte de los exportadores.
  - **Fideicomisos de carácter privado:**
- **Lagunas H - Club Náutico Hacoaj:** Fideicomiso inmobiliario al costo correspondiente a entrega de lotes en parcelas del Club Náutico Hacoaj situado en la localidad de Tigre – Provincia de Buenos Aires, mediante la suscripción de certificados de participación.
- **Fideicomisos Financieros Privados Alumbrado Público LED I y II:** serie de Fideicomisos constituidos con la finalidad de administrar el pago a proveedores, mediante la emisión de Certificados de Deuda Fiduciaria, del programa de reconversión de luminarias a tecnología LED de distintos Municipios de la Provincia de Buenos Aires.
- **Series de Fideicomisos Ordinarios CROWDIUM:** serie de Fideicomisos constituidos bajo el sistema de financiamiento colectivo denominado “crowdfunding” para la adquisición y posterior explotación de bienes inmuebles. Dentro de la serie se encuentran los Fideicomisos Crowdiium Añelo, Crowdiium Villa María, Crowdiium Next Bustamante, Crowdiium Next Pampa, Crowdiium NYC y Crowdiium Global.
- **Fideicomiso Financiero Privado Surinvest:** Constituido en diciembre de 2017, CFA asumió el rol de fiduciario de este a partir del 01 de enero de 2018 según adenda al contrato original. El objeto del fideicomiso será la adquisición de carteras de créditos (con o sin garantía, sin mora y/o bajo gestión judicial y/o extrajudicial, otorgados a personas físicas y/o jurídicas), y su posterior administración en beneficio de los tenedores. De oferta privada, con un plazo de duración de 30 años.
- **Fideicomiso Quilmes Atlético Club:** Constituido el 21 de junio de 2018 con el objeto de dar cancelación a los créditos no alcanzados por la propuesta de acuerdo preventivo del Q.A.C. A través de la administración fiduciaria de los bienes que conforman el fideicomiso, Q.A.C. asegurara la administración de su patrimonio en garantía de cumplimiento de la propuesta de acuerdo preventivo dirigida a los acreedores quirografarios, en el marco del concurso. El presente es un fideicomiso ordinario, con un plazo de duración de 3 años.

Información contable y nóminas de los miembros del Órgano de Administración, Fiscalización y Gerencia de Primera Línea.



Para consultar la información contable de CFA dirigirse al sitio [www.argentina.gob.ar/envy](http://www.argentina.gob.ar/envy), sección "Registros Públicos", subsección "Agentes de Producto de Inversión Colectiva", "Fiduciarios Financieros", "CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.", "Información Financiera", "Estados Contables".

En cuanto a la nómina de miembros del Directorio y Sindicatura de CFA dirigirse al sitio [www.argentina.gob.ar/envy](http://www.argentina.gob.ar/envy), sección "Registros Públicos", subsección "Agentes de Producto de Inversión Colectiva", "Fiduciarios Financieros", "CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.", "Información Societaria", "Nóminas", "Nómina de los órganos sociales y de gerentes"

### **Política Ambiental**

CFA no cuenta con una política ambiental atento a la naturaleza de su giro comercial.

## **V. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO**

El Fiduciario declara a la fecha del Prospecto, con carácter de declaración jurada, que:

- (a) ha verificado que el Operador Técnico cuenta con capacidad de gestión y organización propia y adecuada para prestar los respectivos servicios y que -según se indica a continuación- no existen hechos relevantes que puedan afectar el normal cumplimiento de las funciones delegadas; con las limitaciones de las circunstancias indicadas en el apartado "Impacto del nuevo coronavirus COVID – 19" de la Sección "Consideraciones de Riesgo para la Inversión" y las consecuencias que pudiera tener la misma sobre el Fideicomiso, sin perjuicio de esto, a la fecha del presente Prospecto, el Operador Técnico se encuentra cumpliendo satisfactoriamente sus funciones;
- (b) ha verificado que, pese a que el Operador Técnico no cuenta con antecedentes, se encuentra capacitado para ejercer las funciones asignadas en el presente Fideicomiso Financiero. Sin perjuicio de ello, la responsabilidad por la administración del Patrimonio Fideicomitado corresponde al Fiduciario, conforme los términos y sujeto a las condiciones del presente Prospecto.
- (c) no existen hechos relevantes a su respecto que afecten y/o pudieran afectar en el futuro la integridad de la estructura fiduciaria, y el normal desarrollo de sus funciones;
- (d) su situación económica, financiera y patrimonial le permite cumplir las funciones por él asumidas bajo el Contrato de Fideicomiso;
- (e) no se han celebrado contratos de underwriting ni se han emitido Valores Fiduciarios con condiciones de emisión provisorias;
- (f) que todos los contratos suscriptos vinculados a los Bienes Fideicomitados se encuentran debidamente perfeccionados, vigentes y válidos;
- (g) no podrá adquirir para el fideicomiso los activos enumerados en el Artículo 4 del Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV; y
- (h) que para adoptar las modificaciones por el cambio de Proveedor de Plataforma Tecnológica en el Contrato De Fideicomiso, el 95,6% de los Beneficiarios del Tramo I se manifestó afirmativamente, No obstante, no se ajustó dicho procedimiento a lo dispuesto en el artículo VIII.4 b) del Contrato de Fideicomiso, toda vez que se trató de un correo electrónico enviado por el Operador Técnico.



## VI. DESCRIPCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO

### Descripción de INVERNEA S.R.L.

*La siguiente descripción ha sido provista por INVERNEA S.R.L. y sólo tiene propósitos de información general.*

Tiene su sede social en Montevideo 708 piso 7º, of 42, Ciudad de Buenos Aires, según inscripción en la Inspección General de Justicia de fecha 29 de junio de 2020, bajo el número 3211, Libro 161, tomo -, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

A su vez, posee sus oficinas comerciales en San Isidro.

CUIT: 30-71683955-5

Tel/Fax: 1130363636

Correo electrónico: [info@invernea.com](mailto:info@invernea.com)

Sitio web: [www.invernea.com](http://www.invernea.com)

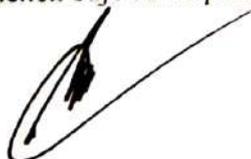
### **Actividades y principales fortalezas**

INVERNEA S.R.L. es una compañía dedicada a la administración, explotación y comercialización ganadera. Su principal actividad consiste en procurar operaciones de compraventa de hacienda bovina, para el desarrollo de la actividad en todas las etapas del ciclo ganadero (cría, recría, invernada y feedlot). INVERNEA S.R.L. lleva a cabo su actividad en campos y establecimientos de terceros, mediante acuerdos con productores zonales, consignatarias de prestigio, y establecimientos de primera línea.

Los procesos de explotación se llevan a cabo según los más altos estándares y las mejores prácticas de la actividad. A tal efecto, INVERNEA S.R.L. celebra acuerdos con socios estratégicos de reconocida trayectoria en el sector ganadero, donde los procesos productivos son desarrollados con excelencia profesional y transparencia en la gestión. De tal modo, aseguramos que la totalidad de la hacienda que se encuentra bajo nuestra responsabilidad, se encuentra en establecimientos que les garantizan un alto nivel de bienestar animal, donde la atención sanitaria, vigilancia y custodia, y la procuración de alimento y agua, son estrictamente supervisados por nuestro personal, para que los mismos sean suministrados con insumos y servicios de la más alta calidad.

El equipo de INVERNEA S.R.L. está integrado por profesionales con expertise en diversas áreas. Desde productores agropecuarios hasta profesionales de las finanzas, contabilidad y temas jurídicos relacionados con la operatoria agropecuaria. La gestión es llevada a cabo por un consejo consultivo de expertos (el "Consejo Consultivo"), el cual tiene a su cargo la evaluación de oportunidades de negocio y la toma de decisiones estratégicas para maximizar las inversiones de nuestros inversores. A su vez, la administración diaria es llevada a cabo por profesionales provenientes del sector empresario, especializados en gestión contable, financiera y jurídica.

Por último, INVERNEA S.R.L. incorpora como socios comerciales ("Socios Comerciales") a diversos productores y dueños de establecimientos rurales en la Provincia de Entre Ríos y de Buenos Aires, cuyo compromiso se destaca por sobre el resto por el volumen de hacienda que tienen bajo su responsabilidad. Nuestros Socios Comerciales nos entregan su profesionalismo



y trayectoria, y acompañan a INVERNEA S.R.L. en su toma de decisiones estratégicas tanto de gestión financiera como en todos los niveles del ciclo productivo bovino.

Es por ello que principal valor de INVERNEA S.R.L. se podría definir como la conjunción de productores ganaderos, consignatarios, propietarios rurales, y profesionales multidisciplinarios, que conforman un grupo de negocios de altísimo nivel y prestigio en el sector, brindando así al inversor una garantía de que el PIPE llevado a cabo será ejecutado por una red sectorial que asegura calidad, profesionalismo, confiabilidad y transparencia en la gestión de los activos bovinos y financieros.

### **Órgano de Administración**

<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>	<b>Vencimiento</b>
Socio Gerente.	Juan Alberto Pazo	Mandato por tiempo indeterminado
Socio Gerente.	Martin Voss	Mandato por tiempo indeterminado

Electo mediante Escritura Pública N° 158 de fecha 10 de junio de 2020, e inscripto junto con la inscripción de la sociedad en la Inspección General de Justicia con fecha 29 de junio de 2020, bajo el número 3211, Libro 161, tomo -, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

#### ***Juan Alberto Pazo:***

Nacido en la Ciudad de Buenos Aires el 28 de Octubre de 1968. Es abogado, empresario y productor agropecuario. El Sr. Juan Pazo posee una larga trayectoria familiar vinculada a la producción agropecuaria. Ha administrado su establecimiento familiar ganadero en Entre Ríos desde hace más de 30 años, y asimismo es productor y administrador de establecimientos en Provincia de Buenos Aires, siempre focalizado a la actividad ganadera en todo su ciclo productivo.

Además de su actividad agropecuaria, y debido a su formación jurídica, ha trabajado en estudios jurídicos de primera línea de Argentina y de EE.UU, asesorando a inversores extranjeros en proyectos de inversión en Argentina. A su vez, ha integrado Directorios en empresas de retail de Argentina con participación extranjera, donde llevó a cabo estrategias comerciales y reestructuraciones corporativas, así como procesos de adquisición de empresas y expansiones internacionales en Norte América y Latino América.

Asimismo, Juan A. Pazo ha servido como Superintendente de Seguros de la República Argentina, desde 2017 hasta 2019. Durante su gestión, se impulsaron importantes reformas regulatorias que resultaron en un mercado asegurador más sólido y comprometido con la economía real, la inclusión financiera y la sustentabilidad económica.

#### ***Martín Voss***

Nacido en Buenos Aires en fecha 15 de diciembre de 1978. Es abogado, especializado en administración pública. El Sr. Martín Voss se ha desempeñado como abogado asociado en Garrido y Asociados hasta el año 2007 y Director en Vista y Punto Fijo, compañías de desarrollo tecnológico y comunicación hasta el año 2015. Asimismo, es ex Coordinador



General de la Superintendencia de Seguros de la Nación, durante el año 2019 y Secretario de Relaciones Institucionales de PAMI desde el año 2015 hasta el 2019.

### **Consejo Consultivo**

El Consejo Consultivo de INVERNEA S.R.L. es integrado por:

#### ***Juan Alberto Pazo:***

Información relativa a Juan Alberto Pazo y su historial profesional incluida en el apartado anterior.

#### ***Mario Bittar***

Nacido en la ciudad de San Rafael, Provincia de Mendoza, el 27 de agosto de 1960. Mario Bittar es Contador Publico Nacional, recibido de la Universidad de Buenos Aires en el año 1983.

Es consultor especializado en estrategias de expansión corporativa y asesor especializado en la industria aseguradora. Con amplia capacitación a nivel local e internacional.

Fue Partner Internacional de Arthur Andersen en donde lideró proyectos locales e internacionales relacionados con el sector financiero. Adicionalmente, fue Partner de EY (Ernst & Young) Argentina, con responsabilidades regionales a nivel Industria Financiera y a cargo de la práctica de Strategy Growth Market (IPO, EOY, otros).

En la actualidad es director independiente en varias empresas internacionales. Asimismo, es miembro asesor del Board de la Cámara de Compañías de Seguro de Vida y Retiro de la República Argentina, y se desempeña como Strategy Growth Market – Lead en Globant. Es a su vez consultor/ asesor de importantes operadores del sector asegurador.

#### ***Tomás Piuma***

Nacido en la Ciudad de Buenos Aires el 17 de junio de 1969. De formación Martillero y Corredor Público, título expedido por el Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires.

El Sr. Piuma posee una extensa carrera en el sector ganadero. Habiendo iniciado su trayectoria laboral en 1989 trabajando para la casa Arancedo S.A. (consignatarios) en el Mercado de Liniers, se trasladó luego a Madariaga, Provincia de Buenos Aires, donde continuó su actividad para dicha firma. En el año 2000, y luego de haber trabajado en otras firmas, fundó P & Z S.A. (Piuma y Zegbi), una reconocida casa consignataria de hacienda, oriunda de la ciudad de Madariaga (Provincia de Buenos Aires), donde se desempeña actualmente como Presidente de la misma.

Adicionalmente, el Sr. Piuma administra establecimientos ganaderos y empresas agropecuarias de terceros, principalmente en la zona sur-este de la Provincia de Buenos Aires.

Con más de 30 años de experiencia en el sector ganadero, Tomás Piuma es un referente de la actividad ganadera y del negocio consignatario en la Provincia de Buenos Aires.



## ***Santiago Bausili***

Nacido el 18 de febrero de 1974 en la ciudad de Buenos Aires, Argentina.

El Sr. Santiago Bausili es Economista egresado de la Universidad de San Andres (Buenos Aires, Argentina).

El Sr. Bausili posee una extensa trayectoria en el sector financiero, desarrollando su carrera en banca de inversión, con foco en mercados de deuda (soberana y corporativa) en la Región de Latino América.

Trabajó 11 años en JPMorgan NY, y 9 años en Deutsche Bank, en Nueva York y Buenos Aires.

Asimismo, el Sr. Bausili cuenta con experiencia en la función pública, en la cual se desempeñó en el cargo de Subsecretario de Financiamiento de la Nación, y posteriormente Secretario de Finanzas de Argentina entre los años 2016 y 2019.

Actualmente es consultor financiero de entidades así como de personas físicas en el ámbito privado.

### **Socios Comerciales (*Business Partners*)**

INVERNEA S.R.L. tiene acuerdos estratégicos para la producción, con los siguientes Socios Comerciales:

#### ***Establecimiento "Los Ombúes"***

Estancia Ombúes es una empresa de la familia Berisso. Desarrolla sus actividades a través de Mario A. Berisso S.C.A., María Luisa Berisso S.C.A. y MAB AGRO S.R.L. Administrada y supervisada por sus dueños, está avalada por más de un siglo de trabajo sobre tierra propia. La mayoría de los campos están situados en Entre Ríos, próximos a los ríos Paraná y Uruguay, donde el clima templado fomenta el crecimiento de pasturas propicias para la producción de razas británicas. También posee campos en las provincias de Corrientes y Formosa en los cuales se realiza la cría del ganado.

La empresa posee una visión de futuro que apunta a innovar y mejorar permanentemente, cuidando la calidad del producto final.

La producción se desarrolla sobre una superficie de 40.000 hectáreas y se realiza una explotación mixta agrícola-ganadera. Para agricultura se destinan 6.000 hectáreas y el resto corresponde a campos ganaderos.

Los establecimientos con los que cuenta la familia en la provincia de Entre Ríos son Estancia Ombúes, Campo Nuevo, San Felipe, Las Pampas, Puebla, El Refugio, El Farol y La Alianza. En la provincia de Corrientes Gallo Sapucay y en Formosa Chiriguanos.



La empresa cuenta con una existencia vacuna de 18.000 cabezas propias con una base de 7.000 vientres. Realiza ciclo completo, cría, reería y engorde. Dispone de dos feedlots ubicados estratégicamente en la provincia de Entre Ríos con una capacidad total de 8.500 cabezas.

Produce carne de la mejor calidad con el objetivo de satisfacer todos los mercados posibles. El ganado se alimenta de producción propia. En el establecimiento se cultivan pasturas consociadas perennes para obtener una oferta forrajera continua a lo largo del año. Además, realizan verdeos de inviernos, avena y raigrás; y sorgo forrajero como verdeo de verano.

La producción de soja y maíz está destinada en su totalidad a la ganadería. El procesamiento de soja se realiza en una planta aceitera propia, de la cual el establecimiento extrae aceite y expeller para el aporte de la proteína necesaria en la alimentación de los animales, en las distintas etapas de crecimiento. El maíz se destina a la suplementación del ganado, con el cual reciben un plus de energía.

El establecimiento trabaja con frigoríficos de primera línea y de reconocida trayectoria. La venta de hacienda está destinada a los mercados interno y externo, este último es comercializado por los mismos frigoríficos; y parte lo exporta con la propia marca "Estancia Ombúes", hacia a los mercados más exigentes.

El acuerdo del Fideicomiso Financiero INVERNEA con Los Ombúes comprende una capitalización inicial de aproximadamente 2000 cabezas, con posibilidad de incremento hasta 6000. El acuerdo contempla el engorde a pasto y terminación en corrales propios del establecimiento. El acuerdo resulta de una ventaja estratégica para el Fideicomiso, dada la consolidación de la empresa en el sector, como proveedor de importantes clientes finales de la cadena de comercialización de la carne (i.e. frigoríficos), todo lo cual representan potenciales oportunidades de venta final para la hacienda del Fideicomiso engordada en dicho Establecimiento.

### ***Establecimiento "La Totorá"***

Esta organización focalizada en la ganadería opera concentrada en la Provincia de Entre Ríos desde el año 1992.

En la actualidad realiza sus operaciones en unas 15 mil hectáreas propias más unas 5 mil arrendadas, con capacidad para recibir un rodeo de en las cuales se maneja un stock de hacienda de alrededor de unas 20.000 cabezas propias.

La operación comprende ciclo completo, integrando una parte menor de cría, a la invernada y terminación para consumos y exportación, según las categorías y los mercados.

En La Totorá se encuentran en un esfuerzo permanente por tener una alta calidad de producto terminado. Esto implica cuidados sanitarios, alimentación en pasturas y campos naturales y terminación adecuada para cada tipo de consumidor, sea de mercado Local o Exportación.

Las diferentes etapas de las hacienda se realizan en ambientes adecuados y con las cargas por potrero que optimicen el desarrollo en kilogramos ganados en forma adecuada.



Los suelos en explotación son de altísima capacidad en el verano, lo que es complementado con pasturas o verdeos de invierno para aprovechar en cada época climática las potencialidades disponibles.

Se dispone de la estructura edilicia y maquinarias apropiadas para poder realizar cada una de las tareas de una explotación rural actualizada.

La estructura de la organización incluye alrededor de 50 personas en relación de dependencia, incluyendo el área administrativa, comercial, ganadería, agricultura, mantenimiento y logística.

Como parte de la Operación se produce el maíz necesario para las etapas de terminación y recría de animales.

Las ventas se centralizan en Supermercados, Frigoríficos de consumo, Frigoríficos de Exportación, según sea la categoría de la hacienda y el momento del año.

El acuerdo del Fideicomiso Financiero INVERNEA GANADERO con La Totora comprende una capitalización inicial de aproximadamente 2000 cabezas, con posibilidad de incremento hasta 6000. El acuerdo contempla el engorde a pasto y terminación en corrales propios del establecimiento. El acuerdo resulta de una ventaja estratégica para el Fideicomiso, dada la consolidación de la Totora en el sector, como proveedor de importantes clientes finales de la cadena de comercialización de la carne (i.e. frigoríficos), todo lo cual representan potenciales oportunidades de venta final para la hacienda del Fideicomiso engordada en dicho Establecimiento.

#### ***Establecimiento M.A.E.T.I. Pecuaria***

MAETI PECUARIA S.A. es una empresa familiar que tiene por objeto la explotación y la administración de campos para la cría y el engorde de ganado (de todo tipo y especie) y para el cultivo y la explotación integral de la tierra.

Emplazada en un establecimiento de 240 hectáreas en Irene Portela, partido de Baradero (Provincia de Buenos Aires). MAETI Pecuaria posee 30 corrales con capacidad para servir 4000 novillos, y 200 hectáreas destinadas a la siembra de cultivos para alimentación de bovinos. Es reconocida en la industria cárnica por los excelentes resultados de rinde y calidad de los animales terminados en dichas instalaciones del establecimiento, el cual se encuentra estratégicamente ubicado, equidistante de las plazas de Buenos Aires y Rosario.

A partir de la explotación de un feedlot para ganado vacuno, MAETI PECUARIA S.A. produce novillos destinados a la faena para el consumo interno y para la exportación. También brinda el servicio de hotelería vacuna para terceros. Los índices de engorde hacen que el tiempo de permanencia en los corrales sea reducido redundando en un importante beneficio para el propietario de la hacienda. Esto permite una rotación más rápida del capital.

La empresa también se dedica a arrendar fracciones de tierra a terceros para cultivar cereales con el fin de producir el propio alimento para transformar los kilos de cereal producidos en kilos de carne engordados en el propio establecimiento.



La estrategia de producción y prestación de servicio está basada en dos pilares básicos: lograr una economía de costos y generar el máximo valor agregado por actividad. La economía de costos se logra mediante la producción de la mayor parte de insumos que forman la dieta de los animales encerrados en el feedlot: el maíz y la soja. Mientras que la generación de un mayor valor agregado está dado en la conversión de proteína vegetal (granos) en proteína animal (kilos de carne) en el mismo sitio de producción logrando una máxima complementación de actividades con economía de costo adicional por el ahorro de fletes.

INVERNEA S.R.L. y MAETI Pecuaria poseen un acuerdo para la terminación a corral de hasta un máximo de 3500 cabezas.

Tomás Villar, quien forma parte del management de INVERNEA S.R.L. ocupa el rol de Presidente de MAETI.

### **Proveedor Plataforma Tecnológica**

Tal cual ha sido informado por el Fiduciario con fecha 16 de marzo de 2021 a través de la publicación del Hecho Relevante ID #2723129 el Operador Técnico estará a cargo de los servicios de la Plataforma Tecnológica conforme se detalla en el Contrato de Fideicomiso.

### **Información contable**

El Operador Técnico no cuenta con información contable al momento ya que su constitución fue el 10 de junio de 2020 y el cierre del ejercicio se producirá el próximo 31 de mayo.

## **VII. DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR**

### **Descripción de ARG CAPITAL S.A.**

*La siguiente descripción ha sido provista por ARG Capital S.A. y sólo tiene propósitos de información general.*

ARG Capital S.A. es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, con fecha 13 de julio de 2015 bajo el número 3929, del Libro 27, Tomo - de Sociedades por Acciones C.C: 3.

El domicilio legal y la sede social inscrita de ARG Capital S.A. es San Martín 344, Piso 28º de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

C.U.I.T.:30-71195847-5  
Tel/Fax: (5411) 4103-7496/4103-7494.  
Correo electrónico: [info@argcapital.com](mailto:info@argcapital.com).  
Página web: [www.argcapital.com](http://www.argcapital.com)

### **Órgano de Administración**

Cargo	Nombre	Vencimiento
-------	--------	-------------



Presidente	Miguel Iribarne	21-05-2022
Director	Christian Horacio Smöje	21-05-2022

Se destaca que conforme el artículo 257 de la LGS, los directores permanecen en el cargo hasta ser reemplazados. Los mandatos se encuentran vigentes hasta la celebración de la asamblea que trate los estados contables al 28/02/2022.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 284 de la LGS la Sociedad prescinde de sindicatura. Asimismo, la sociedad no se encuentra comprendida dentro del artículo 299 de la Ley General de Sociedades, Ley 19.550, por lo que no posee una comisión fiscalizadora.

### **Actividad Principal**

“ARG Capital” fue fundada en 2004 por Miguel Iribarne (h) y Christian Smoje, empresarios que siguen al frente de la entidad. Desde su creación, se dedica a brindar soluciones al segmento de empresas PyMES, especializándose tanto en deuda corporativa como en private equity y contando con una vasta experiencia en la estructuración de:

- Obligaciones negociables
- Fideicomisos
- Plataformas de financiamiento colectivo.

A su vez, ARG Capital ha actuado como organizador de varios proyectos inmobiliarios, ya sea residenciales, como comerciales, estructurándolos bajo la figura de fideicomiso.

Para aquellos casos en donde no se planee realizar oferta pública de títulos valores del fideicomiso, ARG Capital puede actuar de fiduciario del mismo siendo su rol el de administrador del fideicomiso sujeto a ciertos términos y condiciones especificados en cada contrato.

ARG Capital se encuentra registrado como “Agente Productor” (Matrícula N° 955) ante la Comisión Nacional de Valores.

