

PROSPECTO RESUMIDO

**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

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 TÍTULO 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).

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, 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 Resumido es 24 de junio de 2021

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”.

TODO POTENCIAL INVERSOR QUE CONTEMPLE LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN DEBERÁ 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 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 ANTERIORES 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 DICHS 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. **“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 Fideicomitados, 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, períodos 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. lo 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
- Óptima 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 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 las 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 las 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.

Fideicomiso Financiero	Fideicomiso Financiero Individual INVERNEA GANADERO.
Valor de Emisión de los Certificados de Participación Tramo II	Hasta un V/N \$185.933.602 (Pesos ciento ochenta y cinco millones novecientos treinta y tres mil seiscientos dos)
Valor de Emisión de los Certificados de Participación del Fideicomiso	V/N \$ 1.000.000.000 (Pesos mil millones)



Fiduciario y Emisor	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Operador Técnico	INVERNEA S.R.L.
	<u>Agente de Control y Revisión Titular:</u> 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.
Agente de Control y Revisión Titular y Suplentes	<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.
Fiduciantes, Fideicomisarios y Beneficiarios	Titulares de los Certificados de Participación.
Organizador	ARG CAPITAL S.A.
Colocador Principal	PP Inversiones S.A.
Agente de Registro	Caja de Valores S.A.
Auditores y Asesores Impositivos	Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.R.L. (miembro de Ernst & Young Global Limited).
Asesores Legales de la Transacción	Tanoira Cassagne Abogados.
Relación entre el Fiduciario y el Operador Técnico	No existen otras relaciones económicas o jurídicas entre el Fiduciario y el Operador Técnico, excepto las derivadas del presente Fideicomiso.
Objeto del Fideicomiso	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, reerfa, 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.

Bienes Fideicomitados

Son Bienes Fideicomitados 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 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.

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 Fideicomitados, 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 Fideicomitados 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 fideicomitados, 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 registrará 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.

Fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso

El ejercicio económico del Fideicomiso cierra el 31 de diciembre de cada año.

Listado. Ámbito de Negociación.

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.

Destino de los fondos provenientes de la colocación

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.

Calificación de Riesgo

Con fecha 28 de mayo de 2021 Professional Rating Services ACR S.A. (*ProRatings*) ha calificado a los Certificados de Participación Tramo II que se emitirán bajo el Fideicomiso con la siguiente nota: **A-fe(arg)INI**, 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 expuestos 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.

El agregado de “fe” a la categoría implica que se ha aplicado la metodología de calificación de Finanzas Estructuradas.

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.

Las calificaciones iniciales se encuentran identificadas con la abreviatura ‘(INI)’.

Resoluciones vinculadas a la emisión de los Certificados de Participación Tramo II

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.

PIPE

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.

Normativa aplicable para la suscripción e integración de los valores fiduciarios con fondos provenientes del exterior.

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.bcra.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

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.gov.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.

IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y EMISOR

Para mayor información sobre el presente acápite se recomienda a los potenciales inversores remitirse a la Sección "*IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y EMISOR*" del Prospecto en su versión completa.

V. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO

Para mayor información sobre el presente acápite se recomienda a los potenciales inversores remitirse a la Sección "*V. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO*" del Prospecto en su versión completa.

VI. DESCRIPCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO

Para mayor información sobre el presente acápite se recomienda a los potenciales inversores remitirse a la Sección "*VI. DESCRIPCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO*" del Prospecto en su versión completa.

VII. DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR

Para mayor información sobre el presente acápite se recomienda a los potenciales inversores remitirse a la Sección "*VII. DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR*" del Prospecto en su versión completa.

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

Para mayor información sobre el presente acápite se recomienda a los potenciales inversores remitirse a la Sección "*VIII. DESCRIPCIÓN DE LOS AGENTES DE CONTROL Y REVISIÓN TITULAR Y SUPLENTE*" del Prospecto en su versión completa.

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

Para mayor información sobre el presente acápite se recomienda a los potenciales inversores remitirse a la Sección "*IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO*" del Prospecto en su versión completa.