### **VIII. DESCRIPCIÓN DE LOS AGENTES DE CONTROL Y REVISIÓN TITULAR Y SUPLENTE**

*La información del Agente de Control y Revisión ha sido provista por éste y sólo tiene propósitos de información general.*

#### **Agente de Control y Revisión Titular:**

Juan Ignacio Vidal, Contador Público (Universidad de Belgrano), D.N.I. 29.984.819, con domicilio en Nuñez 3453 “I” “D”. Teléfono/ Fax: 4373-6472. CUIT 20-29984819-2. Correo Electrónico: [jividal@estudiovidal.com.ar](mailto:jividal@estudiovidal.com.ar).

El Cr. Juan Ignacio Vidal se encuentra inscripto en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) en el Tomo 387, Folio 104, desde el 28/10/2014. Asimismo, se encuentra inscripto en el Registro de Auditores Externos de la Comisión Nacional de Valores.



### **Agente de Control y Revisión Suplente**

Roberto Vicente Vidal, Contador Público (Universidad de Buenos Aires), D.N.I. 4.373.289, con domicilio en Av. Rivadavia 6437 "3" "D", Teléfono: 4373-6472. CUIT 20-04373289-8. Correo electrónico: [roberto@estudiovidal.com.ar](mailto:roberto@estudiovidal.com.ar).

El Cr. Roberto Vicente Vidal se encuentra inscripto en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) en el Tomo 54, Folio 108 desde el 23/09/1971. Asimismo, se encuentra inscripto en el Registro de Auditores Externos de la Comisión Nacional de Valores.

### **Pautas de Control y Revisión del Agente de Control y Revisión**

El Agente de Control y Revisión tendrá a su cargo las tareas indicadas en el artículo 28 del Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV.

A continuación, se detallan las tareas a ser desarrolladas, dependiendo esto de la recepción en tiempo y forma de la información en soporte magnético o cualquier otra notificación que corresponda ser otorgada por parte del Agente de Cobro:

El alcance de las tareas del Agente de Control y Revisión se limitará a:

- (a) Realizar la revisión y control de los activos a ser transferidos al Fideicomiso.
- (b) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente.
- (c) Control de los niveles de mora, niveles de cobranza y cualquier otro parámetro económico financiero que se establezca en la operación.
- (d) Análisis comparativo del flujo de fondo teórico de los Bienes Fideicomitados respecto del flujo de fondos real, y su impacto en el pago de servicios de los valores fiduciarios.
- (e) Control de pago de los Valores Fiduciarios y su comparación con el cuadro teórico de pagos incluido en el Prospecto y/o Suplemento de Prospecto.
- (f) Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación.

Los informes elaborados por el Agente de Control y Revisión sobre el resultado de las tareas desarrolladas durante la vigencia del Fideicomiso, deberán ser emitidos, con una periodicidad no mayor a UN (1) mes, en un plazo que no podrá exceder de 15 (QUINCE) días hábiles de finalizado el mes al que corresponda el informe, y contar con la firma legalizada por el Consejo Profesional respectivo. Asimismo, deberán ser publicados conforme se detalla en el artículo 28, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV.

## **IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO**

### **1. Bienes Fideicomitados**

El Patrimonio Fideicomitado constituye la única fuente de pago de los Certificados de Participación, y estará constituido por los siguientes bienes y derechos que conforman el Fideicomiso: (a) las sumas de dinero provenientes de la suscripción de Certificados de Participación Iniciales; (b) las sumas de dinero provenientes de la colocación de los Certificados de Participación; (c) las sumas de dinero que provengan de la enajenación del



ganado (d) los demás bienes y derechos y obligaciones adquiridos por y para incorporar al patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso por el Fiduciario; y (e) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada de cualquier naturaleza.

La propiedad fiduciaria sobre los Bienes Fideicomitados se extenderá a los activos que sustituyan a los originalmente recibidos, conforme lo dispuesto en el Contrato, y a todos los fondos recibidos en concepto de pago derivados de la administración y/o disposición de los Bienes Fideicomitados.

#### Estado de Flujo de Fondos al 30 de abril de 2021

A continuación, se presenta el estado de flujo de fondos al 30 de abril de 2021 de acuerdo con la información contable no auditada a dicha fecha:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is positioned on the left side of the page, below the text.

**CUADRO DE APLICACION DE FONDOS**  
**DESDE INICIO FIDEICOMISO AL 30 DE ABRIL DE 2021\_TRAMO I A LA FECHA**  
 Cifras expresadas en pesos

Cifras expresadas en pesos

Concepto	Total ARS
Ingreso de fondos por suscripción de fiduciantes	747.060.362
Ingresos por cobranzas de ventas realizadas	146.311.773
Resultado inversiones transitorias	48.092.368
Pagos realizados	
Operativos	(822.528.160)
Estructuración del Fideicomiso, incluyendo honorarios	(34.395.984)
Administración y generales	(26.669.078)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(8.802.224)
Adquisición bienes de uso	(5.265.505)
<b>Saldo Caja y bancos + Inversiones transitorias al 30/04/2021</b>	<b>43.803.552</b>

**Tabla resumen\_Pagos realizados al 30 de abril de 2021**

Moneda ARS

Concepto	Total ARS
<b>Pagos operativos</b>	
Compra de ganado, incluye transporte y comisiones consignat.	(688.773.400)
Compra de alimento	(6.018.800)
Servicio de pastaje y pastoreo	(8.535.888)
Servicios Feedlot y capitalización de hacienda	(102.328.995)
Servicios de administración de campos	(2.992.703)
Seguros y otros servicios	(3.928.439)
Servicios veterinarios	(1.662.490)
Impuestos	(8.287.446)
<b>Pagos por estructuración del Fideicomiso, incluyendo honorarios</b>	
Gastos de estructuración y organización	(26.255.320)
Honorarios colocador oferta pública	(8.140.664)
<b>Pago gastos de Administración y generales del fideicomiso</b>	
Servicios recurrentes mensuales	
Operadora técnico	(10.935.828)
Administración de fideicomiso	(4.999.218)
Asesoramiento legal	(960.000)
Proveedor plataforma	(1.448.941)
Servicios contables y honorarios auditoría	(2.710.097)
Asesoramiento impositivo y liquidaciones impositivas	(415.400)
Sistema operativo	(333.009)
Otros	(4.866.584)
<b>Pago impuesto a los débitos y créditos bancarios</b>	<b>(8.802.224)</b>
<b>Pago adquisición bienes de uso</b>	<b>(5.265.505)</b>
<b>Total pagos realizados</b>	<b>(897.660.951)</b>



**CUADRO DE APLICACION DE FONDOS  
DESDE INICIO FIDEICOMISO AL 30 DE ABRIL DE 2021\_TRAMO I A LA FECHA**

Cifras expresadas en kilogramos

Concepto	Total kilos
Ingreso de fondos por suscripción de fiduciantes	4.992.284
Ingresos por cobranzas de ventas realizadas	873.286
Resultado inversiones transitorias	317.972
<b>Pagos realizados</b>	
Operativos	(5.310.427)
Estructuración del Fideicomiso, incluyendo honorarios	(229.884)
Administración y generales	(172.049)
Impuestos a los débitos y créditos	(57.012)
Adquisición bienes de uso	(34.994)
<b>Saldo Caja y bancos + Inversiones transitorias al 30/04/2021</b>	<b>379.176</b>

**Tabla resumen\_Pagos realizados al 30 de abril de 2021**

Cifras expresadas en kilogramos

Concepto	Total kilos
<b>Pagos operativos</b>	
Compra de ganado, incluye transporte y comisiones consignat.	(4.456.193)
Compra de alimento	(40.494)
Servicio de pastaje y pastoreo	(53.759)
Servicios Feedlot y capitalización de hacienda	(651.770)
Servicios de administración de campos	(19.168)
Seguros y otros servicios	(24.507)
Servicios veterinarios	(10.666)
Impuestos	(53.870)
<b>Pagos por estructuración del Fideicomiso, incluyendo honorarios</b>	
Gastos de estructuración y organización	(175.484)
Honorarios colocador oferta pública	(54.401)
<b>Pago gastos de Administración y generales del fideicomiso</b>	
Servicios recurrentes mensuales	
Operadora técnico	(70.755)
Administración de fideicomiso	(31.654)
Asesoramiento legal	(6.130)
Proveedor plataforma	(9.429)
Servicios contables y honorarios auditoría	(17.551)
Asesoramiento impositivo y liquidaciones impositivas	(2.673)
Sistema operativo	(2.168)
Otros	(31.689)
Pago impuesto a los débitos y créditos bancarios	(57.012)
Pago adquisición bienes de uso	(34.994)
<b>Total pagos realizados</b>	<b>(5.804.366)</b>

*Nota # 1. La información presentada en la tabla anterior, expresada en kilogramos, se obtuvo dividiendo los montos en Pesos de cada mes por el precio promedio del kilogramo mensual correspondiente, de acuerdo con la información mensual reportada por el Fiduciario a CNV, denominada "Kilos carne base promedio mensual".*



**APLICACIÓN DE LOS FONDOS A OBTENER EN EL TRAMO II**  
Punto 16.

*Cifras expresadas en pesos*

Concepto	ARS	% / total
Compra ganado de ganado Recria	105.858.891	56,9%
Gastos compra hacienda		
Comisión consignatario hacienda	3.175.767	1,7%
Transporte hasta establecimiento	1.311.085	0,7%
Alimentación	32.240.152	17,3%
Otros costos recría / feedlot	4.720.961	2,5%
Gastos de administración y generales	4.406.083	2,4%
Honorarios colocador oferta pública y otros gastos de estructuración	2.231.203	1,2%
Impuesto a los débitos y créditos bancarios y otros impuestos	2.385.677	1,3%
IVA crédito fiscal	17.536.992	9,4%
Fondos líquidos	12.066.791	6,5%
<b>Total</b>	<b>185.933.602</b>	<b>100,0%</b>

La información incluida en la tabla anterior se confeccionó considerando la emisión de los Certificados de Participación a la par (sin prima de emisión). Los fondos adicionales que se obtendrán por la emisión de los Certificados de Participación con una prima de emisión, se aplicarán a cada concepto contemplando los mismos porcentajes calculados en la tabla anterior.

Adicionalmente, la información expresada en kilogramos de carne, se obtuvo utilizando el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado de Liniers al 31 de mayo de 2021. El mismo resultó ser \$178.516, habiendo sido notificado por el Fiduciario del Fideicomiso con fecha 4 de junio de 2021 como "Hecho Relevante" en la AIF de la CNV bajo el ID # 2757075.

## **2. Resumen del Negocio**

El Fideicomiso tendrá por objeto la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno y eventualmente el mercado internacional. Se trata de un modelo de negocio conservador y de bajo riesgo con un horizonte de mediano y largo plazo. Las actividades productivas se concentrarán en grandes campos del Noreste Argentino que cuentan con infraestructura, mano de obra y proveedores, lo cual permite reducir los costos fijos.

La ganadería es, dentro de las actividades agropecuarias, una de las actividades más estables y de bajo riesgo. Su comportamiento histórico (Ver Gráfico 4 y Gráfico 5) respecto al valor de otros indicadores económicos, muestra que permite realizar inversiones a mediano y largo plazo sin excesivos requerimientos de liquidez. A su vez, la ganadería es una alternativa atractiva típicamente orientada a perfiles inversores conservadores y moderados. Si bien la ganadería está expuesta a riesgos climáticos, existen herramientas que mitigan su impacto logrando una actividad de bajo riesgo.

La pandemia del CoVID-19 generó en la economía mundial un impacto negativo excepcional que implica considerables riesgos a la baja para las perspectivas económicas generales. Mientras la economía argentina en general se encontró paralizada por el confinamiento durante 2020, la actividad agropecuaria, al ser considerada como actividad esencial, no se vio afectada como el resto de las industrias ya que continuó y continúa operando de forma habitual. Frente a esta situación, la estrategia de los inversores conservadores y moderados es



posicionarse en aquellos sectores que son menos propensos a las variaciones de los ciclos económicos.

El proceso productivo comienza con la cría del ganado (Ver Ciclo del Negocio Punto 2a), la compra de terneros recién destetados y continúa con el engorde a campo y la terminación a corral. El objetivo es conseguir un producto *premium* tanto para el consumo local como para su exportación al mercado internacional.

El motor de la plataforma tecnológica permitirá la interconexión entre el fideicomiso con cada uno de sus integrantes lo que permitirá establecer comunicación, reportes y gestión online.

El modelo se basa en la diversificación por zonas y por especie de bovinos contemplando el desarrollo de productos orgánicos aprovechando los recursos característicos de cada región. Los campos inicialmente se ubican en las Provincias de Entre Ríos -en las localidades de Federal y Gualaguaychú- y Buenos Aires -en las localidades de Baradero y General Madariaga-.

Por su parte, con el fin de mantener la diversidad en la inversión, se buscará mantener al menos el 40% de las cabezas de ganado en modalidad recria y el 30% de las cabezas de ganado en modalidad feedlot, pudiendo ir modificándose los porcentajes y la participación según la época del año y los comportamientos intrínsecos del mercado.

### **3. Características Particulares del Negocio**

- El planteo productivo se basa en la cría, recria y terminación del animal.
- La escala a la que se intentará llegar a será de entre 20.000 y 40.000 cabezas de ganado bovino, lo que permitirá obtener economías de escala que reduzcan sustancialmente los costos y maximicen la rentabilidad.
- La renta que se plantea obtener una vez alcanzada dicha escala en el negocio se estima entre 8 y 10% anual medido en kilogramos de carne (Kg)<sup>1</sup> permitiendo obtener retornos estimados medidos en una variable de la economía real que históricamente tuvo un comportamiento correlativo con la inflación del Peso Argentino (ver Gráfico 1).
- Se propone que cada animal cuente con un seguro por mortandad, otorgado por aseguradoras de primera línea de Argentina.
- Cría:
  - El negocio de cría está basado en el armado de un rodeo de vaquillonas con el objetivo de producir terneros. Un rodeo bien establecido tiene una tasa de extracción aproximada de entre 76 a 82 terneros cada 100 madres.
  - El ciclo de la vaca desde que queda preñada hasta que se desteta el terreno es de entre 15 a 16 meses. El kilaje promedio en que se desteta un ternero es de 10 Kg.

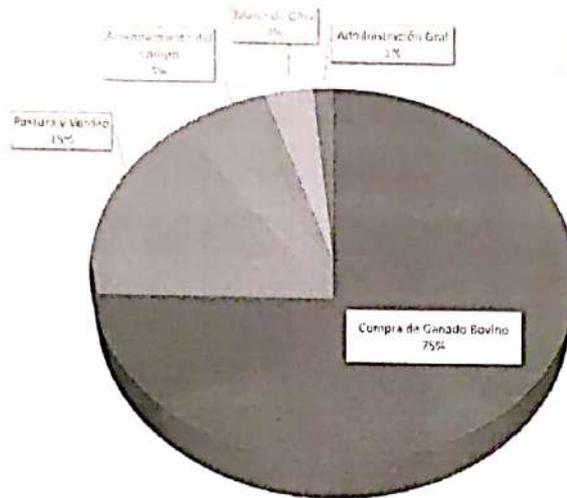
---

<sup>1</sup> Entendiendo por *Kilogramo de Carne* el Precio promedio entre el precio de compra de un ternero para recria de 180kg, un ternero de 195kg para feedlot y un novillo de 320kg y los precios de venta del novillo 320kg y del novillo de exportación de 350kg. Los precios son tomados del Índice de Precios Rosgan con metodología IIE (Instituto de Investigaciones Económicas) e ITAE (Instituto de Investigaciones Teóricas y Aplicadas en Estadísticas) – Facultad de Ciencias Económicas y Estadísticas – Universidad Nacional de Rosario



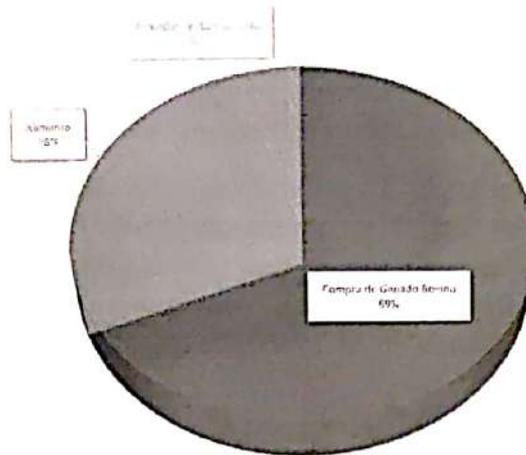
- Recría:

- El negocio de la recría, en condiciones normales, destina aproximadamente el 75% de su inversión en compra de cabezas de ganado, las que ingresan al establecimiento para un engorde aproximado de 400 gramos por día. La recría o invernada tiene un período de duración aproximado de 9 meses.
- Se busca que el animal aumente alrededor de 115 kilogramos en este período.

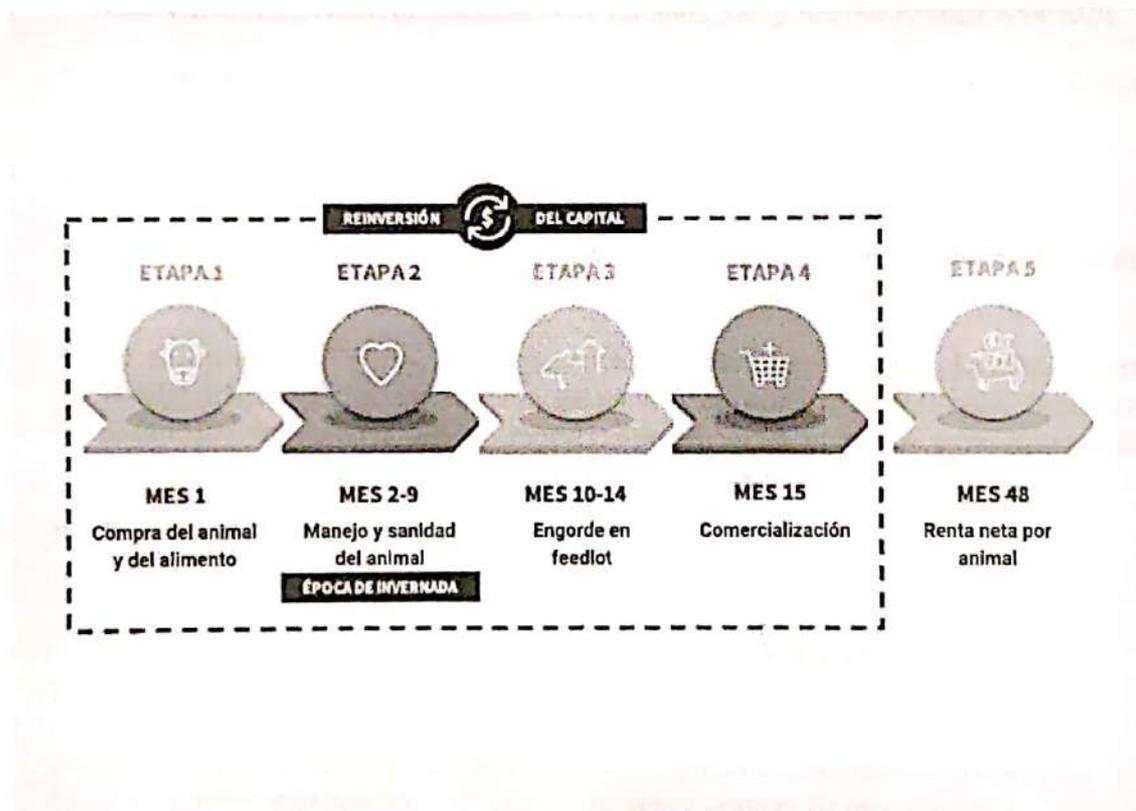


- Feedlot:

- En el engorde en corral, o feedlot, el animal es ingresado para generar un aumento aproximado de 1 kilogramo por día. El engorde en feedlot tiene un período de duración aproximado de 4 meses.
- Este desarrollo destina aproximadamente el 69% a compra de terneros, aproximadamente el 26% a la alimentación del animal y aproximadamente el 5% a costos de sanidad y hospedaje del animal.
- Se busca que el ternero aumente alrededor de 130 kilogramos en este período, en este caso el precio de compra por kilo del ternero es similar al precio de venta del novillo gordo de 380/450kg.



**a. Ciclo de Negocio**



El ciclo de negocio consta de 5 etapas, siendo la primera de ellas la adquisición de los bovinos y el alimento necesario para generar el aumento de peso a lo largo del tiempo (incremento de Kilogramos de carne de la inversión).

La segunda etapa corresponde a la época de invernada y consiste en el pastoreo a campo abierto. Durante los próximos nueve meses el objetivo es lograr que los terneros ganen peso de manera eficiente y alcancen las condiciones óptimas para su faena.

La tercera etapa consiste en acelerar el engorde o aumentar aún más su peso, para lo cual el ganado puede ingresar durante cuatro meses a un feedlot para que se desarrolle completamente y llegue en las mejores condiciones para la venta.

La cuarta etapa llega en el mes quince con la comercialización de los animales.

El ciclo finaliza con la etapa 5, cuando se obtiene el retorno final por la venta del animal y la diferencia entre la adquisición del novillo/ternero sea desde la cría o de la compra en aproximadamente 170kg hasta llevarlo a su peso final de venta entre 450 y 520kg, obteniendo un diferencial positivo en términos de Kilogramos Carne que se traducirá en retornos para los inversores, luego de deducidos todos los gastos y costos del Fideicomiso.

#### b. Seguridad y Trazabilidad

- **Activos subyacentes asegurados:** Cada animal contará con un seguro por mortandad, otorgado por aseguradoras de primera línea de Argentina.
- **Riesgo Crediticio Acotado:** Las ventas se realizarán según perfiles de cliente de modo tal reducir lo máximo posible la exposición al riesgo de crediticio, exigiendo garantías financieras (i.e. Aavales de Sociedades de Garantía Recíproca) de resultar necesario.
- **Seguridad jurídica:** El fideicomiso estará administrado por una fiduciaria pública registrada en la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- **Informes:** Se emitirán informes sobre el avance del PIPE de forma periódica.
- **Trazabilidad:** Cada participación de los inversores contará con un registro digital en la BLOCKCHAIN lo que generará mayor transparencia a las operaciones.
- Se encuentra en proceso la incorporación de caravanas con chip electrónico para brindar trazabilidad a cada cabeza de ganado bovino que se adquiriera, buscando seguridad y trazabilidad desde el momento de la compra, ubicación y transformación según el ciclo productivo de punta a punta, hasta la venta.

#### c. Factores de Riesgo y Mitigaciones\*

Riesgos	Mitigaciones
Exposición a las condiciones macroeconómicas y políticas de Argentina como fluctuaciones del tipo de cambio, cambios regulatorios, retenciones, prohibiciones o cupos a la exportación y fijación de precios internos.	El consumo interno sobre la producción y posterior venta es de más del 80%, mitigando los riesgos macroeconómicos.
Aumento de los costos de transporte y del precio del maíz, alimento básico en las explotaciones de cría, recria y terminación.	Se contempla potencialmente la compra de alimento (maíz principalmente) a granel y stockeo del mismo amortiguando los cambios de precio. El transporte podrá ser contratado por medio de contratos de largo plazo o de volumen, fijando el precio a mediano y largo plazo.



Cierre de mercados internacionales o sanciones a los exportadores.

Más del 80% de consumo interno.

Factores climáticos y biológicos como las sequías, incendios, inundaciones y enfermedades.

Se seleccionarán distintos campos y zonas para diversificar el riesgo climático y se cuenta con seguros de mortandad para evitar la pérdida de ganado.

\*Para más información, ver la sección “*Consideraciones de Riesgo*” del Presente Prospecto.

#### **4. El Mercado**

##### **A. Mercado Internacional**

###### **A.1. La oferta y la demanda**

En los últimos años, Brasil se ha posicionado como el primer exportador de carne bovina del mundo. A partir de 2019, la Argentina se ubica en el 5to puesto del ranking mundial de exportaciones por debajo de Australia, Estados Unidos e India, y en Abril de 2021, Argentina se encontraba en 4to lugar, debajo de Brasil, Australia e India. En los últimos años, el explosivo progreso de China también se ve multiplicado en el consumo de carne llevándola al podio de los países importadores de carne, seguida por Estados Unidos, Japón y Corea del Sur (USDA, abril 2021 [https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/livestock\\_poultry.pdf](https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/livestock_poultry.pdf)).

###### **A.2 Exportaciones de carnes bovina argentina**

Según el Informe de Exportaciones de Carne Vacuna del mes de Marzo 2021 del IPCVA ([http://www.ipcva.com.ar/documentos/2334\\_1619128168\\_informemensualdeexportaciones\\_marzo2021.pdf](http://www.ipcva.com.ar/documentos/2334_1619128168_informemensualdeexportaciones_marzo2021.pdf)), las exportaciones de la carne bovina durante el primer trimestre de 2021 (1 de Enero 2021 a 31 de Marzo 2021) tuvieron un aumento del 23,5% respecto al mismo período de 2020. Los principales destinos fueron China; con un total de 365.263 miles de dólares durante los primeros tres meses de 2021, que representan una participación del 59,3% del mercado, con una variación del 8%, respecto a los primeros 3 meses del 2020, seguido Israel con un total de \$76.360 miles de dólares, representando una participación del 12,4%, con una variación anual del 24,6% respecto al mismo período de 2020, y seguido por Chile con un total de \$ 46.579 miles de dólares, representando una participación del 7,6%, con una variación anual del -18,6%.

###### **A.3. Producción y consumo mundial**

Estados Unidos, Brasil, la Unión Europea, China e India concentran más de la mitad de la producción mundial de carne. La Argentina los sigue en el 6to puesto. Por otro lado, el consumo de carne varía en cada país año a año, con una tendencia a la baja en la Argentina, sin embargo, está dentro de los 6 países más consumidores de carne vacuna (USDA, abril 2021).



**Gráfico 2:**

**Producción de carne por países**  
1000 toneladas métricas (Equivalente canal)

	2016	2017	2018	2019	2020	ene-21	abr-21
<b>Producción</b>							
Estados Unidos	11507	11943	12256	12381	12379	12397	12601
Brasil	9284	9550	9900	10200	10100	10470	10400
Unión Europea	7880	7869	8003	7900	7800	7730	7730
China	6169	6346	6440	6670	6720	6685	7000
India	4170	4230	4240	4305	3760	3950	4000
Argentina	2650	2840	3050	3120	3230	3135	3100
Australia	2125	2149	2306	2432	2123	2050	2060
México	1879	1925	1980	2030	2079	2130	2110
Pakistán	1750	1780	1800	1820	1820	1840	1840
Rusia	1339	1325	1357	1369	1378	1385	1378
Canadá	1130	1201	1265	1340	1310	1315	1345
Otros	8149	8039	8093	8108	7863	8075	7979
<b>Total</b>	<b>58032</b>	<b>59197</b>	<b>60690</b>	<b>61675</b>	<b>60562</b>	<b>61162</b>	<b>61543</b>

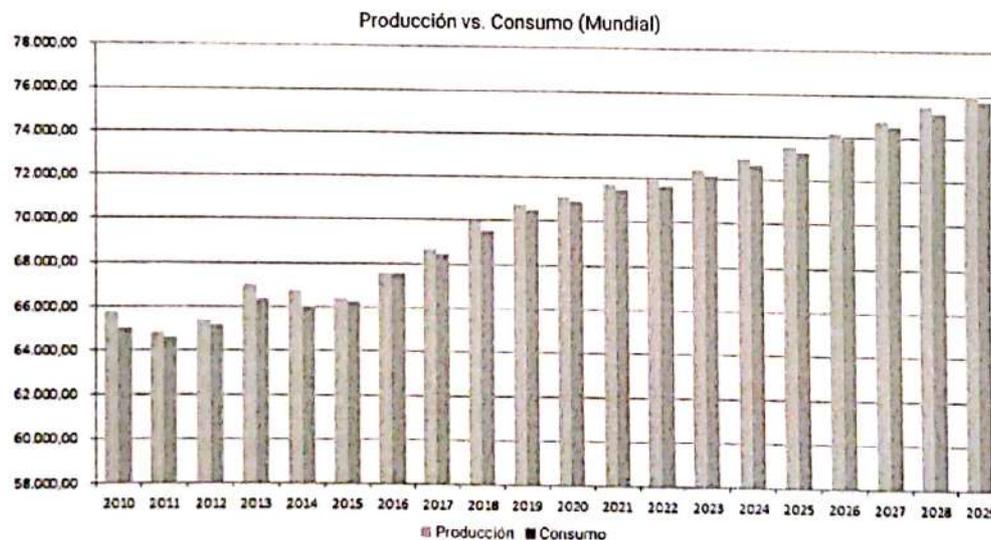
Fuente: Elaboración propia extraída del Informe del 9 de abril de 2021: <https://www.fas.usda.gov/data/livestock-and-poultry-world-markets-and-trade>.

## B. Mercado Interno

### B.1. Precio

El precio de la carne se determina según las fuerzas de la oferta y la demanda. Como puede observarse en el gráfico 3, a nivel mundial las mismas se encuentran equilibradas desde el comienzo del nuevo milenio y presentan, además, una tendencia creciente.

**Gráfico 3:**



FUENTE: OCDE-FAO Agricultural Outlook  
[https://stats.oecd.org/OECDStat\\_Metadata/ShowMetadata.ashx?Dataset=HIGH\\_AGLINK\\_2020&ShowOnWeb=true&Lang=en](https://stats.oecd.org/OECDStat_Metadata/ShowMetadata.ashx?Dataset=HIGH_AGLINK_2020&ShowOnWeb=true&Lang=en)

En lo que respecta al mercado interno, el consumo se relaciona con el crecimiento económico de los sectores poblacionales. Según el Informe Mensual de Precios de la Carne Vacuna en

Capital Federal y GBA, sobre consumo minorista, del Instituto de Promoción de la Carne Vacuna Argentina (marzo 2020). Según el trabajo de campo realizado por el IPCVA durante la primera y la segunda quincena del mes de marzo de 2021, sobre una muestra restringida a 80 carnicerías de Capital y GBA, que fueron relevadas telefónicamente, y de los precios en supermercados que se hizo en 40 puntos de venta relevados de forma presencial, los resultados fueron los siguientes.

- Los precios de los distintos cortes de carne vacuna mostraron, en promedio, subas significativas, del (+7,1%), en marzo de 2021 con respecto al mes de febrero. Con respecto a los valores de marzo de 2020, los precios promedio de la carne vacuna del tercer mes del corriente año se ubican un (+75,1%) por encima.
- Los precios de la carne vacuna tuvieron incrementos moderados a significativos, del (+5,7%), en marzo de 2021, con respecto a febrero, en los puntos de venta que atienden en barrios de nivel socioeconómico alto. En los puntos de venta que atienden al nivel socioeconómico medio, los precios mostraron alzas significativas, que resultaron del (+8,2%); mientras que en aquellos que atienden al nivel socioeconómico bajo los precios mostraron alzas también significativas, que resultaron de un (+7,8%).

La información precedente proviene de:

[http://www.ipcva.com.ar/documentos/2333\\_1618845112\\_informemensualdepreciosn178.pdf](http://www.ipcva.com.ar/documentos/2333_1618845112_informemensualdepreciosn178.pdf)

#### A. Estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación\*

Se plantea un escenario de inversión de \$1.000.000.000, que a valores de Julio del 2020 del Kilogramo de Carne se expresarán en esta unidad de medida, y corresponden a 9.345.794 Kg.

En la tabla a continuación se presentan los cálculos efectuados a fines de obtener la cantidad total de Kilogramos de carne que se van a utilizar en el proyecto:

Unidad de medida: Kilogramos	
Concepto	Kgs
Compra ganado Recría	2.778.731
Compra ganado Terminación de recría en Feedlot	661.466
Compra ganado Feedlot	1.880.711
Gastos compra hacienda	
Comisión consignatario hacienda	159.627
Transporte hasta establecimiento	65.901
Alimentación	1.452.300
Otros costos recría / feedlot	237.295
Gastos de administración y generales	221.468
Gastos de estructuración	280.374
Impuesto a los débitos y créditos bancarios y otros impuestos	119.914
IVA crédito fiscal	881.482
Fondos líquidos	606.527
<b>Total kg inversión</b>	<b>9.345.794</b>

Al comienzo se estima comenzar con 13.500 cabezas de ganado de 180Kg promedio para Recría con engorde a campo abierto, de las cuales luego de terminar su ciclo de 280 días, 3.341 cabezas pasaran a terminarse a corral con un ciclo de 96 días, comenzando con 320kg al terminar la Recría y terminando con 450kg para ser vendidas a exportadores. 9500 cabezas de ganado se adquirirán para ser engordadas enteramente en corral, bajo la modalidad de



Feedlot, con ciclos de 122 días, ingresando con 195Kg y terminado con 320kg para venta en mercado local o exportación:

	RECRÍA >	TERMINACIÓN DE RECRÍA EN FEEDLOT	FEEDLOT
Q de Cabezas al Inicio del Ciclo	13.500 cbz	3.341 cbz	9.500 cbz
Duración del Ciclo	280 días	96 días	122 días
Engorde Diario Promedio	0,500 Kg./día	1,354 Kg./día	1,230 Kg./día

Conversión de la Inversión a Kilogramos de Carne en base al Precio promedio entre el precio de compra de un ternero para recría de 180kg, un ternero de 195kg para feedlot y un novillo de 320kg y los precios de venta del novillo 320kg y del novillo de exportación de 350kg. Los precios son tomados del Índice de Precios Rosgan con metodología: IIIE (Instituto de Investigaciones Económicas) e IITAE (Instituto de Investigaciones Teóricas y Aplicadas en Estadísticas) – Facultad de Ciencias Económicas y Estadísticas – Universidad Nacional de Rosario:

	ARS
Precio de Compra 1 Kg. Ternero 180 kg. para Recría	\$ 120
Precio de Venta 1Kg Novillo 320 kg.	\$ 106
Precio de Compra 1 Kg Novillo 320 Kg.	\$ 100
Precio de Venta 1Kg Novillo Exportación 450 Kg.	\$ 103
Precio de Compra 1 Kg Ternero 195 Kg. para Feedlot	\$ 106
<b>Precio Promedio 1 Kg.</b>	<b>\$ 107</b>

	TOTAL
Total Inversión en ARS	\$ 1.000.000.000
Precio Promedio Kg	\$ 107
Total Inversión en Kg	9.345.794 Kg.

*\*Se deja asentado que las cifras plasmadas en el presente apartado "A" relativas a la estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación corresponden al PIPE original conforme los cálculos efectuados para el Tramo I (con un precio estimado de \$107 versus el precio actual de \$178,516/kg carne utilizado para el Tramo II).*

#### B. Medición de Flujos en Kilogramos de Carne

Los flujos de fondos y proyecciones del negocio, así como la rentabilidad de este es medida en Kilogramos de Carne, esta medida es utilizada históricamente en Argentina por todos los productores ganaderos, ya que es una medida estable para este tipo de industria. Transmite la evolución del negocio de una forma estable y fiel a la realidad, ya que permite entender el crecimiento del producido por el negocio en una medida directa sobre el activo (cabezas de ganado vacuno).

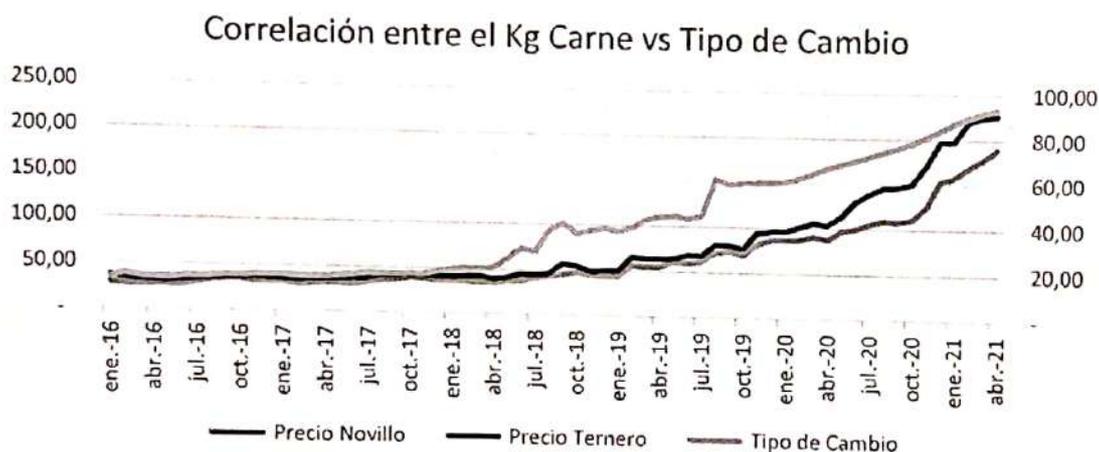


El negocio evoluciona en medida aumentan de peso los animales o se adquieren o venden estos, siendo la constante en la que se miden los flujos: Kilogramos de Carne, así también se atan los pagos de la mayoría de los proveedores y se realizan los ofertas atando los contratos y los pagos al valor del Kilogramo de Carne, en lugar de hacerlo con otras variables como el Tipo de Cambio o la Inflación (IPC).

Esta unidad de medida, tomando series históricas del Precio del Ternero y del Novillo y la evolución del Tipo de Cambio (Dólares Americanos) y la Inflación (Índice de Precios al Consumidor – INDEC), denota una correlación casi directa con estas, con lo cual podríamos decir que medir los flujos y el negocio en Kilogramos de Carne supone que estos se ajustan por Inflación y Tipo de Cambio a lo largo del tiempo (Ver Gráfico 4 y Gráfico 5).

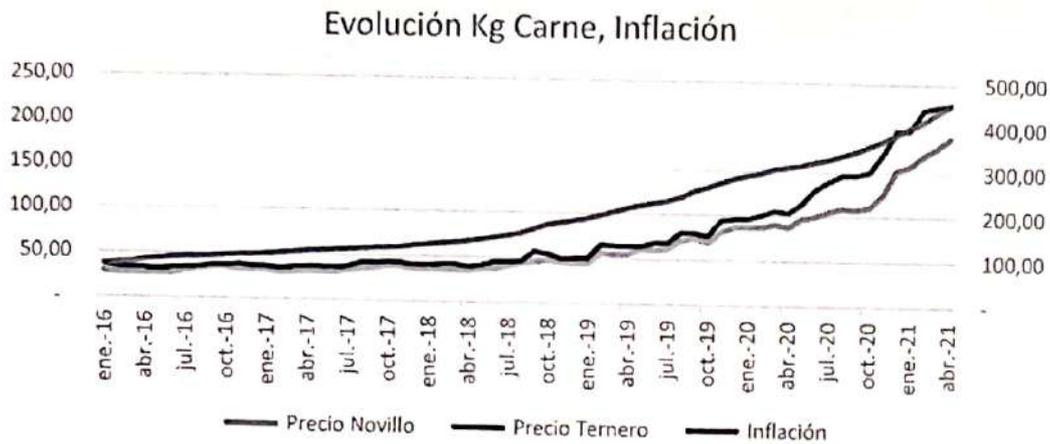
Es de suma importancia contar con este tipo de variables y unidades de medida en un país con sucesos macroeconómicos que provocan aumentos sistemáticos y generalizados de precios, así como devaluaciones de la moneda (peso argentino), que permitan generar proyecciones más acertadas respecto de la evolución del negocio y de los flujos de fondos.

Gráfico 4:



FUENTE: Elaboración Propia Tipo de Cambio oficial BNA Dividas vendedor y Valor Novillo y Ternero Índice de Precios Rosgan.

Gráfico 5:



FUENTE: Elaboración Propia con Inflación medida: Enero a Diciembre. Construcción propia en función al IPC Congreso. Diciembre 2016 en adelante Fuente INDEC nueva serie base=100 (dic-2016) y Valor Novillo y Ternero Índice de Precios Rosgan.

### C. Estructura de costos por unidad de negocios: Recría, Terminación a Corral y Feedlot medidos por cada cabeza de ganado de forma individual

#### I. Expresado en Kilogramos de Carne

	RECRÍA	TERMINACIÓN DE RECRÍA EN FEEDLOT	FEEDLOT
<b>Kg a la Compra del Ternero</b>	<b>205,83 Kg.</b>	<b>260,28 Kg.</b>	<b>197,97 Kg.</b>
Mortandad	2,08 Kg.	3,96 Kg.	3,01 Kg.
Seguros Robo / Mortandad	3,23 Kg.	4,55 Kg.	3,48 Kg.
Comisión Consignatario	6,17 Kg.	-	5,94 Kg.
Transporte	1,02 Kg.	-	4,06 Kg.
Pasturas	3,35 Kg.	-	-
Verdeos de invierno	6,99 Kg.	-	-
Verdeos de verano	4,20 Kg.	-	-
Alquiler	13,45 Kg.	94,56 Kg.	84,40 Kg.
Mano de obra personal	6,07 Kg.	8,14 Kg.	10,45 Kg.
Sanidad	2,70 Kg.	1,20 Kg.	1,17 Kg.
Gastos de Administración	1,70 Kg.	0,75 Kg.	0,37 Kg.
% Impuesto D/C	3,49 Kg.	3,34 Kg.	3,91 Kg.
Subtotal	260,28 Kg.	376,78 Kg.	314,77 Kg.
<b>Kg. al Momento de Venta</b>	<b>320,00 Kg.</b>	<b>450,00 Kg.</b>	<b>345,00 Kg.</b>

	RECRÍA >	TERMINACIÓN DE RECRÍA EN FEEDLOT	FEEDLOT
Kg. al momento de Venta	320,00 Kg.	450,00 Kg.	345,00 Kg.
Ingresos Brutos (Entre Ríos)	4,80 Kg.	2,70 Kg.	2,07 Kg.
Ingresos Brutos (Bs. As.)	-	2,03 Kg.	1,55 Kg.
Comisión Consignataria Venta	4,80 Kg.	6,75 Kg.	5,18 Kg.
Transporte Venta	2,64 Kg.	2,72 Kg.	2,64 Kg.
<b>Subtotal</b>	<b>307,76 Kg.</b>	<b>435,81 Kg.</b>	<b>333,56 Kg.</b>
<b>Resultado (Financiero) del ciclo inicial en Kg</b>	<b>47,48 Kg.</b>	<b>59,03 Kg.</b>	<b>18,79 Kg.</b>
<b>Resultado / Ventas Netas</b>	<b>15,43% Kg. Carne</b>	<b>13,54% Kg. Carne</b>	<b>5,63% Kg. Carne</b>
<b>Kg Totales Generados por Ciclo</b>	<b>640.913 Kg.</b>	<b>197.788 Kg.</b>	<b>178.513 Kg.</b>

Nota 1: Subtotal (Kgs) representa el total de costos operativos, incluyendo: (i) costo de adquisición, (ii) costo de alimentación, (iii) otros costos directos del proceso de engorde, y (iv) impuesto a los débitos y créditos bancarios relacionados a los gastos mencionados en los puntos anteriores.

Nota 2: Kilogramos al momento de la venta: equivale al peso del novillo / vaquillona al momento de la venta. El mismo se obtiene de la siguiente forma: (i) peso del ternero al ingreso del ciclo, más (ii) el peso de engorde promedio durante el ciclo correspondiente.

## II. Expresado en Pesos a valores nominales constantes

	RECRÍA >	TERMINACIÓN DE RECRÍA EN FEEDLOT	FEEDLOT
<b>ARS a la Compra del Ternero</b>	<b>\$22.024</b>	<b>\$27.850</b>	<b>\$21.183</b>
Mortandad	\$222	\$424	\$323
Seguros Robo / Mortandad	\$346	\$486	\$373
Comisión Consignatario	\$661	-	\$635
Transporte	\$109	-	\$435
Pasturas	\$358	-	-
Verdeos de invierno	\$748	-	-
Verdeos de verano	\$449	-	-
Alquiler/Engorde	\$1439	\$10.118	\$9.031
Mano de obra personal/Hotelería	\$649	\$871	\$1.118
Sanidad	\$289	\$128	\$125
Gastos de Administración	\$182	\$62	\$40
% Impuesto D/C	\$373	\$357	\$418
<b>Subtotal</b>	<b>\$27.850</b>	<b>\$40.297</b>	<b>\$33.680</b>
<b>ARS al Momento de Venta</b>	<b>\$34.240</b>	<b>\$48.150</b>	<b>\$36.915</b>

	RECRÍA >	TERMINACIÓN DE RECRÍA EN FEEDLOT	FEEDLOT
ARS al momento de Venta	\$34.240	\$48.150	\$36.915
Ingresos Brutos (Entre Ríos)	\$514	\$289	\$221
Ingresos Brutos (Bs. As.)	-	\$217	\$166
Comisión Consignataria Venta	\$514	\$722	\$554
Transporte Venta	\$283	\$291	\$283
<b>Subtotal</b>	<b>\$32.930</b>	<b>\$46.631</b>	<b>\$35.691</b>
Resultado (Financiero) del ciclo inicial en ARS	\$5.080	\$6.334	\$2.011
<b>Resultado / Ventas Netas</b>	<b>15,43%</b>	<b>13,54%</b>	<b>5,63%</b>

El presente cuadro se presenta a modo ilustrativo

### I. P&L Proyectado a 3 años

#### D) Expresado en Kilogramos de Carne

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
Ingresos por Ventas	18.667.858	21.121.080	23.398.843
Costo de Adquisición	(11.509.538) Kg.	(13.010.907) Kg.	(14.427.968) Kg.
Costo de Alimentación	(3.721.336) Kg.	(4.330.638) Kg.	(4.801.521) Kg.
Otros costos Recría / Feedlot	(855.738) Kg.	(939.607) Kg.	(1.004.423) Kg.
<b>Contribución Marginal</b>	<b>2.581.247 Kg.</b>	<b>2.839.928 Kg.</b>	<b>3.164.932 Kg.</b>
Gastos de Comercialización	(639.541) Kg.	(720.881) Kg.	(798.098) Kg.
Gastos Operativos	(209.299) Kg.	(178.226) Kg.	(201.564) Kg.
Gastos de Administración, Honorarios y otros	(914.903) Kg.	(606.492) Kg.	(606.492) Kg.
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>817.508 Kg.</b>	<b>1.334.328 Kg.</b>	<b>1.558.778 Kg.</b>
% Resultado / Ventas	4,40%	6,30%	6,70%
% ROI	8,70%	14,30%	16,70%

% ROI Económico del Proyecto	39,7%
Recupero Imp. a los Débitos y Créditos Bancarios	-3,0%
Conceptos No Devengados	-1,3%
<b>% ROI Financiero del Proyecto</b>	<b>35,4%</b>

#### II) Expresado en Pesos

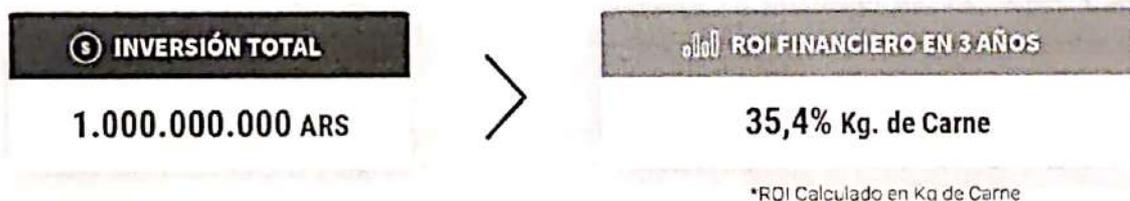


Información expresada en: ARS

Concepto	Año 1 Base	Año 2 Base	Año 3 Base
Ingresos por venta	1.997.460.808	2.259.955.594	2.503.676.226
Costo de adquisición	(1.231.520.573)	(1.392.167.065)	(1.543.792.553)
Costo de alimentación	(398.182.904)	(463.378.278)	(513.762.740)
Otros costos recría / feedlot	(91.653.927)	(100.537.915)	(107.473.217)
<b>Contribución marginal</b>	<b>276.103.404</b>	<b>303.872.336</b>	<b>338.647.716</b>
Gastos de comercialización	(68.430.887)	(77.134.309)	(85.396.455)
Gastos operativos	(22.394.980)	(19.070.221)	(21.567.373)
Gastos de administración y otros	(97.894.666)	(64.894.666)	(64.894.666)
<b>Resultado del ejercicio (ARS)</b>	<b>87.382.871</b>	<b>142.773.140</b>	<b>166.789.222</b>
% Resultado / Ventas	4,4%	6,3%	6,7%
% ROI	8,7%	14,3%	16,7%

El presente cuadro se presenta a modo ilustrativo a valores nominales, constantes.

**I. Retorno sobre la Inversión Financiero Projectado a 3 años medido en Kg de carne y en Pesos medidos en valores nominales constantes**



*Las estimaciones realizadas son solo a efecto ilustrativo. Ni el Operador Técnico ni el Fiduciario pueden asegurar el éxito del negocio.*

Los resultados proyectados bajo el PIPE constituyen proyecciones, pero de ninguna manera deberán ser interpretados como un compromiso ni una garantía de los pagos previstos o del rendimiento de la inversión.

**Forma de cálculo y fuente de la información a utilizar para el cálculo del Honorario de Éxito del Operador Técnico.**

El Honorario de Éxito se determinará considerando la información que surge de los estados contables anuales auditados, a presentarse en un plazo no mayor a los 45 días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso (31 de diciembre de cada año), de acuerdo con el siguiente cálculo de rendimiento:

$$\text{Rendimiento} = \frac{\text{Resultado del Ejercicio Anual convertido a Kilos Carne Promedio del Período}}{\text{Inversión Recibida en el Fideicomiso convertida a Kilos Carne Base}}$$

**-Definiciones:**

“Resultado del Ejercicio Anual”: Resultado Neto según surja del estado contable anual auditado del año calendario correspondiente.