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 Fideicomitidos, 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 \$ 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

Escenario Pesimista
Kgs 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	-	508.516	560.755	615.927	674.097	732.267	790.437	848.607	906.777	964.947	1.023.117	1.081.287
Influyen inversiones	6.481.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos ventas	8.350.629	13.246.012	14.140.318	14.940.318	14.940.318	14.940.318	14.940.318	14.940.318	14.940.318	14.940.318	14.940.318	6.764.529
Rentimientos, intereses, dividendos	222.543	122.944	122.536	137.389	157.305	157.865	158.602	103.271	97.103	73.340	30.334	-
Copros de ganado y pago gastos relacionados	(9.371.236)	(8.418.016)	(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	(2.867.831)	(3.095.664)	(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	(695.034)	26.545	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	67.830	510.659
Egresos por otros costos recos / indirect	(567.217)	(667.726)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(719.640)	(75.940)
Pago gastos de administración y generales	(413.011)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(420.622)	(7.005)
Egresos gastos de estructuración	(194.448)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los del. y cred. bancarios y otros empr. prest.	(192.783)	(172.902)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(193.081)	(40.617)
Pago gastos de comercialización	(190.650)	(258.141)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(426.473)	(87.590)
Impuesto a los egresos brutos	(97.655)	(148.964)	(166.618)	(166.618)	(166.618)	(166.618)	(166.618)	(166.618)	(166.618)	(166.618)	(166.618)	(84.109)
Adquisición de bienes de uso	(32.418)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal antes pago servicios y honor. exito	508.516	608.755	1.232.004	1.452.910	1.635.596	1.840.121	1.870.209	1.566.677	1.497.730	1.270.329	862.265	7.936.993
Honorarios de exito Operador Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	(110.957)	(434.217)	(582.904)	(599.108)	(599.497)	(595.644)	(764.334)	(842.592)	(810.229)	(565.285)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.481.608)
Flujo de fondos proyectados	508.516	608.755	915.927	1.048.697	1.052.632	1.044.015	1.033.712	971.033	733.396	393.337	43.036	-

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		70 455 216	105 028 674	141 311 635	181 795 890	232 344 185	293 942 354	366 601 619	450 325 592	545 110 282	651 845 566	770 526 110	899 051 110
Integración inversiones	1 000 000 000												
Cobranzas ventas	1 299 293 417	2 043 621 754	2 379 267 333	2 308 257 053	2 316 267 363	2 316 267 053	2 308 267 053	2 308 267 363	2 308 267 053	2 308 267 053	2 308 267 053	1 642 540 547	
Rendimiento inversiones transitorias	34 334 481	18 879 252	18 905 161	21 196 754	24 299 983	24 303 445	24 932 563	15 945 388	14 981 300	11 315 031	6 038 511		
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(1 445 819 634)	(1 298 754 634)	(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	(442 456 722)	(477 641 473)	(536 273 196)	(530 293 709)	(532 263 196)	(530 293 196)	(530 293 196)	(530 293 196)	(530 293 196)	(530 293 196)	(530 293 196)		
Impuesto a valor agregado, neto	(33 346 309)	4 058 395	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	78 785 917	
Egresos por otros costos recita / leedat	(87 511 767)	(103 076 647)	(111 028 396)	(111 028 396)	(111 028 396)	(111 028 396)	(111 028 396)	(111 028 396)	(111 028 396)	(111 028 396)	(111 028 396)	(11 717 082)	
Pago gastos de administración y generales	(66 804 644)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(1 050 022)	
Egresos gastos de estructuración	(30 900 000)												
Imp a los deb y cred bancarios y otros impuestos	(29 743 138)	(26 638 085)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(7 192 296)	
Pago gastos de comercialización	(29 412 949)	(45 897 983)	(63 757 434)	(63 757 434)	(63 757 434)	(63 757 434)	(63 757 434)	(63 757 434)	(63 757 434)	(63 757 434)	(63 757 434)	(10 428 332)	
Impuestos a los ingresos brutos	(15 395 451)	(22 167 145)	(25 744 819)	(25 744 819)	(25 744 819)	(25 744 819)	(25 744 819)	(25 744 819)	(25 744 819)	(25 744 819)	(25 744 819)	(12 575 478)	
Adquisición de bienes de uso	(5 000 000)												
Subtotal antes pago servicios y honor. esto	78 455 216	105 028 674	141 311 635	181 795 890	232 344 185	293 942 354	366 601 619	450 325 592	545 110 282	651 845 566	770 526 110	899 051 110	
Honorarios de ex-nte, Operador Técnico			(68 501 000)	(80 991 475)	(83 541 198)	(81 969 134)	(82 020 237)	(81 897 562)	(117 302 559)	(130 056 148)	(128 302 802)	(85 670 975)	
Distribución de utilidades												(1 000 000 000)	
Pago amortización													
Flujo de fondos proyectados	78 455 216	105 028 674	141 311 635	181 795 890	232 344 185	293 942 354	366 601 619	450 325 592	545 110 282	651 845 566	770 526 110	899 051 110	