“Kilos Carne Promedio del Período”: Corresponde al Promedio de los “Kilos Carne Mensual” para el período de cálculo correspondiente.

“Kilos Carne Mensual”: Corresponde a los Precios Promedio Mensuales del kilogramo de novillo según lo informado diariamente por el Mercado de Liniers. El promedio diario se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillos” publicados en la página [www.mercadodeliniers.com.ar](http://www.mercadodeliniers.com.ar)

“Inversión Recibida en el Fideicomiso”: Corresponde al monto total suscripto en Certificados de Participación a la Fecha de Emisión y Liquidación.

“Kilos Carne Base”: Corresponde al Precio del kilogramo de novillo informado por el Mercado de Liniers al cierre de la Fecha de Emisión y Liquidación del Tramo I. El mismo resultó ser \$149,643 (Pesos ciento cuarenta y nueve mil seiscientos cuarenta y tres), habiendo sido notificado por el fiduciario con fecha 5 de enero de 2021 como “hecho relevante” en la AIF de la CNV bajo el ID # 2699600.

**-Procedimiento:**

El Fiduciario mensualmente, dentro de los 5 (cinco) días de cada mes, el Fiduciario publicará como “Hecho Relevante” en la Autopista de la Información Financiera de la CNV (la “AIF”) el valor “Kilos Carne Mensual” para el mes inmediato anterior.

Al finalizar el año calendario, el Fiduciario realizará un promedio de los “Kilos Carne Mensual” tomando los meses elegibles a fin de determinar los “Kilos Carne Promedio del Período”.

Para determinar si corresponde pagar el Honorario de Éxito y, en su caso, el monto a pagar, el ratio obtenido en el cálculo de “Rendimiento” deberá ser mayor al Umbral de Rendimiento, evaluándose a su vez con la tabla presentada en el punto III.7.1. del Contrato de Fideicomiso

## X. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO

*El presente fideicomiso financiero supone para los inversores la asunción de un alto riesgo, pues, por el carácter de las inversiones a las que se destinarán los Bienes Fideicomitados, conlleva la posibilidad de no contar con utilidades y/o de verse frustrado el repago de todo o parte del capital invertido. Las estimaciones realizadas son solo a efecto ilustrativo. Ni el Operador Técnico ni el Fiduciario pueden asegurar el éxito del negocio.*

• **Para V/N S 1.000.000.000**

Con fines ilustrativos, contemplando una emisión total de Certificados de Participación por valor nominal de \$1.000.000.000 (contemplando \$185.933.602 a emitirse por el Tramo II), a continuación, se presentan tres escenarios (pesimista, base y optimista) de flujo de fondos teóricos expresados en kilogramos de carne y en Pesos.



El escenario de inversión correspondiente a un total de valor nominal de \$1.000.000.000, equivale a 6.481.608 kilogramos de carne. Dicho monto se obtiene de acuerdo con el siguiente detalle:

Unidad de medida	Fondos ingresados Tramo I (a)	Fondos a ingresar Tramo II (b)	Total
ARS	814.066.398	185.933.602	1.000.000.000
Kgs	5.440.057	1.041.551	6.481.608

Nota (a): la información expresada en kilogramos de carne, se obtuvo utilizando el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado de Liniers al cierre de la Fecha de Emisión y Liquidación del Tramo I. El mismo resultó ser \$149,643; habiendo sido notificado por el Fiduciario del Fideicomiso con fecha 5 de enero de 2021 como "Hecho Relevante" en la AIF de la CNV bajo el ID # 2699600.

Nota (b): la información expresada en kilogramos de carne, se obtuvo utilizando el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado de Liniers al 31 de mayo de 2021. El mismo resultó ser \$178,516, habiendo sido notificado por el Fiduciario del Fideicomiso con fecha 4 de junio de 2021 como "Hecho Relevante" en la AIF de la CNV bajo el ID # 2757075. No se contemplan los fondos que se obtendrían por la emisión de la prima de emisión.

### A) Escenario Pesimista

#### En Kilogramos de Carne

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Fondos al inicio del año	-	503.518	680.755	915.927	1.048.907	1.052.832	1.044.013	1.033.712	971.033	733.399	363.337	43.036
Integración Inversiones	0.481.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	8.356.825	13.240.019	14.948.318	14.948.318	14.948.318	14.948.318	14.948.318	14.948.318	14.948.318	14.948.318	14.948.318	6.704.529
Rendimiento Inversiones transitorias	222.643	122.044	122.530	137.385	157.305	157.305	157.305	157.305	157.305	157.305	157.305	157.305
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(9.371.236)	(8.418.018)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)
Egresos alimentación	(2.857.831)	(3.095.884)	(3.437.152)	(3.437.152)	(3.437.152)	(3.437.152)	(3.437.152)	(3.437.152)	(3.437.152)	(3.437.152)	(3.437.152)	(3.437.152)
Impuesto al valor agregado, neto	(605.034)	26.545	87.830	87.830	87.830	87.830	87.830	87.830	87.830	87.830	87.830	87.830
Egresos por otros costos rector / fiscal	(567.217)	(687.729)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)
Pago gastos de administración y generales	(433.001)	(420.822)	(420.822)	(420.822)	(420.822)	(420.822)	(420.822)	(420.822)	(420.822)	(420.822)	(420.822)	(420.822)
Egresos gastos de estructuración	(194.440)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los días y cred. bancarios y otros impuestos	(192.782)	(172.982)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)
Pago gastos de comercialización	(196.650)	(293.141)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)
Impuestos a los ingresos brutos	(97.652)	(148.994)	(169.859)	(169.859)	(169.859)	(169.859)	(169.859)	(169.859)	(169.859)	(169.859)	(169.859)	(169.859)
Adquisición de bienes de uso	(37.408)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. extra</b>	<b>504.518</b>	<b>680.755</b>	<b>1.232.884</b>	<b>1.482.910</b>	<b>1.635.596</b>	<b>1.640.121</b>	<b>1.630.209</b>	<b>1.566.677</b>	<b>1.497.730</b>	<b>1.236.329</b>	<b>662.265</b>	<b>7.838.893</b>
Honorarios de exco. Operador Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	(316.957)	(434.212)	(582.954)	(597.108)	(590.497)	(595.644)	(764.334)	(842.932)	(819.229)	(559.285)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>504.518</b>	<b>680.755</b>	<b>915.927</b>	<b>1.048.697</b>	<b>1.052.632</b>	<b>1.044.013</b>	<b>1.033.712</b>	<b>971.033</b>	<b>733.399</b>	<b>363.337</b>	<b>43.036</b>	<b>(6.481.608)</b>

#### En Pesos Argentinos\*

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Fondos al inicio del año	-	78.452.216	105.028.674	141.311.695	161.796.890	162.402.990	161.073.220	159.493.802	143.813.556	113.150.312	60.685.110	6.639.716
Integración Inversiones	1.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	1.295.283.417	2.043.631.754	2.306.267.052	2.306.267.052	2.306.267.052	2.306.267.052	2.306.267.052	2.306.267.052	2.306.267.052	2.306.267.052	2.306.267.052	1.043.649.947
Rendimiento Inversiones transitorias	34.334.681	18.825.232	18.905.161	21.196.754	24.292.303	24.392.449	24.856.983	15.849.386	14.961.360	11.315.031	8.068.511	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(1.445.819.634)	(1.294.754.164)	(1.422.905.973)	(1.422.905.973)	(1.422.905.973)	(1.422.905.973)	(1.422.905.973)	(1.422.905.973)	(1.422.905.973)	(1.422.905.973)	(1.422.905.973)	(1.422.905.973)
Egresos alimentación	(442.456.722)	(477.641.423)	(530.253.166)	(530.253.166)	(530.253.166)	(530.253.166)	(530.253.166)	(530.253.166)	(530.253.166)	(530.253.166)	(530.253.166)	(530.253.166)
Impuesto al valor agregado, neto	(93.345.308)	4.056.388	10.464.996	10.464.996	10.464.996	10.464.996	10.464.996	10.464.996	10.464.996	10.464.996	10.464.996	10.464.996
Egresos por otros costos rector / fiscal	(97.511.787)	(103.019.041)	(111.028.066)	(111.028.066)	(111.028.066)	(111.028.066)	(111.028.066)	(111.028.066)	(111.028.066)	(111.028.066)	(111.028.066)	(111.028.066)
Pago gastos de administración y generales	(86.864.644)	(84.854.666)	(84.854.666)	(84.854.666)	(84.854.666)	(84.854.666)	(84.854.666)	(84.854.666)	(84.854.666)	(84.854.666)	(84.854.666)	(84.854.666)
Egresos gastos de estructuración	(30.300.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los días y cred. bancarios y otros impuestos	(28.718.136)	(26.988.089)	(28.789.069)	(28.789.069)	(28.789.069)	(28.789.069)	(28.789.069)	(28.789.069)	(28.789.069)	(28.789.069)	(28.789.069)	(28.789.069)
Pago gastos de comercialización	(29.413.859)	(45.967.583)	(65.797.454)	(65.797.454)	(65.797.454)	(65.797.454)	(65.797.454)	(65.797.454)	(65.797.454)	(65.797.454)	(65.797.454)	(65.797.454)
Impuestos a los ingresos brutos	(15.066.491)	(22.507.142)	(26.744.819)	(26.744.819)	(26.744.819)	(26.744.819)	(26.744.819)	(26.744.819)	(26.744.819)	(26.744.819)	(26.744.819)	(26.744.819)
Adquisición de bienes de uso	(6.300.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. extra</b>	<b>78.452.216</b>	<b>105.028.674</b>	<b>141.311.695</b>	<b>161.796.890</b>	<b>162.402.990</b>	<b>161.073.220</b>	<b>159.493.802</b>	<b>143.813.556</b>	<b>113.150.312</b>	<b>60.685.110</b>	<b>6.639.716</b>	<b>(6.481.608)</b>
Honorarios de exco. Operador Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	(48.901.065)	(66.961.475)	(89.941.130)	(91.968.134)	(92.029.237)	(81.857.589)	(117.923.559)	(130.268.143)	(126.382.870)	(82.670.916)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>78.452.216</b>	<b>105.028.674</b>	<b>141.311.695</b>	<b>161.796.890</b>	<b>162.402.990</b>	<b>161.073.220</b>	<b>159.493.802</b>	<b>143.813.556</b>	<b>113.150.312</b>	<b>60.685.110</b>	<b>6.639.716</b>	<b>(6.481.608)</b>

\*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en pesos a valor nominal, constantes

**B) Escenario Base**

En Kilogramos de Carne

Escenario Base												
Ags Carne												
Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Fondos al inicio del año	-	737.935	1.294.863	1.779.295	2.112.969	2.159.052	2.039.821	1.654.407	1.230.472	856.605	451.750	127.796
Integración inversiones	6.461.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coherencias ventas	8.441.040	13.379.818	15.099.311	15.099.311	15.099.311	15.099.311	15.099.311	15.099.311	15.099.311	15.099.311	15.099.311	8.902.581
Rendimiento inversiones financieras	222.543	2.15.352	239.734	206.874	316.945	323.859	305.973	169.447	123.047	85.670	49.175	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(9.371.236)	(8.418.018)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	(9.222.718)	-
Egresos alimentación	(2.744.336)	(2.962.569)	(3.289.141)	(3.289.141)	(3.289.141)	(3.289.141)	(3.289.141)	(3.289.141)	(3.289.141)	(3.289.141)	(3.289.141)	-
Impuesto al valor agregado, neto	(595.034)	26.545	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	510.859
Egresos por otros costos recios / libertad	(542.791)	(638.975)	(686.651)	(686.651)	(686.651)	(686.651)	(686.651)	(686.651)	(686.651)	(686.651)	(686.651)	(71.310)
Pago gastos de administración y generales	(433.801)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(7.065)
Egresos gastos de estructuración	(194.448)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los dep. y cred. bancarios y otros impuestos	(192.783)	(172.962)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(48.917)
Pago gastos de comercialización	(192.575)	(301.152)	(430.781)	(430.781)	(430.781)	(430.781)	(430.781)	(430.781)	(430.781)	(430.781)	(430.781)	(69.376)
Impuestos a los egresos brutos	(96.641)	(150.499)	(168.553)	(168.553)	(168.553)	(168.553)	(168.553)	(168.553)	(168.553)	(168.553)	(168.553)	(85.325)
Adquisición de bienes de uso	(32.408)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal antes pago servicios y honor. exlto	737.935	1.294.863	2.286.192	2.799.783	3.183.509	3.236.515	3.099.388	2.617.508	2.107.114	1.695.860	1.294.519	7.261.244
Honorarios de auto. Operador Técnico	-	-	(35.100)	(52.832)	(53.913)	(55.920)	(55.157)	(55.481)	(50.020)	(48.184)	(46.665)	(45.210)
Distribución de utilidades	-	-	(473.757)	(633.982)	(970.520)	(1.140.774)	(1.348.725)	(1.331.954)	(1.200.489)	(1.155.845)	(1.120.055)	(734.425)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.461.608)
Flujo de fondos proyectados	737.935	1.294.863	1.779.295	2.112.969	2.159.052	2.039.821	1.694.467	1.230.472	856.605	491.750	127.796	-

En Pesos Argentinos\*

Escenario Base												
Moneda ARS												
Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Fondos al inicio del año	-	113.850.504	199.775.012	274.514.420	325.954.586	333.105.958	314.709.000	261.426.511	185.840.505	132.150.317	75.869.544	19.716.713
Integración inversiones	1.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coherencias ventas	1.307.306.492	2.064.274.640	2.329.562.600	2.329.562.600	2.329.562.600	2.329.562.600	2.329.562.600	2.329.562.600	2.329.562.600	2.329.562.600	2.329.562.600	1.064.940.955
Rendimiento inversiones financieras	34.334.461	32.229.759	38.586.860	41.177.163	48.956.168	45.955.805	47.206.362	25.142.651	18.954.059	13.218.532	7.580.854	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(1.445.819.634)	(1.299.754.654)	(1.422.505.903)	(1.422.505.903)	(1.422.505.903)	(1.422.505.903)	(1.422.505.903)	(1.422.505.903)	(1.422.505.903)	(1.422.505.903)	(1.422.505.903)	-
Egresos alimentación	(423.402.561)	(457.973.113)	(507.457.575)	(507.457.575)	(507.457.575)	(507.457.575)	(507.457.575)	(507.457.575)	(507.457.575)	(507.457.575)	(507.457.575)	-
Impuesto al valor agregado, neto	(60.346.308)	4.895.305	10.464.396	10.464.396	10.464.396	10.464.396	10.464.396	10.464.396	10.464.396	10.464.396	10.464.396	79.735.917
Egresos por otros costos recios / libertad	(83.743.337)	(99.552.814)	(106.245.953)	(106.245.953)	(106.245.953)	(106.245.953)	(106.245.953)	(106.245.953)	(106.245.953)	(106.245.953)	(106.245.953)	(11.001.955)
Pago gastos de administración y generales	(66.854.644)	(64.894.666)	(64.894.666)	(64.894.666)	(64.894.666)	(64.894.666)	(64.894.666)	(64.894.666)	(64.894.666)	(64.894.666)	(64.894.666)	(1.090.022)
Egresos gastos de estructuración	(39.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los dep. y cred. bancarios y otros impuestos	(29.743.139)	(26.498.089)	(29.789.359)	(29.789.359)	(29.789.359)	(29.789.359)	(29.789.359)	(29.789.359)	(29.789.359)	(29.789.359)	(29.789.359)	(7.192.256)
Pago gastos de comercialización	(29.711.075)	(46.482.629)	(64.482.075)	(66.482.075)	(66.482.075)	(66.482.075)	(66.482.075)	(66.482.075)	(66.482.075)	(66.482.075)	(66.482.075)	(10.641.769)
Impuestos a los egresos brutos	(15.218.677)	(23.219.342)	(26.004.969)	(26.004.969)	(26.004.969)	(26.004.969)	(26.004.969)	(26.004.969)	(26.004.969)	(26.004.969)	(26.004.969)	(13.247.243)
Adquisición de bienes de uso	(6.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal antes pago servicios y honor. exlto	113.850.504	199.775.012	351.628.468	421.588.155	491.664.356	499.338.559	478.182.818	403.936.175	325.091.230	261.641.825	199.721.974	1.120.284.361
Honorarios de auto. Operador Técnico	-	-	(5.415.311)	(8.151.044)	(8.318.653)	(8.527.536)	(8.670.254)	(8.569.822)	(8.100.000)	(7.436.581)	(7.200.210)	(5.975.052)
Distribución de utilidades	-	-	(73.098.738)	(97.812.525)	(149.735.757)	(178.001.743)	(208.854.945)	(206.436.761)	(186.214.637)	(179.342.359)	(172.855.059)	(113.309.319)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)
Flujo de fondos proyectados	113.850.504	199.775.012	274.514.420	325.954.586	333.105.958	314.709.000	261.426.511	189.840.936	132.150.317	75.869.544	19.716.713	-

\*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en pesos a valor nominal, constantes

**C) Escenario Optimista**

En Kilogramos de Carne

Escenario Optimista  
Año Carne

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Fondos al inicio del año		980 910	1 923 275	2 578 579	3 207 371	2 935 272	2 530 191	2 103 862	1 569 303	1 150 430	743 129	336 979
Integración inversiones	6 481 608											
Cobranzas ventas	8 094 271	13 781 212	15 552 291	15 552 291	15 552 291	15 552 291	15 552 291	15 552 291	15 552 291	15 552 291	15 552 291	7 169 659
Reclutamiento inversiones transitorias	222 543	215 352	239 734	336 787	481 106	440 441	379 529	210 346	158 630	115 043	74 312	
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(9 371 236)	(4 418 018)	(9 222 718)	(9 222 718)	(9 222 718)	(9 222 718)	(9 222 718)	(9 222 718)	(9 222 718)	(9 222 718)	(9 222 718)	
Egresos alimentación	(2 744 336)	(2 952 569)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	
Impuesto al valor agregado, neto	(605 034)	26 545	67 630	67 630	67 630	67 630	67 630	67 630	67 630	67 630	67 630	510 659
Egresos por otros costos recria / feedlot	(542 791)	(638 915)	(688 651)	(688 651)	(688 651)	(688 651)	(688 651)	(688 651)	(688 651)	(688 651)	(688 651)	(71 310)
Pago gastos de administración y generales	(433 001)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(7 063)
Egresos gastos de estructuración	(194 448)											
Imp. a los débil. y cred. bancarios y otros impuestos	(194 303)	(175 390)	(185 789)	(185 789)	(185 789)	(185 789)	(185 789)	(185 789)	(185 789)	(185 789)	(185 789)	(47 860)
Pago gastos de comercialización	(198 353)	(310 187)	(443 705)	(443 705)	(443 705)	(443 705)	(443 705)	(443 705)	(443 705)	(443 705)	(443 705)	(71 045)
Impuestos a los egresos brutos	(101 631)	(155 014)	(173 810)	(173 810)	(173 810)	(173 810)	(173 810)	(173 810)	(173 810)	(173 810)	(173 810)	(88 399)
Adquisición de bienes de uso	(32 478)											
Subtotal antes pago servicios y honor. exito	980 910	1 923 275	3 348 885	4 151 242	4 874 352	4 362 589	4 095 595	3 590 124	2 912 109	2 451 349	2 003 315	7 871 618
Honorarios de auto. Operador Técnico			(117 131)	(90 715)	(104 656)	(109 749)	(107 554)	(104 264)	(95 131)	(92 244)	(89 982)	(87 783)
Distribución de utilidades			(653 175)	(847 156)	(1 823 423)	(1 822 049)	(1 884 180)	(1 876 557)	(1 566 543)	(1 615 979)	(1 576 353)	(1 102 227)
Pago amortización												(8 481 608)
Flujo de fondos proyectados	980 910	1 923 275	2 578 579	3 207 371	2 936 272	2 530 191	2 103 862	1 569 303	1 150 430	743 129	336 979	

En Pesos Argentinos\*

Escenario Optimista  
Moneda: ARS

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Fondos al inicio del año		151 537 481	296 728 197	397 835 178	454 641 821	463 916 079	340 354 730	324 989 639	242 116 296	177 491 483	114 681 514	51 990 029
Integración inversiones	1 000 000 000											
Cobranzas ventas	1 341 375 677	2 120 202 776	2 399 449 500	2 399 449 500	2 399 449 500	2 399 449 500	2 399 449 500	2 399 449 500	2 399 449 500	2 399 449 500	2 399 449 500	1 056 897 353
Reclutamiento inversiones transitorias	34 334 481	33 229 769	36 966 980	55 674 526	74 276 273	87 962 412	99 594 709	32 478 954	24 211 639	17 749 148	11 483 151	
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(1 443 519 624)	(1 298 754 054)	(1 422 905 903)	(1 422 905 903)	(1 422 905 903)	(1 422 905 903)	(1 422 905 903)	(1 422 905 903)	(1 422 905 903)	(1 422 905 903)	(1 422 905 903)	
Egresos alimentación	(429 403 561)	(457 073 113)	(507 457 575)	(507 457 575)	(507 457 575)	(507 457 575)	(507 457 575)	(507 457 575)	(507 457 575)	(507 457 575)	(507 457 575)	
Impuesto al valor agregado, neto	(54 346 336)	8 285 389	10 464 996	10 464 996	10 464 996	10 464 996	10 464 996	10 464 996	10 464 996	10 464 996	10 464 996	78 755 917
Egresos por otros costos recria / feedlot	(53 743 337)	(98 562 814)	(106 246 963)	(106 246 963)	(106 246 963)	(106 246 963)	(106 246 963)	(106 246 963)	(106 246 963)	(106 246 963)	(106 246 963)	(11 001 955)
Pago gastos de administración y generales	(56 564 644)	(54 854 695)	(54 854 695)	(54 854 695)	(54 854 695)	(54 854 695)	(54 854 695)	(54 854 695)	(54 854 695)	(54 854 695)	(54 854 695)	(1 090 022)
Egresos gastos de estructuración	(30 000 000)											
Imp. a los débil. y cred. bancarios y otros impuestos	(28 577 553)	(27 059 056)	(30 208 381)	(30 208 381)	(30 208 381)	(30 208 381)	(30 208 381)	(30 208 381)	(30 208 381)	(30 208 381)	(30 208 381)	(7 083 897)
Pago gastos de comercialización	(36 902 402)	(47 056 407)	(98 456 937)	(98 456 937)	(98 456 937)	(98 456 937)	(98 456 937)	(98 456 937)	(98 456 937)	(98 456 937)	(98 456 937)	(10 961 021)
Impuestos a los egresos brutos	(13 525 738)	(23 919 922)	(28 785 014)	(28 785 014)	(28 785 014)	(28 785 014)	(28 785 014)	(28 785 014)	(28 785 014)	(28 785 014)	(28 785 014)	(13 628 495)
Adquisición de bienes de uso	(5 900 000)											
Subtotal antes pago servicios y honor. exito	151 537 481	296 728 197	516 675 114	648 664 838	730 878 221	763 528 616	631 879 567	540 006 621	449 288 053	378 290 799	308 078 793	1 193 537 963
Honorarios de auto. Operador Técnico			(18 071 219)	(14 921 023)	(16 148 696)	(16 932 498)	(16 983 681)	(16 096 199)	(14 877 015)	(14 231 609)	(13 902 603)	(13 543 349)
Distribución de utilidades			(100 773 820)	(130 701 496)	(280 862 496)	(256 631 436)	(250 596 368)	(281 806 136)	(257 115 354)	(248 317 286)	(241 264 073)	(170 054 614)
Pago amortización												(1 300 000 000)
Flujo de fondos proyectados	151 537 481	296 728 197	397 835 178	454 641 821	463 916 079	350 344 736	324 989 639	242 116 296	177 491 483	114 681 514	51 990 029	

\*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en pesos a valor nominal, constantes

Supuestos para la construcción del Flujo de Fondos Teórico

Los fondos del Fideicomiso, contemplando una emisión total de Certificados de Participación por un valor nominal de \$1.000.000.000 (equivalentes a 6.481.608 kilogramos de carne según su conversión de acuerdo con los lineamientos explicados previamente), se invierten en el desarrollo de la explotación de las tres unidades de negocio contempladas: (i) recria, (ii) terminación de recria en feedlot (engorde a corral) y (iii) feedlot.

Los montos expresados en Pesos, corresponden a valores nominales, por lo tanto, no contemplan variaciones de las variables: (i) índice de inflación ni (ii) variación en el tipo de cambio (USD/ARS).

Adicionalmente, para el armado de los flujos de fondos han sido considerados los siguientes egresos de fondos: (i) pagos inherentes a la actividad a desarrollarse, principalmente: compra de ganado, incluyendo los gastos relacionados, egresos generados por la alimentación del ganado, pagos generados por los contratos de capitalización de hacienda, pastaje y arrendamiento de campos, seguros, etc., (ii) impuestos estimados correspondientes a la operatoria, de acuerdo con la normativa impositiva vigente, (iii) gastos de administración: honorarios de asesores impositivos y legales, auditores externos, administrador del fideicomiso, operador técnico, etc, (iv) gastos de estructuración y otros que surgen del contrato de Fideicomiso y (v) todos aquellos gastos generados por la venta de hacienda.

Los factores de riesgo que pueden afectar los flujos teóricos en cuestión se describen en la Sección II “Consideraciones de Riesgo” del Prospecto.

La tasa de rendimiento esperada, para las inversiones transitorias de los fondos excedentes, es la siguiente: (i) año 1: 30% TNA, (ii) año 2: 24% TNA, (iii) año 3: 18% TNA, (iv) años 4 a 12: 15%.

El Objetivo de Retorno del Fideicomiso es una tasa interna de retorno anual del 17,75% para el escenario optimista, 12,58% para el escenario base y 7,85% para el escenario pesimista; proveniente de los flujos positivos de distribución de fondos netos de honorarios y gastos.

## XI CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS

*El presente fideicomiso financiero supone para los inversores la asunción de un alto riesgo, pues, por el carácter de las inversiones a las que se destinarán los Bienes Fideicomitados, conlleva la posibilidad de no contar con utilidades y/o de verse frustrado el repago de todo o parte del capital invertido.*

*Las estimaciones realizadas son solo a efecto ilustrativo. Ni el Operador Técnico ni el Fiduciario pueden asegurar el éxito negocio.*

Los Certificados de Participación, una vez transcurridos 2 (dos) años de efectuada la inversión, otorgarán derecho a sus titulares al cobro de un rendimiento variable anual durante la duración del Fideicomiso, en función de los resultados netos del PIPE.

En las tablas a continuación, se presentan los porcentajes proyectados de distribución de utilidades y amortizaciones:

- Para V/N \$ 1.000.000.000.

### Distribución de utilidades proyectadas

Escenarios	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Optimista	0%	0%	25%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Base	0%	0%	25%	50%	75%	85%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pesimista	0%	0%	25%	50%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%

El monto de las utilidades a distribuir en el año 3, se determina en función a las utilidades generadas durante los años 1 y 2. A partir del año 4, el monto de las utilidades a distribuir, se determina sobre las utilidades generadas durante el año anterior.

### Distribución de amortización proyectada

Escenarios	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Optimista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Base	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Pesimista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%

### Distribución de utilidades proyectadas

En kilogramos

Escenarios	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Optimista	-	-	(953.175)	(647.156)	(1.833.423)	(1.922.649)	(1.884.181)	(1.826.557)	(1.666.548)	(1.615.979)	(1.576.363)	(1.102.227)
Base	-	-	(473.797)	(633.982)	(970.529)	(1.140.774)	(1.348.725)	(1.331.554)	(1.200.498)	(1.155.945)	(1.120.055)	(734.428)
Pesimista	-	-	(316.957)	(434.212)	(582.964)	(596.118)	(596.497)	(595.644)	(764.334)	(842.992)	(819.229)	(555.285)

El monto de las utilidades a distribuir en el año 3, se determina en función a las utilidades generadas durante los años 1 y 2. A partir del año 4, el monto de las utilidades a distribuir, se determina sobre las utilidades generadas durante el año anterior.

### Distribución de amortización proyectada

En kilogramos

Escenarios	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Optimista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.481.608)
Base	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.481.608)
Pesimista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.481.608)

**Distribución de utilidades proyectadas**

En Pesos (ARS)

Escenarios	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Optimista	-	-	(100 773 820)	(130 701 486)	(282 865 486)	(296 631 438)	(290 699 306)	(281 608 135)	(257 119 554)	(249 317 585)	(243 204 078)	(170 054 614)
Base	-	-	(73 098 736)	(97 812 529)	(149 735 797)	(178 001 743)	(208 084 903)	(205 435 781)	(185 214 637)	(178 342 350)	(172 805 050)	(113 309 310)
Pesimista	-	-	(48 901 055)	(66 991 475)	(86 941 198)	(91 969 134)	(92 029 237)	(91 897 589)	(117 923 556)	(130 059 148)	(126 362 820)	(85 670 916)

El monto de las utilidades a distribuir en el año 3, se determina en función a las utilidades generadas durante los años 1 y 2.  
A partir del año 4, el monto de las utilidades a distribuir, se determina sobre las utilidades generadas durante el año anterior.

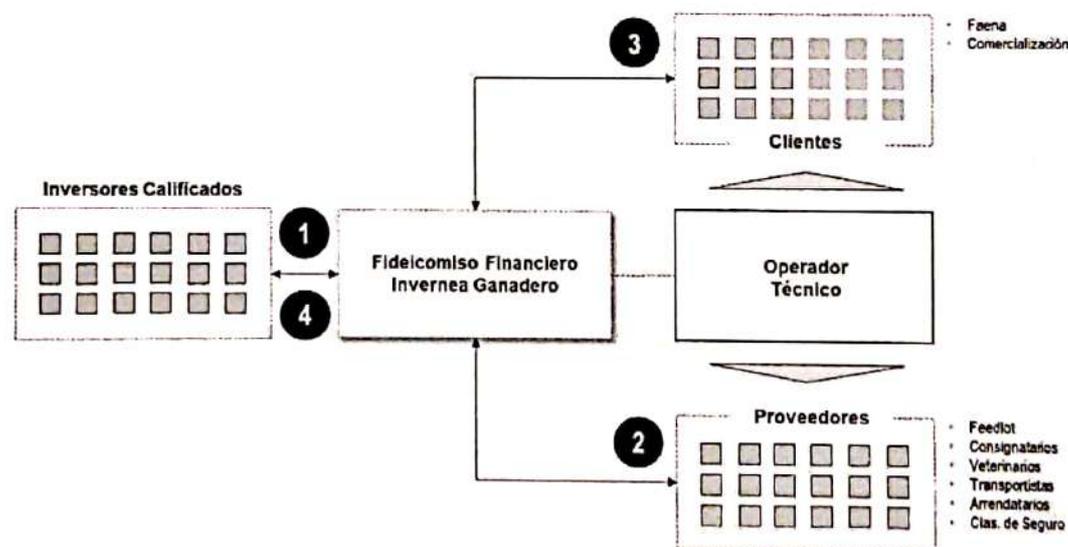
**Distribución de amortización proyectada**

Escenarios	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Optimista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)
Base	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)
Pesimista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)

La utilidad de los Certificados de Participación dependerá en mayor medida que se cumplan los supuestos contemplados en las proyecciones del PIPE y en particular factores vinculados con los riesgos productivos y comerciales de la actividad. Para ampliar la información véanse la Sección “*Consideraciones de Riesgo*” del presente Prospecto.

La falta de pago de un servicio correspondiente a los Valores Fiduciarios, por insuficiencia de fondos fideicomitados, no constituirá un Evento Especial. El monto que no haya podido pagarse a los Beneficiarios en la Fecha de Pago de Servicio por ser insuficiente lo recaudado, será pagado cuando el flujo de fondos efectivamente percibido lo permita. Dichos pagos, en cuanto fueren parciales, se efectivizarán con una periodicidad mínima de noventa (90) días, y siempre que los fondos disponibles para ello no fueran inferiores a \$20.000.000 (Pesos veinte millones). Para ampliar la información consultar la “*SECCIÓN V. Condiciones De Emisión De Los Certificados De Participación*” del Contrato de Fideicomiso.

**XII. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO**



**Descripción de la operatoria del Fideicomiso**

1. Inversores Calificados suscriben Certificados de Participación
2. Operador Técnico asesora y gestiona la compra de ganado, insumos y arrendamiento de campos, en línea con lo definido en el PIPE.

3. Ingresos por explotación ganadera.
4. Pago de utilidades a Beneficiarios.

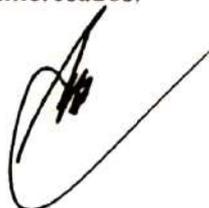
### XIII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

La colocación estará a cargo de PP Inversiones S.A. (el "Colocador") junto con los agentes miembros del Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y demás agentes habilitados (junto con el Colocador, los "Colocadores").

Los Certificados de Participación Tramo II serán colocados por oferta pública sólo en la República Argentina, conforme con los términos de la ley 26.831 de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, por los Colocadores y los demás agentes autorizados.

La oferta de Certificados de Participación Tramo II se dirige únicamente a los inversores calificados indicados en el Prospecto (los "Inversores Calificados") definidos en la Sección I Capítulo VI Título II de las Normas de la CNV. No sólo los suscriptores iniciales de los Certificados de Participación deberán encontrarse dentro de la categoría de Inversor Calificado al momento de su suscripción inicial, sino que dichas cualidades deberán también ser reunidas por los sucesivos titulares de dichos valores durante toda la vigencia de los mismos. Los agentes autorizados a intervenir en la oferta pública de valores negociables que actúen como tales en las respectivas operaciones de compraventa, deberán verificar que la parte compradora reúna los requisitos de Inversor Calificado.

1. Se aplicará el procedimiento de colocación establecido en las Normas de la CNV, a través del sistema de Oferta Pública Primaria de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA Primarias), optando por el mecanismo de subasta pública, bajo la modalidad abierta. El Colocador percibirá una comisión de hasta el 1% calculada sobre los montos efectivamente colocados, conforme se indique en el Aviso de Suscripción.
2. Los Colocadores realizarán sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados de Participación Tramo II, los cuales podrán incluir entre otros, los siguientes actos cumpliendo con los requisitos exigidos por capítulo IV del título VI de las Normas de la CNV: (i) contactos personales con potenciales inversores; (ii) envío de correos electrónicos a potenciales inversores con material de difusión; (iii) eventualmente, mediante publicaciones y avisos en medios de difusión; (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores; (v) distribución de material de difusión escrito a potenciales inversores; (vi) remisión de material impreso; (vii) reuniones informativas individuales o colectivas ("*road shows*") con potenciales inversores acerca de las características de los Certificados de Participación Tramo II y de los activos fideicomitidos en particular, de conformidad con lo previsto por las Normas de la CNV.
3. En este sentido, con anterioridad al otorgamiento de la autorización de la oferta pública por parte de la CNV y previa notificación a la misma, los Colocadores podrán distribuir, entre los potenciales inversores, un Prospecto preliminar en los términos del capítulo IV del título VI de las NORMAS de la CNV y otras normas aplicables. Los Colocadores difundirán por medios electrónicos un Prospecto definitivo a los fines de cubrir la demanda de los posibles interesados.



4. Los inversores interesados en obtener una copia del Prospecto podrán retirarlas, durante el Período de Colocación, en las oficinas del Fiduciario, sito en San Martín 491, Piso 4º Oficina 15 de la Ciudad de Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario de 10 a 15 hs.

5. El Fiduciario procederá a la publicación del Prospecto definitivo en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación Tramo II y en la Autopista de la Información Financiera (“AIF”) de la CNV, lo cual ocurrirá una vez autorizada la oferta pública de los Certificados de Participación Tramo II por la CNV.

6. Los inversores interesados en la adquisición de los Certificados de Participación Tramo II deberán instruir la presentación en el Sistema de BYMA Primarias de una o más ofertas de suscripción al Agente Colocador y/o a los agentes miembros del Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y/o a cualquier otro agente habilitado dentro del país (en conjunto, los “Operadores con Acceso al Sistema BYMA Primarias”) las cuales serán consideradas firmes y vinculantes, excepto por defectos formales, cuya baja y reemplazo será solicitada por cada Agente al Sistema BYMA Primarias. Los Operadores con Acceso al Sistema BYMA Primarias serán los encargados de ingresar las ofertas de suscripción en el Sistema BYMA Primarias.

La información relevante, entre otra, que cada oferente deberá detallar en las ofertas de suscripción, es: - los datos identificatorios del inversor; - tipo de oferente: (a) inversor local: persona humana, Compañía de Seguros, Fondo Común de Inversión, Entidad Financiera para cartera propia, u otro tipo de inversor local; o (b) inversor extranjero: inversor institucional extranjero para cartera propia, persona humana extranjera, otro tipo de inversor extranjero; - el tipo de Valores Fiduciarios (Certificados de Participación) a suscribir; - el monto nominal total que se pretenda suscribir; y - otras características mencionadas en dicha solicitud. Los Colocadores se reservan el derecho de rechazar cualquier oferta de suscripción que no cumpla con la totalidad de los requisitos establecidos precedentemente y/o las normas aplicables referentes a la prevención del lavado de dinero. Dicho rechazo no dará derecho a reclamo alguno contra el Emisor o contra el Colocador.

7. Autorizada la oferta pública, en la oportunidad que determine el Fiduciario, se publicará un Aviso de Suscripción en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación Tramo II y en la AIF, en el que se indicará, entre otros, la fecha de inicio y de finalización del Período de Colocación (conforme se define más adelante), la Fecha de Emisión y Liquidación y el domicilio del Colocador.

8. El período de colocación incluirá un plazo mínimo de 1 (un) día hábil bursátil para la difusión (conforme la artículo 5 del Capítulo VIII del Título V de las Normas de la CNV) y un plazo mínimo de 1 (un) día hábil bursátil para la subasta o licitación pública (el “Período de Difusión” y el “Período de Licitación”, respectivamente, y en su conjunto el “Período de Colocación”). El Período de Difusión y/o el Período de Licitación podrá ser prorrogado, modificado y/o suspendido por el Fiduciario, de común acuerdo con el Operador Técnico, en cualquier momento, circunstancia que se informará mediante la publicación de un nuevo aviso complementario a ser publicado con 2 (dos) horas de anticipación en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación Tramo II y en la AIF dejando expresa constancia que los inversores iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el día correspondiente al cierre del nuevo Período de Licitación. Las invitaciones a formular ofertas serán cursadas por los Colocadores a un amplio número de operadores y potenciales inversores, por los medios habituales del mercado, especialmente correo electrónico. Al finalizar el Período de



Colocación se comunicará a los interesados las cantidades asignadas, quedando perfeccionado el contrato de suscripción conforme con dichos parámetros, con aquellos inversores que hubieran solicitado la suscripción de Certificados de Participación, mediante la publicación de un aviso de resultados que informará el monto efectivamente colocado y emitido de Certificados de Participación Tramo II, así como los cuadros correspondientes al PIPE, los Flujos de Fondos y el Cronograma de Pagos de Servicio relativos al monto efectivamente colocado de Certificados de Participación Tramo II (el "Aviso de Resultados").

9. Los Certificados de Participación Tramo II serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación e integrados en Pesos.

10. Los suscriptores de las solicitudes de suscripción de los Certificados de Participación Tramo II que hubieran sido adjudicados deberán integrar el monto a correspondiente a los Certificados de Participación Tramo II efectivamente adjudicados, en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente precio a la cuenta que se indique en la correspondiente Solicitud de Suscripción y/o (ii) débito del correspondiente precio de la cuenta del suscriptor que se indique en la correspondiente Solicitud de Suscripción. En caso de que dicho inversor no tenga los Pesos suficientes, la oferta presentada al respecto quedará automáticamente sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente.

11. El inversor deberá tener en cuenta que en caso de que el valor nominal de los Certificados de Participación Tramo II a serle adjudicado, en base a la Prima de Emisión según corresponda, no coincida con un número entero, los decimales serán redondeados para abajo.

12. El Aviso de Suscripción contendrá la Prima de Emisión a efectos de la integración de los Certificados de Participación Tramo II, correspondientes al primer trimestre del año 2021, sobre los cuales los Auditores y Asesores Impositivos emitieron su informe de revisión de estados contables de períodos intermedios al 31 de marzo de 2021.

#### **TODAS LAS SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN RECIBIRÁN EL MISMO TRATO IGUALITARIO.**

13. El precio de suscripción será de \$1,151 por cada Valor Nominal de Certificado de Participación Tramo II. Si durante el Período de Licitación el Colocador recibiera Solicitudes de Suscripción por un monto que supere al máximo Valor de Emisión de los Certificados de Participación Tramo II, se adjudicará el monto máximo del Valor de Emisión de los Certificados de Participación Tramo II a prorrata entre todos los suscriptores que hayan presentado las Solicitudes de Suscripción válidas.

14. Todas las ofertas de suscripción en las que los inversores hubieran solicitado un precio de suscripción menor al monto mínimo de suscripción de los Certificados de Participación Tramo II, serán consideradas como no realizadas.

15. La denominación mínima y la unidad mínima de negociación para los Certificados de Participación Tramo II será de \$1 (Pesos uno). Las ofertas de suscripción relativas a los Certificados de Participación Tramo II deberán ser iguales o superiores a la suma de V/N \$5.000.000 (Pesos cinco millones) y múltiplos de \$1 (Pesos uno).

16. Para la suscripción de los Certificados de Participación Tramo II, cada oferente que cumpla con los requisitos exigidos podrá presentar una o más ofertas de suscripción.

17. Una vez finalizado el período de licitación pública, el Fiduciario informará a los oferentes las cantidades de Certificados de Participación Tramo II asignados a cada uno, conforme las pautas de adjudicación y prorrateo indicadas a continuación.



18. Los Colocadores no estarán obligados a informar de manera individual a cada uno de los Oferentes que sus ofertas de suscripción han sido totalmente excluidas.
19. A los efectos de suscribir Certificados de Participación Tramo II, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que deban o resuelvan libremente solicitarle los Colocadores para el cumplimiento de su función y de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la Unidad de Información Financiera creada por la ley 25.246 o establecidas por la CNV y/o el BCRA. Los Colocadores podrán rechazar ofertas en el caso que no se dé cumplimiento a las referidas normas o a lo requerido por los Colocadores al respecto. Sin perjuicio de ello, los Colocadores serán responsables de velar por el cumplimiento de la normativa de prevención del lavado de dinero sólo respecto de sus propios comitentes, pero no de aquellos cuyas ofertas de suscripción hayan sido ingresadas al Sistema BYMA Primarias a través de agentes del mercado distintos de los Colocadores.
20. Los Colocadores no garantizan a los inversores que remitan ofertas de suscripción que, mediante el sistema de adjudicación que corresponda a los Certificados de Participación Tramo II, se les adjudicará el mismo valor nominal de los Certificados de Participación Tramo II detallados en la oferta de suscripción, debido a que dichas ofertas pueden no ser aceptadas o ser aceptadas parcialmente.
21. En aquellos supuestos en los que se licite un Valor Fiduciario sin que se estipule un precio mínimo y/o una tasa respectiva a los efectos del proceso de subasta, ante el rechazo y/o no aceptación de las ofertas recibidas durante el período de licitación, el Fiduciario informará a los oferentes del rechazo de las mismas a través de un medio fehaciente de comunicación, exponiéndose los motivos en los cuales se fundamenta la falta de aceptación de las ofertas recibidas.
22. Los Colocadores no son responsables por los problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores de aplicación, ni caídas del software del Sistema BYMA Primarias.
23. Los procedimientos internos que emplearán los Colocadores para la recepción de ofertas, la determinación del precio y la adjudicación de los Certificados de Participación Tramo II e integración del precio de adquisición estarán disponibles para su verificación por la CNV y cualquier otra persona con interés legítimo. A tal fin esos procedimientos serán llevados en el país en base a constancias documentales y/o medios computarizados fiables, que se informarán a la CNV. En el caso de que alguno de los suscriptores de los Certificados de Participación Tramo II no integrara los montos correspondientes en la Fecha de Emisión y Liquidación, el Colocador podrá readjudicar los Certificados de Participación Tramo II entre: i) los oferentes que hubieren resultado adjudicatarios de los Certificados de Participación Tramo II; ii) los oferentes que hubiesen quedado sin Certificados de Participación Tramo II adjudicados.
24. Los agentes de entidades autorizadas que intervengan en cualquier tipo de proceso de colocación primaria deberán llevar un registro de las manifestaciones de interés recibidas, en el que se deberán identificar los potenciales inversores, detallar la fecha y hora en que fueron efectuadas, la cantidad de Certificados de Participación requeridos, y cualquier otro dato que resulte relevante y deberán contar con manuales de procedimientos internos para la colocación de valores negociables. Asimismo, deberán cumplir con las obligaciones emergentes del régimen de Prevención del Lavado de Activos de origen delictivo y del Financiamiento del Terrorismo y sus reglamentaciones (BCRA, CNV, UIF, según corresponda) y en especial las resoluciones 1/2012, 29/2013, 3/2014, 92/2016, 141/2016, 4/2017, 134/2018, 156/2018, 15/2019, 18/2019, 117/2019 y 128/2019 de la UIF y sus modificaciones.



25. Los Certificados de Participación Tramo II podrán listarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y negociarse en el Mercado Abierto Electrónico. S.A. como así también en otros mercados autorizados.

#### **XIV. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO**

En esta sección se efectúa un resumen de las consecuencias fiscales que en general resultan aplicables a la adquisición, tenencia, y disposición de los Valores Fiduciarios por el Inversor. El mismo se basa en una razonable aplicación de la legislación vigente a la fecha del presente. Los inversores deben consultar a sus asesores respecto del tratamiento fiscal en el orden nacional, provincial o local, que en particular deberán otorgar a las compras, propiedad y disposición de los Valores Fiduciarios.

La siguiente descripción es un resumen de ciertas consideraciones impositivas de la Argentina vinculadas a una inversión en los Valores Fiduciarios. La descripción sólo tiene propósitos de información general y está fundada en las leyes y regulaciones impositivas locales en vigencia a la fecha de este Prospecto. Asimismo, la descripción no hace referencia a todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas a una inversión en los Valores Fiduciarios.

Si bien este resumen se considera una interpretación correcta de la legislación vigente a la fecha de este Prospecto, no puede asegurarse que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la aplicación de dichas leyes concuerden con esta interpretación. Las leyes tributarias argentinas han sufrido numerosas reformas en el pasado, y podrán ser objeto de reformulaciones, derogación de exenciones, restablecimiento de impuestos, y otras clases de modificaciones que podrían disminuir o eliminar el rendimiento de las inversiones.

Mediante el dictado de las Leyes N° 27.430 (B.O. 29/12/2017), 27.440 (B.O. 11/05/2018) y 27.541 (B.O. 23/12/2019), reglamentadas por los Decretos N° 1170/2018 (B.O. 27/12/2018), N° 382/2019 (B.O. 29/05/2019) y N° 99/2019 (B.O. 28/12/2019), respectivamente, se introdujeron importantes reformas al sistema tributario argentino, reformas estas que se encuentran enunciadas a lo largo del presente.

**LOS COMPRADORES POTENCIALES DE LOS VALORES DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES IMPOSITIVOS EN LO QUE RESPECTA A LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS APLICABLES DE ACUERDO CON SUS SITUACIONES PARTICULARES, DERIVADAS DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS.**

##### **I. Impuestos que gravan los Fideicomisos**

###### **I.1. Impuesto a las Ganancias**

De conformidad con lo previsto en el artículo 205 de la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo, los fideicomisos a los que alude el artículo 73 inciso 6) de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) (en adelante, la "LIG") solo tributarán el Impuesto a las Ganancias (en adelante, el "IG") en la medida en que los Valores Fiduciarios emitidos no hayan sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV. De existir tal colocación, solo tributarán el IG en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.



Por lo tanto, en la medida en que los Valores Fiduciarios hayan sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV, el Fideicomiso no tributará el IG en la proporción a las inversiones realizadas en la República Argentina.

Respecto de las inversiones realizadas en el exterior, el Fideicomiso será sujeto del IG, debiendo tributarlo sobre las ganancias netas que, en el ejercicio de la propiedad fiduciaria y con motivo de la actividad relacionada con los activos de fideicomiso, se devenguen desde el momento de su constitución.

Mediante el Decreto N° 382/2019 se reglamenta el artículo 205 de la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo, estableciéndose que los fideicomisos financieros cuyo objeto sea: (i) el desarrollo de y/o inversión directa en proyectos inmobiliarios, agropecuarios, forestales y/o de infraestructura; y/o (ii) el financiamiento o la inversión en cualquier tipo de proyecto, empresa o activos a través de valores negociables o cualquier otro tipo de instrumento, certificado, contrato de derivados, participación o asociación, en cualquiera de sus variantes y/o combinaciones, serán fiscalmente transparentes, por lo que no tributarán el IG por las rentas obtenidas en Argentina. El pago del impuesto estará a cargo del inversor y deberá ser tributado por este en la medida en que se distribuyan las ganancias de su inversión.

La Reglamentación estableció que de no distribuirse la totalidad de las ganancias determinadas y acumuladas al cierre del ejercicio del fideicomiso, estas se acumularán. En este caso, la fecha de cada distribución posterior se considerará, sin admitir prueba en contrario, que las ganancias que se distribuyen corresponden en primer término a las de mayor antigüedad acumulada al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de distribución.

Asimismo, a través de la Resolución General N° 4498/2019, la Administración Federal de Ingresos Públicos (en adelante, la "AFIP") regula ciertas cuestiones operativas que posibilitan la aplicación de las disposiciones previstas en el artículo 205 de la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo.