*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

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	2 159 062	2 039 821	1 694 467	1 230 472	856 605	491 750	127 796
Integración inversiones	6 401 608											
Cobranzas ventas	8 441 040	13 376 818	15 059 311	15 059 311	15 059 311	15 059 311	15 059 311	15 059 311	15 059 311	15 059 311	15 059 311	8 902 581
Rendimiento inversiones transitorias	222 543	2 15 362	239 734	266 834	316 945	323 859	335 973	149 447	123 047	85 600	49 175	
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(6 371 236)	(6 418 018)	(6 222 718)	(6 222 718)	(6 222 718)	(6 222 718)	(6 222 718)	(6 222 718)	(6 222 718)	(6 222 718)	(6 222 718)	(3 232 718)
Egresos alimentación	(2 744 276)	(2 962 549)	(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)	(3 289 141)
Impuesto a valor agregado, neto	(605 024)	28 545	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(71 310)
Egresos por otros costos recita / leedat	(542 791)	(638 973)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(686 651)	(1 710 822)
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)	(7 965)
Egresos gastos de estructuración	(194 488)											
Imp a los deb y cred bancarios y otros impuestos	(102 783)	(172 962)	(193 031)	(193 031)	(193 031)	(193 031)	(193 031)	(193 031)	(193 031)	(193 031)	(193 031)	(46 817)
Pago gastos de comercialización	(192 575)	(301 152)	(420 781)	(420 781)	(420 781)	(420 781)	(420 781)	(420 781)	(420 781)	(420 781)	(420 781)	(88 676)
Impuestos a los ingresos brutos	(98 441)	(150 429)	(168 653)	(168 653)	(168 653)	(168 653)	(168 653)	(168 653)	(168 653)	(168 653)	(168 653)	(6 825)
Adquisición de bienes de uso	(32 438)											
Subtotal antes pago servicios y honor. esto	737 935	1 294 863	1 779 295	2 112 969	2 159 062	2 039 821	1 694 467	1 230 472	856 605	491 750	127 796	45 210
Honorarios de ex-nte, Operador Técnico			(473 797)	(635 992)	(670 529)	(1 140 274)	(1 349 728)	(1 331 554)	(1 290 439)	(1 153 943)	(1 120 056)	(734 425)
Distribución de utilidades												(6 481 606)
Pago amortización												
Flujo de fondos proyectados	737 935	1 294 863	1 779 295	2 112 969	2 159 062	2 039 821	1 694 467	1 230 472	856 605	491 750	127 796	45 210

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		112 820 594	199 175 012	274 514 420	335 084 586	330 105 808	314 708 000	261 420 911	189 640 596	132 129 317	75 828 544	19 116 213
Integración inversiones	1 000 000 000											
Cobranzas ventas	1 302 306 482	2 061 271 540	2 329 652 630	2 329 652 630	2 329 652 630	2 329 652 630	2 329 652 630	2 329 652 630	2 329 652 630	2 329 652 630	2 329 652 630	1 064 943 925
Rendimiento inversiones transitorias	34 334 481	33 229 759	36 996 860	41 177 163	48 859 158	49 903 465	47 296 302	26 142 671	18 984 059	13 215 532	7 585 854	
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(1 445 819 634)	(1 298 754 634)	(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	(473 403 561)	(517 373 113)	(607 457 579)	(607 457 579)	(607 457 579)	(607 457 579)	(607 457 579)	(607 457 579)	(607 457 579)	(607 457 579)	(607 457 579)	
Impuesto a valor agregado, neto	(63 346 309)	4 058 395	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	10 454 596	78 785 917
Egresos por otros costos recita / leedat	(83 743 337)	(98 592 814)	(106 246 953)	(106 246 953)	(106 246 953)	(106 246 953)	(106 246 953)	(106 246 953)	(106 246 953)	(106 246 953)	(106 246 953)	(11 001 903)
Pago gastos de administración y generales	(66 804 644)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(64 854 656)	(1 000 022)
Egresos gastos de estructuración	(30 000 000)											
Imp a los deb y cred bancarios y otros impuestos	(29 743 138)	(26 688 089)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(26 789 269)	(7 192 296)
Pago gastos de comercialización	(29 711 079)	(45 892 609)	(66 452 076)	(66 452 076)	(66 452 076)	(66 452 076)	(66 452 076)	(66 452 076)	(66 452 076)	(66 452 076)	(66 452 076)	(10 641 768)
Impuestos a los ingresos brutos	(15 218 077)	(22 219 342)	(25 004 803)	(25 004 803)	(25 004 803)	(25 004 803)	(25 004 803)	(25 004 803)	(25 004 803)	(25 004 803)	(25 004 803)	(13 241 243)
Adquisición de bienes de uso	(5 000 000)											
Subtotal antes pago servicios y honor. esto	112 820 594	199 175 012	274 514 420	335 084 586	330 105 808	314 708 000	261 420 911	189 640 596	132 129 317	75 828 544	19 116 213	6 905 053
Honorarios de ex-nte, Operador Técnico			(3 415 311)	(8 151 044)	(8 316 432)	(8 627 336)	(8 670 254)	(8 500 829)	(7 112 271)	(7 430 331)	(7 320 216)	(6 905 053)
Distribución de utilidades			(73 096 738)	(87 812 522)	(149 735 797)	(176 001 743)	(208 084 903)	(208 438 791)	(198 214 637)	(178 342 263)	(172 605 050)	(112 289 218)
Pago amortización												(1 300 000 000)
Flujo de fondos proyectados	112 820 594	199 175 012	274 514 420	335 084 586	330 105 808	314 708 000	261 420 911	189 640 596	132 129 317	75 828 544	19 116 213	6 905 053