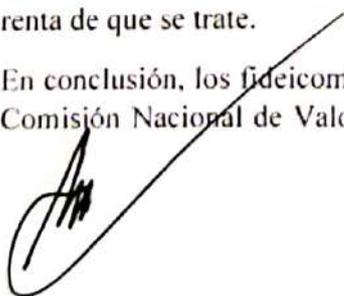
A tal efecto, el fiduciario deberá -al momento de distribuir las ganancias del fideicomiso- poner a disposición del inversor persona humana y/o sucesión indivisa residente del país en proporción al porcentaje de participación que posean en el vehículo, un "Certificado de Resultados" conteniendo la ganancia neta de fuente argentina obtenida durante el periodo fiscal en cuestión, discriminada por tipo de renta.

Por su parte, en el caso de que los titulares sean personas jurídicas locales, deberá ponerse a disposición de aquellos la ganancia neta de fuente argentina del vehículo, determinada con base en la normativa que sería aplicable si este último fuera el sujeto del impuesto, vale decir, conforme las reglas de la tercera categoría.

En ambos casos, también deberá informarse el importe de las retenciones y/o percepciones sufridas y demás pagos a cuenta ingresados durante el periodo fiscal por el Impuesto a las Ganancias y sobre los Débitos y Créditos Bancarios que resulten computables.

Cuando los titulares de Certificados de Participación fueran beneficiarios del exterior, el fiduciario procederá a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido estas de forma directa, aplicando las presunciones previstas en el artículo 104 de la LIG, conforme la categoría de renta de que se trate.

En conclusión, los fideicomisos financieros que cuenten con oferta pública autorizada por la Comisión Nacional de Valores y realicen inversiones ejecutadas en la República Argentina



como resulta ser el caso del presente Fideicomiso, no tributarán el IG resultando fiscalmente "transparentes", debiendo el inversor perceptor de las ganancias que aquéllos distribuyan incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada.

## **I.2. Impuesto al Valor Agregado**

En el Impuesto al Valor Agregado (en adelante, el "IVA"), el artículo 4 de la ley establece que son sujetos pasivos del gravamen, entre otros "cualquier ente individual o colectivo", en tanto se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el primer párrafo del artículo 4 de la ley, es decir, que realicen alguna de las actividades gravadas en dicho párrafo.

En base a lo expuesto, el Fideicomiso será sujeto del tributo si realizare actos gravados por el impuesto, en cuyo caso los ingresos así obtenidos estarán sujetos al gravamen a la alícuota general del 21%, salvo que resulte procedente alguna alícuota reducida o exención.

## **I.3. Impuesto sobre los Bienes Personales**

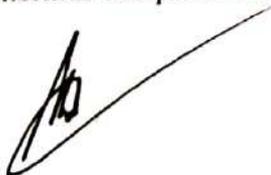
No corresponde la liquidación y el impuesto de la referencia, conforme lo dispuesto por el artículo primero agregado a continuación del artículo 25 de la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, toda vez que sólo deberán actuar como responsables sustitutos del impuesto correspondiente a las participaciones en el capital, las sociedades regidas por la Ley N° 19.550 y ciertos fideicomisos no financieros.

## **I.4. Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuenta Corriente Bancaria y Otras operatorias**

La Ley N° 25.413 creó un impuesto aplicable sobre los créditos y débitos en cuentas abiertas en entidades financieras locales, estipulándose adicionalmente -como hechos imponible secundarios- la gravabilidad (i) de ciertas operaciones realizadas por entidades financieras en las que sus ordenantes o beneficiarios no utilicen cuentas bancarias gravadas y (ii) de todo movimiento o entrega de fondos propios o de terceros, que cualquier persona, incluidas las entidades financieras, realice por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de terceros, en tanto reemplacen el uso de las cuentas bancarias gravadas y sean realizadas en el ejercicio de actividades económicas.

La alícuota general del impuesto asciende al 0,6% para los créditos y 0,6% para los débitos, aunque también se mantienen alícuotas reducidas del 0,075% así como alícuotas incrementadas al 1,2%. El 33% de los importes ingresados en concepto de este gravamen en virtud de los créditos y/o débitos alcanzados a la tasa general del 0,6%, y el 33% de los importes ingresados por hechos imponible gravados al 1,2%, podrán ser computados como pago a cuenta del IG.

En el caso de los "sujetos empresas" que sean considerados "micro" o "pequeñas" empresas, comprendidas en la Ley N° 27.264, podrán ser computados como pago a cuenta del IG el 100% de los importes ingresados en concepto de este impuesto. Las industrias manufactureras consideradas "medianas -tramo I-" en los términos del artículo 1° de la Ley N° 25.300 y sus normas complementarias podrán compensar hasta un 60% de los importes ingresados.



Asimismo, el Decreto N° 117/2019 amplió la exención dispuesta en el inciso c) del artículo 10 del Anexo del Decreto N° 380/2001 a todos los fideicomisos financieros constituidos en el país conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, siempre que: 1) las carteras de inversiones o los bienes fideicomitidos se constituyan con activos homogéneos que consistan en títulos valores públicos o privados o derechos creditorios provenientes de operaciones de financiación evidenciados en instrumentos públicos o privados, verificados como tales en su tipificación y valor por los organismos de control de acuerdo a lo que exija la pertinente normativa en vigor; y 2) la totalidad de las cuotapartes o de los valores fiduciarios cuenten con oferta pública de conformidad con lo exigido por la normativa aplicable en la materia.

Finalmente, la Resolución General N° 3900/2016 de la AFIP dispuso que los sujetos que se encuentren exentos o alcanzados por la reducción de la alícuota en el impuesto sobre los débitos y créditos deberán inscribir las cuentas bancarias a las cuales se les debe aplicar el beneficio en el “Registro de Beneficios Fiscales en el Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras Operatorias” a través de la página de la AFIP.

### **1.5. Impuesto sobre los Ingresos Brutos**

Se trata de un impuesto provincial. En la Ciudad de Buenos Aires recae sobre el ejercicio habitual de una actividad a título oneroso, cualquiera sea el resultado obtenido y el sujeto que la realice. En general, las legislaciones fiscales locales no contienen normas específicas relacionadas con el tratamiento a dispensar a los fideicomisos financieros.

En el caso de la Provincia de Entre Ríos, su Código Fiscal dispone en el artículo 15: “*Son contribuyentes, en tanto se verifique a su respecto el hecho imponible, los siguientes: “... 5) Los fideicomisos que se constituyan de acuerdo a lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación ...”*

En este sentido, el artículo 161 del Código Fiscal dispone en relación con la base imponible de los fideicomisos financieros constituidos de acuerdo con los artículos 1690, 1691 y 1692 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyos fiduciantes sean entidades financieras comprendidas en la Ley 21.526 y los bienes fideicomitidos sean créditos originados en las mismas, la base imponible se determinará de acuerdo a las disposiciones del artículo 160 de dicho Código Fiscal. Este último prevé que la base imponible estará constituida por el total de la suma del haber de las cuentas de resultados, no admitiéndose deducciones de ningún tipo.

En consecuencia, en virtud de que los Fideicomisos califican como sujetos pasivos del tributo en la Provincia de Entre Ríos, deberán tributar el gravamen sobre el monto de sus ingresos brutos (tales como los intereses devengados a su favor), no resultando deducibles de la base imponible los intereses devengados por los Valores Fiduciarios emitidos por el Fiduciario.

En el caso de obtener ingresos o realizar gastos en distintas jurisdicciones locales, corresponderá la aplicación de las normas del Convenio Multilateral, debiéndose analizar el tratamiento fiscal aplicable a los Fideicomisos que disponga cada jurisdicción en la que se realicen actividades.

### **1.6. Impuesto de sellos**



El Impuesto de Sellos es un impuesto local que grava actos o contratos de carácter oneroso, con contenido económico, celebrados, ejecutados o que produzcan efectos en las jurisdicciones provinciales y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La alícuota varía - según la jurisdicción involucrada y el tipo de contrato de que se trate - entre el 1% y 5% y se calcula sobre el valor económico total del instrumento.

Para determinar la tributación del impuesto analizado respecto del contrato constitutivo de un fideicomiso financiero, como de los instrumentos que se emitan en virtud del mismo, corresponde analizar en particular, la legislación fiscal provincial respectiva de las jurisdicciones en las que los referidos contratos puedan instrumentarse o producir efectos.

En cuanto a los contratos de fideicomisos, el artículo 217 del Código Fiscal de la Provincia de Entre Ríos dispone que el impuesto se aplicará exclusivamente sobre la retribución que perciba el fiduciario durante la vigencia del contrato. No están alcanzados por el impuesto los instrumentos por medio de los cuales se formalice la transferencia de bienes que realicen los fiduciantes a favor de los fiduciarios. Los actos, contratos y operaciones de disposición o administración que realice el fideicomiso quedarán sometidos al impuesto en la medida que concurren los extremos de gravabilidad establecidos en este título en cada caso.

Asimismo, el artículo 247 inciso x) del Código Fiscal de la Provincia de Entre Ríos contempla una exención para los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados y/o necesarios para posibilitar la emisión de títulos valores destinados a la Oferta Pública. La exención incluye también a los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con las emisiones mencionadas sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de las mismas. Esta exención quedará sin efecto, si en un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos valores negociables ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

## **II. Impuestos que gravan los Valores Fiduciarios**

### **II.1. Impuesto a las Ganancias**

#### **II.1.1. Interés o rendimiento**

##### Certificados de Participación

Según dispone el artículo 205 de la Ley N° 27.440, los fideicomisos financieros que cuenten con oferta pública autorizada por la CNV y realicen inversiones ejecutadas en la República Argentina (rentas de fuente argentina), no serán sujetos del IG, debiendo el inversor receptor de las ganancias que aquellos distribuyan incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, no siendo de aplicación las retenciones a dividendos en carácter de pago único y definitivo estipuladas en el artículo 97 de la LIG.

De esta forma, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuya el Fideicomiso quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas de manera directa, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, entidad argentina o beneficiario del exterior, debiendo imputarla en el periodo fiscal en que ésta sea percibida en la proporción de la participación que cada uno tuviere en el patrimonio y los resultados del Fideicomiso a la fecha de distribución.



Así, las personas humanas y sucesiones indivisas residentes locales titulares de los cuotapartes de condominio deberán tributar el impuesto a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el Fideicomiso, de haberse obtenido estas rentas de forma directa.

Por su parte, en el caso de las entidades argentinas, la totalidad de la ganancia determinada, en la medida de su distribución, estará gravada a la alícuota general del 30% para los ejercicios fiscales iniciados entre el 1º de enero de 2018 y el 1º de enero de 2021, inclusive (según artículo 48 de la Ley N° 27.541), luego del 25%. Los titulares no deberán considerar, a los fines del cálculo del impuesto, el incremento del valor patrimonial proporcional ni otro reconocimiento contable.

Cuando los titulares de las cuotapartes de condominio fueran beneficiarios del exterior, el fiduciario procederá a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido las mismas de forma directa, aplicando las presunciones previstas en el artículo 104 de la LIG, conforme la categoría de renta de que se trate.

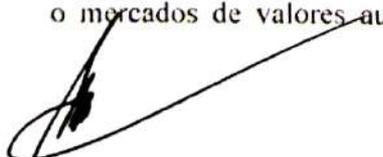
De no distribuirse la totalidad de las ganancias determinadas y acumuladas al cierre del ejercicio del Fideicomiso, estas se acumularán. En este caso, la fecha de cada distribución posterior se considerará, sin admitir prueba en contrario, que las ganancias que se distribuyen corresponden en primer término a las de mayor antigüedad acumulada al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de distribución.

A tal efecto, el fiduciario deberá, al momento de distribuir las ganancias del Fideicomiso, poner a disposición del inversor persona humana y/o sucesión indivisa residente del país en proporción al porcentaje de participación que posean en el vehículo, un “Certificado de Resultados” conteniendo la ganancia neta de fuente argentina obtenida durante el periodo fiscal en cuestión, discriminada por tipo de renta. Por su parte, en el caso de que los titulares sean personas jurídicas locales, deberá ponerse a disposición de aquellos la ganancia neta de fuente argentina del vehículo, determinada con base en la normativa que sería aplicable si este último fuera el sujeto del impuesto, vale decir, conforme las reglas de la tercera categoría. En ambos casos, también deberá informarse el importe de las retenciones y/o percepciones sufridas y demás pagos a cuenta ingresados durante el periodo fiscal por el Impuesto a las Ganancias y sobre los Débitos y Créditos Bancarios que resulten computables, conforme lo dispone la Resolución General (AFIP) N° 4498/2019.

## **II.1.2. Venta o disposición**

### *Personas humanas residentes*

Adicionalmente, el artículo 34 de la Ley N° 27.541 ha incorporado con efecto a partir del período fiscal 2020, un último párrafo al inciso u) del artículo 26 de la LIG que exime a las personas humanas residentes y sucesiones indivisas radicadas en el país (siempre que no estuvieran comprendidos en los incisos d) y e) y en el último párrafo del artículo 53 de la LIG) de los resultados provenientes de operaciones de compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores alcanzados por el artículo 98 de la LIG que no se encuentran comprendidos en el primer párrafo del inciso u) del artículo 26 de la ley del gravamen (por lo que el beneficio comprendería a los certificados de participación), ello en la medida en que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV. En tales casos las personas humanas y



sucesiones indivisas beneficiadas por la exención no estarán sujetas a la exclusión de beneficios dispuesta en el artículo 109 de la LIG.

#### *Entidades Argentinas*

Respecto a las entidades argentinas, los resultados de las enajenaciones de los Valores Fiduciarios quedarán alcanzados a las siguientes alícuotas: (i) del 30% para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 1 de enero de 2021, inclusive; y (ii) al 25% para los ejercicios que se inicien con posterioridad a esta última fecha.

#### *Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)*

El artículo 34 de la Ley N° 27.541 ha incorporado con efecto a partir del período fiscal 2020, un último párrafo al inciso u) del artículo 26 de la LIG que exige a los beneficiarios del exterior de los resultados provenientes de operaciones de compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores no comprendidos en el cuarto párrafo del inciso referido, ello en la medida en que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV y que los beneficiarios de que se trata no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes. Esta exención abarca a los certificados de participación.

A efectos de las exenciones detalladas en los párrafos precedentes, no regirá lo dispuesto en el artículo 28 de la LIG y en el artículo 106 de la Ley N° 11.683 de Procedimiento Tributario, que subordinan la aplicación de exenciones o desgravaciones totales o parciales del IG a que ello no resulte en una transferencia de ingresos a fiscos extranjeros.

Adicionalmente, y conforme enunciáramos más arriba, recientemente el artículo 33 de la Ley N° 27.541 dispuso sustituir el inciso h) del artículo 26 de la LIG, por lo que conforme al texto actualmente vigente la exención contenida en dicha norma alcanza a los intereses originados por depósitos efectuados en caja de ahorro, cuentas especiales de ahorro, a plazo fijo en moneda nacional y los depósitos de terceros u otras formas de captación de fondos del público conforme lo determine el BCRA, siempre que los mismos sean realizados en instituciones sujetas al régimen legal de entidades financieras normado por la Ley N° 21.526 y excluyendo a los intereses provenientes de depósitos con cláusula de ajuste. Adicionalmente, a efectos de la exención de que se trata, se ha restablecido la vigencia -entre otras normas- del inciso b) del artículo 83 de la Ley N° 24.441, que exime del IG a los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, como así también sus intereses, actualizaciones y ajustes de capital, de los certificados de participación emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyan para la titulación de activos, siempre que los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

El artículo 249 del Decreto N° 862/2019 dispone que cuando se trate de una enajenación de los certificados de participación realizada por beneficiarios del exterior y que no califique como exenta, la ganancia neta presunta de los resultados derivados de la enajenación quedara alcanzada por el inciso i) del artículo 104 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) (que presume una ganancia neta equivalente al 90% de las sumas pagadas) y de corresponder por el segundo párrafo del artículo referido (que brinda la opción de determinar la ganancia neta deduciendo del beneficio bruto pagado los gastos realizados en el país necesarios para su obtención, mantenimiento y conservación, así como las deducciones admitidas por la ley del gravamen según el tipo de ganancia de que se trate y reconocidas por la administración fiscal). Por su parte, el artículo 250 del dicho Decreto dispone que cuando la ganancia sea obtenida por un beneficiario del exterior que no resida en jurisdicciones no cooperantes o los fondos no



provenzan de jurisdicciones no cooperantes, y no resultara exenta en los términos del cuarto párrafo del inciso u) del artículo 26 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019), deberá aplicarse la alícuota que corresponda de conformidad con lo previsto en el primer párrafo del artículo 98 de la ley del gravamen (es decir las alícuotas del 5% o 15%, según el caso); en tanto que los beneficiarios del exterior que residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos por los mismos provengan de jurisdicciones no cooperantes estarán sujetos a la alícuota del 35% prevista en el artículo 102 de la LIG.

Cuando la titularidad de los certificados de participación corresponda a un sujeto del exterior y el adquirente sea un sujeto residente en Argentina, éste último deberá actuar como agente de retención e ingresar el impuesto. En cambio, y conforme a lo normado en el artículo 252 del Decreto N° 862/2019, cuando la titularidad de los certificados de participación corresponda a un sujeto del exterior, y el adquirente sea también una persona humana o entidad del exterior, el enajenante beneficiario del exterior deberá ingresar el impuesto directamente a través del mecanismo que al efecto establezca la AFIP, o podrá hacerlo (i) a través de un sujeto residente en el país con mandato suficiente o (ii) a través de su representante legal domiciliado en el país.

## II.2. Impuesto al Valor Agregado

De acuerdo con lo establecido por el inciso a) del artículo 83 de la Ley N° 24.441, los rendimientos que obtenga el inversor (sujeto local o beneficiario del exterior) están exentos del IVA toda vez que los títulos valores cumplan con el requisito de la oferta pública.

Asimismo, todo resultado obtenido como consecuencia de la transferencia de títulos de valores, de acuerdo con lo establecido por el inciso a) del artículo 83 de la Ley N° 24.441, resultará exento del presente gravamen, en la medida que los títulos cumplan con el requisito de la oferta pública antes detallado.

## II.3. Impuesto sobre los Bienes Personales

De conformidad con lo dispuesto por el Título VI de la Ley N° 23.966 (t.o. 1997 y sus modificaciones) (en adelante, la "Ley de Bienes Personales"), las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en la República Argentina o en el extranjero (en este último caso sólo con respecto a bienes situados en la Argentina, lo cual incluye los Valores Fiduciarios) están sujetas al Impuesto sobre los Bienes Personales, que grava los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año.

Por medio de la Ley N° 27.541 se introdujeron ciertas modificaciones a la ley que rige el gravamen y que surtirán efecto desde el periodo fiscal 2019, en función de las cuales, respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en la Argentina, el impuesto grava a todos los bienes situados en la Argentina y en el exterior en la medida que su valor en conjunto exceda de \$2.000.000 (o \$18.000.000 tratándose de inmuebles destinados a casa-habitación). Sobre el excedente de dicho monto el impuesto se determina atendiendo a la siguiente escala y alícuotas:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	a \$			
				

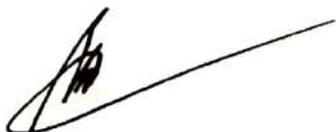
0	3.000.000 inclusive	0	0,50%	0
3.000.000	6.500.000 inclusive	15.000	0,75%	3.000.000
6.500.000	18.000.000 inclusive	41.250	1,00%	6.500.000
18.000.000	En adelante	156.250	1,25%	18.000.000

Además, se delega en el Poder Ejecutivo Nacional hasta el 31 de diciembre de 2020, la facultad de fijar alícuotas diferenciales superiores hasta en un 100% sobre la tasa máxima expuesta en el cuadro precedente, para gravar los bienes situados en el exterior, y de disminuirla, para el caso de activos financieros situados en el exterior, en caso de verificarse la repatriación del producido de su realización. Para tales supuestos se establece (i) una definición de los bienes que se consideran como activos financieros situados en el exterior, y (ii) que el mínimo no imponible se restará en primer término de los bienes situados en el país. En tal sentido, mediante el dictado del Decreto N° 99/2019 se dispone que, en relación a los activos situados en el exterior, las personas físicas y las sucesiones indivisas residentes en la Argentina deberán calcular el Impuesto sobre los Bienes Personales a ingresar conforme a la siguiente tabla de alícuotas incrementadas:

Valor total de los bienes del país y del exterior		El valor total de los bienes situados en el exterior que exceda el mínimo no imponible no computado contra los bienes del país pagarán el %
Más de \$	a \$	
0	3.000.000, inclusive	0,70
3.000.000	6.500.000, inclusive	1,20
6.500.000	18.000.000, inclusive	1,80
18.000.000	En adelante	2,25

A su vez, respecto de las personas humanas y las sucesiones residentes en el exterior, el referido impuesto debe ser pagado por la persona domiciliada en la Argentina que tenga el dominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de los valores (en adelante, el "Responsable Sustituto"), que deberá aplicar la alícuota del 0,50%.

El Responsable Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales, reteniendo o enajenando los Valores Fiduciarios respecto de los cuales el impuesto resultó aplicable. El impuesto no resultará aplicable a las personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el exterior que sean tenedores respecto de quienes no exista un Responsable Sustituto en la Argentina.



#### **II.4. Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Corrientes Bancarias**

La compra, transferencia, percepción de toda suma u otros movimientos vinculados con los Valores Fiduciarios, efectuados a través de cuentas corrientes bancarias, estará alcanzado por el impuesto a la alícuota general del 0,6%.

A su vez, los titulares de las cuentas bancarias podrán computar como crédito del IG el 33% de los importes liquidados y percibidos por el agente de percepción en concepto del presente gravamen, originados en las sumas debitadas y/o acreditadas en dichas cuentas.

Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación "A" 3250 del Banco Central) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país (véase Artículo 10, inciso (s) del Anexo al Decreto 380/2001).

#### **II.5. Impuesto sobre los Ingresos Brutos**

Los ingresos que se generen por los rendimientos o como resultado de la transferencia de los Valores Fiduciarios, salvo exención provincial expresa, se encuentran alcanzados por este gravamen. Igual conclusión aplica para el caso de personas humanas, en tanto éstas revistan la calidad de habitualistas o les resulte de aplicación una presunción de habitualidad específica.

#### **II.6. Transmisión gratuita de bienes**

A nivel federal, no se grava con impuestos la transmisión gratuita de bienes a herederos, donantes, legatarios o donatarios. Ningún impuesto a la transferencia de valores negociables, impuesto a la emisión, registro o similares debe ser pagado por los suscriptores de cuotapartes.

A nivel provincial, la única jurisdicción que tiene actualmente implementado el Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes es la Provincia de Buenos Aires (mediante la Ley 14.044, a partir del 1º de enero de 2011). Son contribuyentes las personas humanas y jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes en tanto se domicilien o residan en la respectiva provincia, independientemente del lugar donde estén situados los bienes. Las alícuotas aplicables varían entre el 1,60% y 8,78%, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 15.226 (Ley Impositiva 2021), atendiendo al grado de parentesco y el monto de la base imponible. Las Cuotapartes, en tanto queden involucrados en una transmisión gratuita de bienes, podrían quedar afectados por estos gravámenes en la jurisdicción señalada.

Respecto de la existencia de impuestos a la transmisión gratuita de bienes en las restantes jurisdicciones provinciales, el análisis deberá llevarse a cabo tomando en consideración la legislación de cada provincia en particular.

#### **II.7. Otros impuestos**

En el caso de que se inicien procedimientos ante un tribunal para exigir el cumplimiento de cualquiera de los términos de los Valores Fiduciarios, en su calidad de tal y no a título personal, el demandante estará obligado a pagar una tasa de justicia, que en la Ciudad de



Buenos Aires es por una suma equivalente al 3% del monto pretendido en dicho procedimiento.

#### **II.8. Regímenes de información sobre fideicomisos. RG AFIP N°3312/2012 y N° 3538/2013.**

Por medio de la Res. Gral. N°3312 del 18/04/12 la Administración Federal de Ingresos Públicos implementó un régimen de información sobre fideicomisos, incluyendo a los financieros. Bajo dicha normativa. Corresponde suministrar a la AFIP determinados datos al 31 de diciembre de cada año ("Régimen de información anual"), y además, deben informarse ("Régimen de registración de operaciones"), en el plazo perentorio de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de formalización de la operación (v. gr. Cancelación total o parcial, documento público o privado, actas o registraciones, entre otras, la que ocurra primero), determinados hechos como por ejemplo: constitución inicial de fideicomisos, ingresos y egresos de fiduciantes y/o Tenedores, que se produzcan con posterioridad al inicio, transferencias o cesiones gratuitas u onerosas de participaciones o derechos en fideicomisos, entregas de bienes efectuadas a fideicomisos, con posterioridad a su constitución, modificaciones al contrato inicial, asignación de beneficios y extinción de contratos de fideicomisos.

Si bien el principal agente de información es el fiduciario, también quedan obligados a actuar como tales los vendedores o cedentes y adquirentes o cesionarios de participaciones en fideicomisos constituidos en el país, respecto a las transferencias o cesiones gratuitas u onerosas de participaciones o derechos en fideicomisos.

El Contrato Suplementario quedará sujeto al régimen de información aludido en los párrafos precedentes.

La Resolución General N° 3538/2013 de la AFIP del 12/11/13 introdujo modificaciones en la Res. Gral. N°3312 disponiendo asimismo, en primer lugar, la obligatoriedad de presentar electrónicamente la documentación respaldatoria de las operaciones registradas ("Régimen de Registración de Operaciones") en formato "pdf", en el mismo plazo previsto para la registración, es decir, de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de formalización de la operación (v. gr. Cancelación total o parcial, documento público o privado, actas o registraciones, entre otras, la que ocurra primero), y en segundo lugar, la obligación excepcional, respecto de las Operaciones registradas a partir del 01 de enero de 2013, de presentar por vía electrónica el contrato constitutivo del fideicomiso informado así como las modificaciones al mismo. No obstante, se dispuso que, con relación a estas dos nuevas exigencias, los Fideicomisos Financieros que cuenten con la autorización de la CNV para hacer oferta pública de sus valores fiduciaros se encontrarán exentos de cumplirlas.

#### **II.9. Ingreso de fondos de jurisdicciones de baja o nula tributación.**

De acuerdo con la presunción legal establecida en el Artículo 18.2 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación se considerarán como incrementos patrimoniales no justificados para el receptor local, cualquiera sea la naturaleza o tipo de operación de que se trate. Los incrementos patrimoniales no justificados están sujetos a los siguientes impuestos:

- Se determinará un impuesto a las ganancias a la alícuota del 35% sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.



- También se determinará el impuesto al valor agregado a una alícuota del 21% sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.

Aunque el significado del concepto “ingresos provenientes” no está claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos:

- (i) desde una cuenta en un país de baja o nula tributación/no cooperante o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país de baja o nula tributación/no cooperante pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país de baja o nula tributación/no cooperante.
- (ii) a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina, pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

No obstante lo señalado, la norma legal prevé que la AFIP podrá considerar como justificados (y por lo tanto no sujetos a esta presunción) a aquellos ingresos de fondos respecto de los cuales se pruebe fehacientemente que se originaron en actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por un tercero en dichas jurisdicciones, o que los fondos provienen de colocaciones de fondos oportunamente declarados.

En virtud de lo expuesto, los certificados de participación no podrán (i) ser adquiridas originalmente por una persona domiciliada o constituida en una jurisdicción de baja o nula tributación o no cooperante, ni (ii) ser adquiridas originalmente por una persona a través de una cuenta bancaria abierta en una jurisdicción de baja o nula tributación o no cooperante.

Conforme el artículo 82 de la Reforma Tributaria, a los efectos previstos en las normas legales y reglamentarias, toda referencia efectuada a “países de baja o nula tributación” o “países no considerados ‘cooperadores a los fines de la transparencia fiscal’”, deberá entenderse que hace alusión a “jurisdicciones no cooperantes o jurisdicciones de baja o nula tributación”, en los términos dispuestos por los artículos 19 y 20 de la LIG.

Por su parte, el artículo 19 de la LIG define a las “jurisdicciones no cooperantes” como aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. Asimismo, considera como no cooperantes aquellos países que, teniendo vigente un acuerdo con los alcances antes definidos, no cumplan efectivamente con el intercambio de información. Además, el artículo establece que el Poder Ejecutivo Nacional elaborará un listado de las jurisdicciones no cooperantes con base en el criterio antes descripto, el que ha sido recientemente establecido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario de la LIG, ello en los términos del Decreto N° 862/2019. Además, dicho artículo establece que la AFIP deberá informar al Ministerio de Hacienda cualquier novedad que justifique una modificación en el listado precedente, a los fines de su actualización.

En cuanto a las jurisdicciones de baja o nula tributación, LIG las define en su artículo 20 (t.o. 2019) como aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al 60% de la alícuota contemplada en el inciso a) del artículo 73 de esa ley. El artículo 25 del Decreto Reglamentario precisó que a los fines de determinar el nivel de imposición al que alude la definición de jurisdicciones de baja o nula tributación, deberá considerarse la tasa total de tributación, en cada jurisdicción, que grave la renta empresaria, con independencia de los niveles de gobierno que las hubieren establecido. También establece que por “régimen tributario especial” se entenderá toda regulación o esquema específico que se aparta del



régimen general de imposición a la renta corporativa vigente en ese país y que dé por resultado una tasa efectiva inferior a la establecida en el régimen general. Es preciso destacar que si bien el inciso d) del artículo 86 de la Reforma Tributaria dispone en su segundo párrafo que a los efectos de la determinación del porcentaje establecido en el artículo 20 de la LIG deberá tomarse como base la alícuota del 25% establecida en el inciso a) del artículo 73 de dicha norma, dicha disposición ha sido recientemente suspendida por el artículo 48 de la Ley N° 27.541 hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2021, inclusive, en tanto que esta última norma ha establecido que durante el periodo de suspensión la alícuota del inciso a) del artículo 73 de la Ley de Impuesto a las Ganancias será la del 30%.

#### **II.10. Cooperación en Materia Tributaria entre la República Argentina y otros Países. Resolución General 631/2014 de la CNV**

En el marco del compromiso que ha asumido la República Argentina a través de la suscripción de la “Declaración sobre intercambio Automático de Información en Asuntos Fiscales” para implementar tempranamente el nuevo estándar referido al intercambio de información de cuentas financieras desarrollado por la OCDE, adoptada en la Reunión Ministerial de esa Organización de fecha 6 de mayo de 2014 y las disposiciones vinculadas a la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras (“Foreign Account Tax Compliance Act” FATCA) de los Estados Unidos de América, la Comisión Nacional de Valores, mediante Resolución General 631/2014 del 18/09/2014, ha dispuesto que los agentes registrados deberán arbitrar las medidas necesarias para identificar los titulares de cuentas alcanzados por dicho estándar (no residentes). A esos efectos, los legajos de tales clientes en poder de los agentes registrados deberán incluir en el caso de personas humanas la información sobre nacionalidad, país de residencia fiscal y número de identificación fiscal en ese país, domicilio y lugar y fecha de nacimiento. En el caso de las personas jurídicas (hoy “personas de existencia ideal”) y otros entes, la información deberá comprender país de residencia fiscal, número de identificación fiscal en ese país y domicilio.

Asimismo, establece que la información sobre los clientes alcanzados deberá presentarse ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, situación reglamentada mediante Resolución General (AFIP) N° 3826/2015 (B.O. 30/12/2015).

#### **II.11. Tratados para Evitar la Doble Imposición**

En caso de resultar aplicable algún tratado para evitar la doble imposición, el régimen impositivo aplicable podría no coincidir, total o parcialmente, con el descripto en el presente.

Argentina cuenta con convenios para evitar la doble imposición internacional vigentes con varios países, a saber, Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Dinamarca, España, Finlandia, Francia, Reino Unido, Italia, México, Noruega, Países Bajos, Rusia, Suecia, Suiza y Emiratos Árabes Unidos. Los convenios firmados con Austria, China, Japón, Luxemburgo, Qatar y Turquía no han entrado en vigor a la fecha de este Prospecto por estar aún pendiente el cumplimiento de los requisitos previstos en las respectivas legislaciones internas.

No existe a la fecha un convenio para evitar la doble imposición vigente en materia de Impuesto a las Ganancias y/o al patrimonio entre la Argentina y los Estados Unidos de Norteamérica.



**SE ACONSEJA A LOS POSIBLES INVERSORES CONSULTAR CON SUS PROPIOS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS DE INVERTIR Y DETENTAR VALORES FIDUCIARIOS O UN DERECHO DE PARTICIPACIÓN EN VALORES FIDUCIARIOS, INCLUYENDO, SIN CARÁCTER LIMITATIVO, LAS CONSECUENCIAS DE LA RECEPCIÓN DE INTERESES Y LA COMPRA, VENTA Y RESCATE DE VALORES FIDUCIARIOS.**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher. It appears to be a personal or professional signature.

## XV . TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

La presente enmienda al contrato de fideicomiso financiero se celebra en la Ciudad autónoma de Buenos Aires, República Argentina, el [ ] de [ ] de 2021, entre:

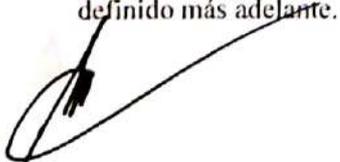
Entre:

1. **CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.** en su carácter de fiduciario, no a título personal, una sociedad inscrita en el Registro Público de Comercio (Inspección General de Justicia) el 1 de Agosto de 1996 bajo el nº 7303, libro 119, tomo "A" de sociedades por acciones, con domicilio en San Martín 491 piso 4 oficina 15 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el "Fiduciario"); y
2. **INVERNEA S.R.L.**, una sociedad constituida y vigente conforme las leyes de la República Argentina, con domicilio a los efectos del presente en Montevideo 708, piso 7, Ciudad de Buenos Aires (el "Operador Técnico");

Cada una de ellas (y sus sucesoras, continuadoras o adquirentes de conformidad con lo previsto en el presente), consideradas como una o la "Parte" y todas ellas en conjunto como las "Partes".

### CONSIDERANDO:

- I. Invernea SRL es una sociedad que se dedica a procurar operaciones de compraventa de hacienda bovina, para el desarrollo de la actividad en todas las etapas del ciclo ganadero (cría, recría, invernada y feedlot), contemplando en todo momento que estas inversiones pudieran generar un retorno económico significativo para sus inversores.
- II. A los fines de dotar a los inversores que desean participar e invertir en productos ganaderos gestionados por Invernea SRL, se ha planteado en conjunto con el Fiduciario la titulización de activos a través del Contrato (según este término se define más adelante) y la emisión de Certificados de Participación (según este término se define más adelante).
- III. El 26 de junio de 2017 las Partes celebraron el contrato de fideicomiso que creó el Fideicomiso Financiero "Invernea Ganadero" (el "Contrato Original"), al cual se le realizó una primera enmienda el 31 de julio de 2020 (la "Primera Enmienda"), una segunda enmienda el 4 de septiembre de 2020 (la "Segunda Enmienda") con motivo del aumento de capital y una tercera enmienda y texto ordenado el 23 de diciembre de 2020 (la "Tercera Enmienda") con motivo de la transformación en fideicomiso financiero individual con oferta pública y la emisión de los Certificados de Participación Tramo I bajo el Fideicomiso.
- IV. El Fideicomiso se creó bajo la forma de fideicomiso financiero individual y la oferta pública de los Certificados de Participación ha sido autorizada por Resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") RESFC-2020-20897-APN-DIR#CNV del 3 de diciembre de 2020.
- V. Con fecha 23 de diciembre de 2020 el Fiduciario emitió por oferta pública los Certificados de Participación Tramo I bajo el Fideicomiso por un V/N de 814.066.398 (Pesos ochocientos catorce mil millones sesenta y seis mil trescientos noventa y ocho) (los "Certificados de Participación Tramo I" o el "Tramo I", indistintamente).
- VI. Por medio de acta de directorio N° 449 de fecha 19 de marzo de 2021, el Directorio del Fiduciario ha resuelto una nueva enmienda del presente Fideicomiso (la "Cuarta Enmienda") y la emisión de los Certificados de Participación Tramo II, conforme dicho término será definido más adelante.



VII. El órgano de administración de Invernea SRL ha resuelto la Cuarta Enmienda al Fideicomiso en su carácter de Operador Técnico, conforme acta de gerencia N° 4 de fecha 19 de marzo de 2021.

VIII. Con fecha 15 de marzo de 2021 Crowdium SRL envió al Fiduciario y al Operador Técnico una carta oferta solicitando su desvinculación como proveedor de la Plataforma Tecnológica (conforme este término se define más adelante), la cual fuera aceptada por el Fiduciario y el Operador Técnico en la misma fecha.

IX. Las Partes han acordado realizar algunos cambios al Contrato Original, conforme fuera modificado por la Primera Enmienda, la Segunda Enmienda y la Tercera Enmienda, a fin de emitir un segundo tramo de Certificados de Participación ("Certificados de Participación Tramo II" o el "Tramo II", indistintamente, y junto con los Certificados de Participación Tramo I, los "Certificados de Participación").

X. Las Partes consideran conveniente la aprobación de una nueva enmienda que refleje los cambios acordados respecto de la Tercera Enmienda y las recientes modificaciones con motivo de la emisión de los Certificados de Participación Tramo II (la "Cuarta Enmienda").

**POR LO TANTO**, las Partes acuerdan modificar el texto, conforme los siguientes términos y condiciones:

#### **SECCIÓN I MODIFICACIONES AL CONTRATO DE FIDEICOMISO**

**1) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA "SECCIÓN I: DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN" DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, MEDIANTE:**

**I) LA ELIMINACIÓN DE LAS SIGUIENTES DEFINICIONES DE LA CLÁUSULA I.1 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO: "Adenda al Contrato de Fideicomiso", "Clase" "Crowdium", "Fecha de Corte", "Fecha de Liquidación" y "Nuevos Tramos".**

**II) LA REALIZACIÓN DE MODIFICACIONES EN CIERTAS DEFINICIONES DE LA CLÁUSULA I.1 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN, REEMPLAZÁNDOLAS POR EL SIGUIENTE TEXTO:**

**"Certificados de Participación" o "CP":** significan los Certificados de Participación Tramo I y Certificados de Participación Tramo II emitidos por el Fiduciario con oferta pública de conformidad con el CCyCN, la Ley de Fideicomiso y sujetos a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

**"Contrato de Fideicomiso"** significa este contrato de fideicomiso financiero individual (según texto reordenado y modificado) y conforme fuera enmendado y modificado de tiempo en tiempo, por el cual se crea el Fideicomiso Financiero "Invernea Ganadero".

**"Fecha de Pago de Servicios":** significa la fecha en la que corresponde pagar Servicios de los Certificados de Participación, enunciada en el Cuadro de Pagos de Servicios inserto en la Sección XII "Cronograma de Pago de Servicios" del Prospecto.

**"Fecha de Vencimiento de los Certificados de Participación"** será a los 12 (doce) años contados desde la fecha de Emisión y Liquidación Tramo I.

**"Valores Fiduciarios":** Significan los Certificados de Participación.

**III) SE HAN INCORPORADO LAS SIGUIENTES DEFINICIONES DE LA CLÁUSULA I.1 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, SEGÚN SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:**



“**Certificados de Participación Tramo I**” significan los valores fiduciarios “Tramo I” emitidos bajo el Fideicomiso con fecha 23 de diciembre de 2023.

“**Certificados de Participación Tramo II**” significan los valores fiduciarios “Tramo II” a emitirse bajo el Fideicomiso.

“**Enmienda al Contrato de Fideicomiso**”: tiene el significado asignado en la cláusula II.6.1. del Contrato.

“**Fecha de Emisión y Liquidación Tramo I**” significa la fecha en la cual se integró el precio de los Certificados de Participación Tramo I colocados por oferta pública, esto es, el 23 de diciembre de 2020.

“**Fecha de Emisión y Liquidación Tramo II**” significa la fecha en la cual se integrará el precio de los Certificados de Participación Tramo II colocados por oferta pública, se liquidará el mismo y se emitirán los Certificados de Participación por oferta pública. La misma será determinada por el Fiduciario conforme se informará oportunamente en el Aviso de Suscripción.

“**Valor de Emisión**” significa el valor nominal total de emisión de los Certificados de Participación Tramo II determinado en la cláusula V.1. del Contrato

“**Valor de Emisión Tramo II**”: significa el valor nominal total de emisión de los Certificados de Participación Tramo II determinado en la cláusula V.1. del Contrato.

- 2) **LAS PARTES ACUERDAN EMENDAR LA CLÁUSULA II.3.3 DE LA “SECCIÓN II: EL FIDEICOMISO – II.3 ESTRATEGIA”, LA QUE SERÁ REEMPLAZADA POR LA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:**

“II.3.3 El PIPE podrá ser llevado adelante por etapas sucesivas, mediante la emisión en distintos Tramos que le otorguen escala y coadyuven al PIPE reduciendo la incidencia de los gastos comunes. En virtud de la existencia de más de un Tramo en circulación, el Tramo I y el Tramo II bajo el presente Fideicomiso, el pago de los Certificados de Participación se realizará a prorrata y en forma igualitaria (*pari passu*) entre los Certificados de Participación emitidos bajo los distintos Tramos, respetando el principio de trato igualitario entre los inversores en Certificados de Participación de igual Tramo. El Tramo II no podrá reconocer mejores derechos que los demás Tramos en circulación, en cuanto a plazo, forma de pago de las amortizaciones o utilidades, y su emisión no afecta la calificación de riesgo del Tramo I anterior en circulación. Si el monto requerido para afrontar el próximo pago de Servicios de los Certificados de Participación emitidos bajo los distintos Tramos no fuera suficiente, el pago de los Certificados de Participación se reducirá proporcionalmente a prorrata y en forma igualitaria (*pari passu*) entre los Certificados de Participación emitidos bajo los distintos Tramos, respetando el principio de trato igualitario entre los mismos.”

- 3) **LAS PARTES ACUERDAN EMENDAR LA CLÁUSULA II.4 DE LA “SECCIÓN II: EL FIDEICOMISO – II.4.- PLAZO” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, EL QUE SERÁ REEMPLAZADO EN SU TOTALIDAD POR EL QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:**

**“II.4.- PLAZO.**

“II.4.1. El plazo de duración del Fideicomiso tendrá inicio en la fecha de este Contrato y finalizará a los 12 (doce) años desde la Fecha de Emisión y Liquidación Tramo I, o en una fecha anterior cuando el PIPE así lo determinara o así lo resolvieran los Beneficiarios conforme a lo previsto en el presente Contrato.

II.4.2. El Fideicomiso tendrá un plazo de duración de doce (12) años calendario contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación Tramo I. Sin perjuicio de esto, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario podrá extender el plazo por hasta dos (2) años adicionales, según lo instruya el Operador Técnico, sin necesidad de solicitar la conformidad de los Beneficiarios. La decisión de extender el plazo por hasta dos (2) años



adicionales deberá basarse en motivos fundados y en función de criterios objetivos, como ser la extensión de los períodos de inversión y de desinversión previstos en el PIPE, que serán debidamente comunicados a los Beneficiarios a través de la AIF de la CNV. En ningún caso el Fideicomiso excederá el plazo establecido en el art. 1668 del CCyCN.”

- 4) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LAS CLÁUSULAS II.5.1 Y II.5.3 DE LA “SECCIÓN II: EL FIDEICOMISO – II.5.- BIENES FIDEICOMITIDOS” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, QUE SERÁN MODIFICADOS POR LOS QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

**“II.5.- BIENES FIDEICOMITIDOS.**

“II.5.1. Son Bienes Fideicomitidos los que se detallan a continuación:

- (a) las sumas de dinero provenientes de la suscripción de Certificados de Participación Iniciales;
- (b) las sumas de dinero provenientes de la colocación de los Certificados de Participación;
- (c) las sumas de dinero que provengan de la enajenación del ganado;
- (d) los demás bienes y derechos y obligaciones adquiridos por y para incorporar al patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso por el Fiduciario; y
- (e) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada de cualquier naturaleza.

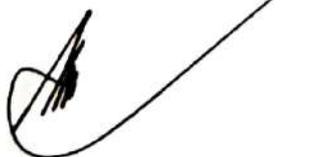
La propiedad fiduciaria sobre los Bienes Fideicomitidos se extenderá a los activos que sustituyan a los originalmente recibidos, conforme lo dispuesto en el Contrato, y a todos los fondos recibidos en concepto de pago derivados de la administración y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos.” y

“II.5.3 Los saldos de las cuentas fiduciarias al 30 de abril de 2021 son \$43.803.552 (Pesos cuarenta y tres millones ochocientos tres mil quinientos cincuenta y dos). Dichos saldos surgen de detraerle a las sumas de dinero provenientes de la suscripción de Certificados de Participación Tramo I las inversiones realizadas y los Gastos Deducibles afrontados a la fecha indicada.”

- 5) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA TOTALIDAD DE LA CLÁUSULA II.6.1 “DE LA “SECCIÓN II: EL FIDEICOMISO – II.6. NUEVOS TRAMOS” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, MODIFICÁNDOSE EL SUB-TÍTULO DE LA CLÁUSULA II.6 Y REEMPLAZANDO LA CLÁUSULA II.6.1 POR LA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

**“II.6.- TRAMOS.**

**II.6.1. Certificados de Participación.** Bajo el Fideicomiso el Fiduciario podrá emitir Certificados de Participación por un monto máximo de hasta V/N\$1.000.000.000 (Pesos mil millones), en uno o más Tramos (cada emisión, un “Tramo”), y las condiciones de emisión de cada Tramo serán determinadas por el Fiduciario y el Operador Técnico mediante la firma de una adenda al Contrato de Fideicomiso (la “Enmienda al Contrato de Fideicomiso”) y explicitadas en un Prospecto, sin requerir el consentimiento de los Beneficiarios a dichos efectos. Los Certificados de Participación del Tramo I y Tramo II tendrán derecho al cobro de Servicios a prorrata y en igualdad de condiciones (*pari passu*) en cada Fecha de Pago de Servicios y no reconocen mejores derechos que los de iguales Tramos en circulación, en cuanto a plazo y forma de pago de las amortizaciones o utilidades.



La emisión de Nuevos Tramos estará condicionada a que ello no afecte negativamente la calificación de riesgo de los Tramos anteriores en circulación”

- 6) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA III.7.2 DE LA “SECCIÓN III: ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA – III.7 REMUNERACIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, MEDIANTE LA MODIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN “KILOS CARNE BASE” Y LA ELIMINACIÓN DEL PRIMER PÁRRAFO DE LA SUB-SECCIÓN “PROCEDIMIENTO”, REEMPLAZANDO LA MISMA POR LA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

“III.7.2 Forma de cálculo y fuente de la información a utilizar para el cálculo del Honorario de Éxito. El Honorario de Éxito se determinará considerando la información que surge de los estados contables anuales auditados. a presentarse en un plazo no mayor a los 45 días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso (31 de diciembre de cada año). de acuerdo con el siguiente cálculo de rendimiento:

Rendimiento: Resultado del Ejercicio Anual convertido a Kilos Carne Promedio del Período / Inversión Recibida en el Fideicomiso convertida a Kilos Carne Base

**-Definiciones:**

“Resultado del Ejercicio Anual”: Resultado Neto según surja del estado contable anual auditado del año calendario correspondiente.

“Kilos Carne Promedio del Período”: Corresponde al Promedio de los “Kilos Carne Mensual” para el período de cálculo correspondiente.

“Kilos Carne Mensual”: Corresponde a los Precios Promedio Mensuales del kilogramo de novillo según lo informado diariamente por el Mercado de Liniers. El promedio diario se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillos” publicados en la página [www.mercadodeliniers.com.ar](http://www.mercadodeliniers.com.ar)

“Inversión Recibida en el Fideicomiso”: Corresponde al monto total suscripto en Certificados de Participación a la Fecha de Emisión y Liquidación.

“Kilos Carne Base”: Corresponde al Precio del kilogramo de novillo informado por el Mercado de Liniers al cierre de la Fecha de Emisión y Liquidación del Tramo I. El mismo resultó ser \$149,643 (Pesos ciento cuarenta y nueve mil seiscientos cuarenta y tres), habiendo sido notificado por el fiduciario con fecha 5 de enero de 2021 como “hecho relevante” en la AIF de la CNV bajo el ID # 2699600.

**-Procedimiento:**

En la Fecha de Emisión y Liquidación, el Fiduciario determinará el valor “Kilos Carne Base” y dentro de los 5 (cinco) días siguientes informará el mismo como “Hecho Relevante” en la Autopista de Información Financiera (“AIF”). Asimismo publicará el resultado del cálculo correspondiente a la división entre la “Inversión Recibida en el Fideicomiso” y los “Kilos Carne Base”.

Mensualmente, dentro de los 5 (cinco) días de cada mes, el Fiduciario publicará como “Hecho Relevante” en la AIF el valor “Kilos Carne Mensual” para el mes inmediato anterior.

Al finalizar el año calendario, el Fiduciario realizará un promedio de los “Kilos Carne Mensual” tomando los meses elegibles a fin de determinar los “Kilos Carne Promedio del Período”.

Para determinar si corresponde pagar el Honorario de Éxito y, en su caso, el monto a pagar, el ratio obtenido en el cálculo de “Rendimiento” deberá ser mayor al Umbral de Rendimiento, evaluándose a su vez con la tabla presentada más arriba en este punto III.7.1.



Finalmente, en caso de corresponder el pago del Honorarios de Éxito, se aplica el porcentaje que corresponda sobre el resultado del ejercicio expresado en Pesos.

**-Momento de pago:**

Transcurridos dos ejercicios económicos regulares de efectuada la inversión (iniciado el Fideicomiso), en forma anual, dentro de los 5 (cinco) días hábiles posteriores a la presentación de los estados contables anuales.”

- 7) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA III.8 DE LA “SECCIÓN III: ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA – III.8.- GASTOS” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LA QUE SERÁ REEMPLAZADA EN SU TOTALIDAD POR EL QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

**“III.8. GASTOS.**

III.8.1 Serán gastos deducibles todos los gastos ordinarios en los que deba efectivamente incurrir el Fiduciario a los efectos del cumplimiento del Contrato (los “Gastos Deducibles”). Se entenderán por tales gastos, sin que ello sea limitativo, los siguientes: (i) todos los honorarios, aranceles, comisiones, Impuestos del Fideicomiso, aportes al Fondo de Reserva Impositivo, cargas y demás gastos y erogaciones en que se hubiere incurrido para la celebración del Contrato y creación del Fideicomiso y los que incurra durante toda la existencia del Fideicomiso; (ii) las retribuciones acordadas a favor del Fiduciario y el Operador Técnico en el Contrato; (iii) los honorarios de los Asesores Legales de la transacción y los que se devenguen durante la vigencia del Fideicomiso; (iv) los honorarios de los Asesores Impositivos del Fideicomiso por asesoramiento y liquidación de Impuestos del Fideicomiso, y los que se devenguen durante la existencia del Fideicomiso; (v) los honorarios de los Auditores del Fideicomiso, y los que se devenguen durante la existencia del Fideicomiso; (vi) los honorarios de los asesores del Fideicomiso, y los que se devenguen durante la existencia del Fideicomiso, incluyendo las retribuciones a favor del Agente de Custodia y los honorarios del Administrador Sucesor, de corresponder; (vii) los honorarios del Agente de Calificación de Riesgo; (viii) los cargos y aranceles que determinen la CNV, los mercados autorizados en donde se listen y/o negocien los Certificados de Participación y Caja de Valores S.A.; (ix) los honorarios y gastos notariales; (x) las comisiones por transferencias interbancarias; (xi) los costos por la confección de los estados contables que debe preparar el Fiduciario; (xii) los gastos, comisiones, y honorarios, en que incurra el Fiduciario y/o Administrador Sucesor, de corresponder, relacionados con la gestión de recaudación, administración y cobro de los Bienes Fideicomitados; (xiii) los gastos, comisiones, honorarios, informes, que deriven de la actuación del Agente de Control y Revisión, relacionados con las funciones establecidas en la respectiva propuesta de servicios; (xiv) en su caso, los gastos derivados de la apertura y mantenimiento de cuentas bancarias abiertas de conformidad con lo establecido en el Contrato; (xv) en su caso, los honorarios, tasas de justicia y otros gastos en relación con el ejercicio de derechos vinculados con los Bienes Fideicomitados; (xvi) los gastos derivados de las publicaciones a realizarse en los sistemas de información dispuestos por el mercado autorizado en donde se listen y/o negocien los Certificados de Participación; (xvii) los gastos de colocación de los Certificados de Participación; (xviii) los gastos y adelantos de fondos (distintos a los adelantos en efectivo y a los adelantos transitorios de fondos) en los que incurra el Fiduciario y/o el Administrador Sucesor, de corresponder, en cumplimiento de sus funciones; (xix) los gastos derivados de la liquidación y extinción del Fideicomiso; (xx) los gastos por informes que debieran presentarse ante Autoridad Gubernamental; (xxi) el pago de los Gastos Reembolsables (conforme este término se define más adelante); y (xxii) todos los gastos ordinarios en los que incurra el Fiduciario y/o el Operador o sus sucesores respectivos, de corresponder, resultado de, o en relación con, el Contrato y/o el Fideicomiso y/o los Bienes Fideicomitados y/o las Cuentas Fiduciaria. Los gastos incurridos en relación con el cumplimiento de las obligaciones del Operador y del Fiduciario bajo el Contrato, constituirán Gastos Deducibles. Los Gastos Deducibles serán debitados del Fondo de Gastos, lo que incluirá cualquier gasto computable en forma directa o indirecta a la



actividad del Fideicomiso durante su vigencia. En ningún caso el Fiduciario estará obligado a adelantar fondos propios para afrontar gastos relativos a su gestión. Sin embargo, el Fiduciario podrá voluntariamente adelantar las sumas necesarias para cubrir los gastos inherentes a su propia gestión, las que le serán reembolsadas al Fiduciario con los Bienes Fideicomitidos, en caso de contar con los fondos, dentro de los cinco (5) Días Hábiles de presentada la liquidación correspondiente junto con la Documentación Respaldata de dichos gastos (los "Gastos Reembolsables"), los cuales no serán remunerados ni reconocerán ningún interés."

- 8) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA III.10 DE LA "SECCIÓN III: ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA – III.10 PROVEEDOR DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA" DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LA QUE SERÁ REEMPLAZADO EN SU TOTALIDAD POR LA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

### **"III.10. PROVEEDOR DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA.**

**III.10.1.** El Operador Técnico prestará al Fideicomiso los siguientes servicios (la "Plataforma Tecnológica"): (a) Proveerá una plataforma tecnológica de administración al Fideicomiso, para el seguimiento y control de las inversiones de los Beneficiarios. (b) Permitirá la interconexión del Fideicomiso con sus Beneficiarios, lo que se traducirá en una comunicación más fluida, consultas, reportes, movimientos y gestión online. (c) El Fiduciario tendrá acceso a la plataforma para la gestión de las comunicaciones con los Fiduciantes de cada uno de los Tramos, a tal efecto la plataforma podrá estar dotada de cuentas de Beneficiarios donde se podrán cursar notificaciones al inversor, así como una sección de informes y reportes de gestión para consulta y uso de los inversores, adjuntar documentos varios en las cuentas de los Beneficiarios. (5) Ver estadísticas y reportes.

**III.10.2.** La prestación de los servicios por parte del Operador Técnico bajo el presente Contrato de Fideicomiso, no constituye ni implica de modo alguno la transferencia de marca, programa, software, título, ni derecho de propiedad, propiedad intelectual o de autor alguno, por parte del Operador Técnico a favor del Fideicomiso. En este sentido, se deja expresamente aclarado que la Plataforma Tecnológica, con todas las mejoras y actualizaciones que pudieren producirse, será propiedad exclusiva del Operador Técnico en todo momento.

**III.10.3.** Remoción. El Fiduciario podrá remover al Operador Técnico del rol aquí establecido sin invocación de causa por el voto de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios reunidos en Asamblea, debiendo asimismo verificarse dicha mayoría dentro de cada uno de los Tramos.

**III.10.4.** Delegabilidad. Las Partes reconocen que las funciones que se le encomiendan en este Contrato de Fideicomiso como proveedor de la Plataforma Tecnológica son delegables, por lo que podrá ceder, transferir o delegar, en todo o en parte, los derechos y obligaciones emergentes de dichos contratos. Se aclara a los fines del presente, el Operador Técnico y las personas por él contratadas para el cumplimiento de sus funciones como proveedor de Plataforma Tecnológica, de ningún modo tendrán relación de subordinación alguna respecto del Fiduciario, debiendo el Operador Técnico cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos establecidos por sus funciones como proveedor de Plataforma Tecnológica bajo este Contrato de Fideicomiso. A todo evento, las tareas delegadas no lo eximirán de su responsabilidad respecto de las mismas, por lo que el Operador Técnico seguirá siendo solidariamente responsable ante el Fiduciario por el cumplimiento de todas las obligaciones que haya asumido como proveedor de Plataforma Tecnológica en este Contrato, inclusive aquellas que haya encargado y delegado. El Fiduciario, en su caso, será responsable por los incumplimientos del Operador Técnico en los que hubiera concurrido en los términos de los Artículos 1674 y 1676 del CCyCN así calificada por resolución firme de tribunal competente.

**III.10.5.** Honorarios. Invernea en su carácter de proveedor de la Plataforma Tecnológica y por sus funciones y tareas bajo el Contrato de Fideicomiso, percibirá con cargo al Fideicomiso:



Un honorario mensual equivalente a 0,4% (cero coma cuatro por ciento) del valor del Activo Total del Fideicomiso, más IVA. Dicho valor se calculará de forma trimestral en ocasión de la confección de los estados financieros intermedios del Fideicomiso o de la valuación del Activo Total que se lleve a cabo oportunamente, debiéndose realizar los ajustes correspondientes al honorario según lo que resulte de dicho cálculo.”

- 9) **LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA IV.1 DE LA “SECCIÓN IV: DECLARACIONES Y GARANTÍAS Y OBLIGACIONES – VI.1 DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS PARTES” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, MEDIANTE CIERTAS MODIFICACIONES AL INCISO (B) CORRESPONDIENTE A LAS DECLARACIONES DE CROWDIUM, ATENTO A QUE ÉSTE YA NO ES MAS PARTE DEL CONTRATO, POR LO QUE SE MODIFICA LA NUMERACIÓN DE LAS DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO, QUE PASAN DEL INCISO (C) QUE SE ELIMINA DE LA CLÁUSULA IV.1 AL INCISO (B), EL CUAL QUEDARÁ REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:**

**“IV.1. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS PARTES.**

(b) El Fiduciario declara y garantiza que:

(i) Se encuentra legalmente capacitado y cuenta con las facultades suficientes para suscribir asumir y cumplir válidamente las obligaciones previstas en este el Contrato, y que ha adoptado las resoluciones sociales necesarias a los efectos de celebrar válidamente este Contrato y sus Anexos;

(ii) Las obligaciones emergentes del Contrato son válidas, vinculantes y exigibles en los términos y condiciones pactados en el Contrato y que no contravienen sus estatutos ni ninguna disposición legal, reglamentaria o contractual aplicable;

(iii) No existe litigio o procedimiento alguno pendiente ante ningún tribunal o autoridad administrativa, arbitral o judicial, en el país o en el extranjero, que pueda afectar sus posibilidades de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato; A su leal saber y entender, el Fiduciario no conoce la existencia de ningún hecho o circunstancia relativa a su giro comercial que, de haber sido informado oportunamente, habría convertido cualquiera de los hechos, manifestaciones y declaraciones contenidas en esta cláusula en inexactas, conducentes a error o engañosas y;

(iv) Es una sociedad anónima plenamente autorizada para actuar como “fiduciario de fideicomisos financieros” en la República Argentina, según lo dispuesto en la Ley de Fideicomiso, el CCyCN y las Normas de la CNV.”

- 10) **LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA IV.2 INCISO (i) DE LA “SECCIÓN IV: DECLARACIONES Y GARANTÍAS Y OBLIGACIONES – VI.2.- INDEMNIDAD OTORGADA POR EL OPERADOR TÉCNICO”, DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, QUE SERÁ REEMPLAZADO POR EL QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:**

“(i) El Operador Técnico mantendrá indemne al Fiduciario y/o a cada uno de sus oficiales, funcionarios, ejecutivos, directores, empleados mandatarios, agentes, asesores, representantes y/o sus personas controlantes y/o controladas y/o sujetos a control común y/o vinculadas y/o afiliadas, y/o subsidiarias y/o al Fideicomiso (cada uno de ellos, una “Persona Indemnizable”) de y contra cualquier reclamo, daño, pérdida, responsabilidad y gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de asesores legales y de cualquier otro tipo), que cualquier Persona Indemnizable pueda sufrir o incurrir o puedan serle impuestos en relación directa o indirecta con cualquier pérdida y/o reclamo relacionado con el ejercicio, por parte del Operador Técnico, de sus derechos, funciones y tareas a su cargo y/o con los actos, procedimientos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el mismo. Las obligaciones asumidas por el Operador Técnico en la presente cláusula seguirán vigentes aún después de su desvinculación, y hasta el plazo de prescripción de las acciones judiciales correspondientes, aun cuando la prescripción de dichas acciones opere con posterioridad al vencimiento del plazo de vigencia



del Fideicomiso. Salvo que la referida pérdida, daño, reclamo, costo y/o gasto que motive la pretensión de la Persona Indemnizable de ser indemnizada sea consecuencia de un incumplimiento de dicha Persona Indemnizable a obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso imputable a dicha Persona Indemnizable a título de dolo o culpa determinado por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente, según corresponda.”

- 11) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA IV.9.1 DE LA “SECCIÓN IV: DECLARACIONES Y GARANTÍAS Y OBLIGACIONES – IV.9 RENUNCIA Y REMOCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LA QUE SERÁ REEMPLAZADA POR LA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

**“IV.9.1 Renuncia.** El Operador Técnico en cualquier momento, pero nunca antes de un (1) año de la fecha de firma de la Tercera Enmienda, podrá renunciar a su cargo, mediante notificación al Fiduciario y a los Beneficiarios, con una anticipación no menor a sesenta (60) días.

La renuncia del Operador Técnico producirá efectos luego de la designación del nuevo Operador Técnico que lo reemplace (el “Operador Técnico Sucesor”) elegido conforme el presente contrato.

En caso de renuncia el Operador Técnico con expresión de causa, todos los gastos relacionados con el nombramiento del el Operador Técnico Sucesor y otros costos razonablemente vinculados serán a cargo del Fideicomiso.”

- 12) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA V.1 DE LA “SECCIÓN V: DE LOS VALORES FIDUCIARIOS – V.1- EMISIÓN.” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LA QUE SERÁ REEMPLAZADA POR LA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

**“V.1. EMISIÓN.**

El Fiduciario emitirá bajo el Fideicomiso Certificados de Participación por un V/N de hasta \$1.000.000.000 (Pesos un mil millones). El Fiduciario emitió Certificados de Participación Tramo I por un V/N de \$814.066.398 (Pesos ochocientos catorce mil millones sesenta y seis mil trescientos noventa y ocho) (el “Valor de Emisión Tramo I”) y emitirá Certificados de Participación Tramo II por un V/N de hasta \$ 185.933.602 (Pesos ciento ochenta y cinco millones novecientos treinta y tres mil seiscientos dos) (el “Valor de Emisión Tramo II” y junto al Valor de Emisión Tramo I, el “Valor de Emisión”).”

- 13) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA V.3.2 DE LA “SECCIÓN V: DE LOS VALORES FIDUCIARIOS – V.3 EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LA QUE SERÁ REEMPLAZADO POR LA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

**“V.3.2. Integración.** Los Certificados de Participación serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación del Tramo II y deberán ser integrados en Pesos.”

- 14) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA V.6 INCISO (I) “FONDO DE GASTOS” DE LA “SECCIÓN V: DE LOS VALORES FIDUCIARIOS - V.6 FONDO DE GASTOS. GASTOS DEDUCIBLES. FONDO DE RESERVA IMPOSITIVO” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, EL QUE SERÁ REEMPLAZADO POR EL QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:



**“V.6. FONDO DE GASTOS. GASTOS DEDUCIBLES. FONDO DE RESERVA IMPOSITIVO.**

**(i) Fondo de Gastos:**

Del producido de la colocación del Tramo I se integró la suma de \$5.000.000.- (pesos cinco millones) con imputación un fondo de gastos (el “Fondo de Gastos”), cuyo objeto es la cancelación de los Gastos Deducibles, previstos para el Fideicomiso. Al 30 de abril de 2021, el saldo del Fondo de Gastos era de \$5.000.000. no siendo necesario integrar nuevos aportes con el producido de la emisión del Tramo II. El importe del Fondo de Gastos podrá ser incrementado por el Fiduciario, por sí o por asesoramiento de sus Agentes, ante incremento de los importes correspondientes a los Gastos Deducibles o la necesidad de atender mayores Gastos Deducibles o constituir provisiones.

En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca hasta representar un importe menor al monto indicado, el Fiduciario detraerá de los Fondos Líquidos disponibles en la Cuenta Fiduciaria el importe necesario para restablecer el Fondo de Gastos en dicho límite, salvo que el Fiduciario estimare fundadamente que las sumas acumuladas en el Fondo de Gastos son suficientes para el pago de los Gastos Deducibles que se devenguen hasta la extinción del Fideicomiso.

El remanente del Fondo de Gastos será distribuido entre los Beneficiarios al momento de la liquidación del Fideicomiso, de existir un remanente.”

- 15) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA VI.1.1 DE LA “SECCIÓN VI: RESCATE ANTICIPADO – VI.1.- RESCATE ANTICIPADO” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, EL QUE SERÁ REEMPLAZADO EN SU TOTALIDAD POR EL QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

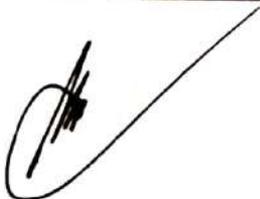
**“VI.1. RESCATE ANTICIPADO.**

VI.1.1 El rescate anticipado podrá tener lugar cuando: (i) hubieran transcurridos al menos 5 (cinco) años desde la Fecha de Emisión y Liquidación Tramo I, y el rescate anticipado deberá determinarse en una Asamblea de Beneficiarios de los Certificados de Participación que corresponda por la base y las modalidades que allí se establezcan con la participación de Beneficiarios que detenten la titularidad de dichos Certificados de Participación. Tal resolución será adoptada por Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios. No será necesaria la conformación de una Asamblea de Beneficiarios cuando el 100% (cien por ciento) de los Beneficiarios de los Certificados de Participación que corresponda comuniquen por escrito al Fiduciario su intención de cancelar. Determinado el rescate anticipado, implicará necesariamente y por las características propias del proyecto, la liquidación anticipada del Fideicomiso. El valor de rescate se cancelará mediante el pago del producido de la venta de los Bienes Fideicomitados conforme al procedimiento de realización indicado en el apartado IV de la cláusula V.13., una vez deducidos los Gastos Deducibles e Impuestos del Fideicomiso, en el orden de prelación previsto en la cláusula V.5s o mediante el mecanismo que se hubiere adoptado en la Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios.”

- 16) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA VIII.1.1 DE LA “SECCIÓN VIII: MISCELÁNEAS - VIII.1 CONDICIONES PREVIAS A LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LA QUE SERÁ REEMPLAZADA POR LA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

**“VIII.1 CONDICIONES PREVIAS A LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.**

VIII.1.1. La obligación de emitir los Certificados de Participación está sujeta a que se verifiquen a la Fecha de Liquidación y Emisión del Tramo II todas y cada una de las siguientes condiciones previas (las “Condiciones Previas”) o que éstas sean dispensadas por el Fiduciario, a su exclusivo criterio:



- (i) A la exactitud de la totalidad de las declaraciones y garantías por parte del Operador Técnico consignadas en el Contrato.
- (ii) A la efectiva integración de los Certificados de Participación, según lo indica el Contrato.
- (iii) A que la CNV haya emitido y mantenga la autorización de oferta pública de los Certificados de Participación a ser emitidos y no se hayan iniciado procedimientos a efectos de suspender la oferta pública por parte de la CNV.
- (iv) A que no ocurra ninguno de los eventos detallados a continuación que, según la exclusiva y razonable opinión del Fiduciario, torne inconveniente la emisión de los Certificados de Participación:
- (1) Un cambio de circunstancias que afecte en forma substancialmente adversa a los Bienes Fideicomitidos, incluyendo sin limitación la extensión, vigencia y validez de los Bienes Fideicomitidos;
  - (2) La suspensión o limitación substancial de las operaciones de valores negociables en general en los mercados autorizados donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios;
  - (3) Una situación de hostilidades en la cual la República Argentina esté involucrada, cualquier declaración de guerra por parte del Congreso de la Nación Argentina, o la ocurrencia de cualquier otra calamidad o emergencia de carácter, de naturaleza significativa o substancial, sean estas dos últimas de índole nacional o internacional que afecte de modo directo y substancialmente adverso la colocación de los Certificados de Participación;
  - (4) Un cambio sustancial adverso en las condiciones políticas, económicas o financieras de la República Argentina o a nivel internacional que afecte de modo directo y substancialmente adverso la colocación de los Certificados de Participación; o
  - (5) Una modificación en el sistema impositivo argentino o en el sistema monetario argentino que altere de manera sustancial la normativa aplicable a este Contrato y que afecte de modo directo y substancialmente adverso la colocación de los Certificados de Participación.”

- 17) LAS PARTES ACUERDAN ENMENDAR LA CLÁUSULA VIII.7 DE LA “SECCIÓN VIII: MISCELÁNEAS – VIII.7.- NOTIFICACIONES” DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LA QUE SERÁ REEMPLAZADO EN SU TOTALIDAD POR LA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN:**

**“VIII.7.- NOTIFICACIONES.**

Todas las notificaciones, comunicaciones o intimaciones que deban cursarse conforme lo previsto en el presente Contrato, deben ser realizadas por escrito y al domicilio físico o electrónico constituido (art. 75 del Código Civil y Comercial) en forma fehaciente e indistinta. Las notificaciones que por sus características no admitan demora serán cursadas por telefax o por cualquier otro medio disponible, en cuyo caso serán de inmediato confirmadas por escrito en forma fehaciente. Las comunicaciones por correo electrónico se presumirán remitidas por la persona que figure como remitente en la comunicación respectiva.

Al Fiduciario:

Domicilio: San Martín 491, piso 4, Oficina “15”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel/fax: (11) 4103 7450 / 4103 7493

Dirección Electrónica: [info@cfafiduciaria.com](mailto:info@cfafiduciaria.com)

Atención: Juan José Romano

Referencia: “FIDEICOMISO INVERNEA GANADERO”



Al Operador Técnico:

Domicilio: Montevideo 708, piso 7, Ciudad de Buenos Aires  
Tel/fax: 15.3036.3636  
Dirección Electrónica: admin@invernea.com  
Atención: Sr. Martín Voss  
Referencia: "FIDEICOMISO INVERNEA GANADERO"

**SECCIÓN II  
MISCELÁNEAS**

**II.1 MODIFICACIONES**

Excepto con relación a los términos expresamente modificados en virtud de la presente enmienda, la totalidad de las declaraciones, garantías, obligaciones, compromisos, condiciones y demás términos del Contrato continuarán vigente de conformidad con sus respectivos términos. Las modificaciones establecidas por intermedio de esta enmienda estarán limitadas a los términos expresamente modificados y no deberán interpretarse como una modificación de cualquier otro término del Contrato.

**II.2 LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.**

El Contrato y los Certificados de Participación, así como los derechos y obligaciones de los Beneficiarios de los mismos, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina, aplicándose a la presente Cuarta Enmienda el artículo VIII.9. del mismo, el cual se aplica mutatis mutandis a la presente Cuarta Enmienda.

**EN PRUEBA DE CONFORMIDAD**, se suscribe el presente en 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, uno para cada una de las Partes, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el [ ] de [ ] de 2021.



[Sigue página de firmas]

**CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.**  
*Fiduciario*

---

Aclaración:  
Cargo:

**INVERNEA S.R.L**  
*Operador Técnico*

---

Aclaración:  
Cargo:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' or 'G' shape with a vertical stroke through it, and a long horizontal flourish extending to the right.

**FIDUCIARIO y EMISOR**  
**CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.**  
San Martín 491, Piso 4, Of. 15, Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
(5411) 4103 - 7498  
[info@cfafiduciaria.com](mailto:info@cfafiduciaria.com)  
[www.cfafiduciaria.com](http://www.cfafiduciaria.com)

**OPERADOR TÉCNICO**  
**INVERNEA S.R.L.**  
Montevideo 701 Piso 7º, Of. 42, Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Tel/Fax: (5411) 3036-3636  
[info@invernea.com](mailto:info@invernea.com)  
[www.invernea.com](http://www.invernea.com)

**ORGANIZADOR**  
**ARG CAPITAL S.A.**  
San Martín 344, Piso 28º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.  
Tel/Fax: (5411) 4103-7496/4103-7494.  
[info@argcapital.com](mailto:info@argcapital.com)  
[www.argcapital.com](http://www.argcapital.com)

**COLOCADOR**  
**PP INVERSIONES S.A.**  
Sarmiento 459, Piso 3º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.  
Tel/Fax: (5411) 5252-7599  
[administracion@portfoliopersonal.com](mailto:administracion@portfoliopersonal.com)  
[www.portfoliopersonal.com](http://www.portfoliopersonal.com)

**AGENTE DE CONTROL Y REVISION**  
Titular: Juan Ignacio Vidal  
Suplente: Roberto Vicente Vidal  
Nuñez 3453 "1" "D"(C1430AMA)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

**ASESORES LEGALES**  
**Tanoira Cassagne Abogados**  
Juana Manso 205 Piso 7  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina  
Tel: (011) 5272-5300

**AGENTE DE DEPÓSITO**  
**Caja de Valores S.A.**  
25 de mayo 362  
Teléfono: 4317-7118  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

**ASESORES IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO**  
**Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.R.L.**  
**(miembro de Ernst & Young Global Limited)**  
25 de Mayo 476, CB1002 CABA, Buenos Aires, Argentina  
Tel 4318-1600  
<http://www.ey.com>