*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	2 936 272	2 530 191	2 103 862	1 569 203	1 150 430	743 128	338 270
Ingresos ventas	8 481 608											
Rendimiento inversiones financieras	2 222 543	11 781 212	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	7 109 450
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(6 374 276)	(8 418 618)	(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)
Espensas amortización	(2 744 336)	(2 072 599)	(3 230 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)	(3 289 141)
Impuesto al valor agregado, neto	(605 024)	26 545	67 830	67 830	67 830	67 830	67 830	67 830	67 830	67 830	67 830	510 659
Espensas por otros costos (recreo / libertad)	(542 781)	(628 875)	(638 851)	(638 851)	(638 851)	(638 851)	(638 851)	(638 851)	(638 851)	(638 851)	(638 851)	(71 310)
Pago gastos de administración y generales	(470 001)	(420 522)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(420 622)	(7 095)
Espensas gastos de estructuración	(194 448)											
Imp. a los sel. y cred. bancarios y otros impuestos	(194 373)	(175 260)	(195 799)	(195 799)	(195 799)	(195 799)	(195 799)	(195 799)	(195 799)	(195 799)	(195 799)	(47 800)
Pago gastos de comercialización	(185 253)	(210 187)	(443 735)	(443 735)	(443 735)	(443 735)	(443 735)	(443 735)	(443 735)	(443 735)	(443 735)	(71 045)
Impuestos a los ingresos brutos	(101 631)	(185 014)	(173 610)	(173 610)	(173 610)	(173 610)	(173 610)	(173 610)	(173 610)	(173 610)	(173 610)	(69 395)
Adquisición de bienes de uso	(72 408)											
Subtotal antes pago servicios y honor. esta	980 910	1 923 275	3 348 893	4 151 242	4 674 352	4 362 585	4 095 595	3 500 124	2 912 109	2 451 349	2 093 215	1 871 616
Honorarios de este. Operador Técnico			(117 131)	(26 735)	(104 256)	(139 749)	(107 554)	(104 264)	(95 131)	(82 244)	(69 362)	(87 783)
Distribución de utilidades			(653 173)	(647 150)	(1 633 423)	(1 922 642)	(1 884 103)	(1 620 557)	(1 666 546)	(1 616 679)	(1 578 353)	(1 102 227)
Pago amortización												
Flujo de fondos proyectados	980 910	1 923 275	2 578 579	3 207 371	2 936 272	2 530 191	2 103 862	1 569 203	1 150 430	743 128	336 979	

En Pesos Argentinos*

Escenario Optimista
Moneda AR\$

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		151 337 481	296 728 107	397 830 176	494 847 821	463 016 076	392 864 730	324 589 139	242 116 296	177 491 483	114 621 514	51 769 029
Ingresos ventas	1 282 995 000											
Rendimiento inversiones financieras	1 441 371 677	2 126 202 776	2 399 449 660	2 399 449 660	2 399 449 660	2 399 449 660	2 399 449 660	2 399 449 660	2 399 449 660	2 399 449 660	2 399 449 660	1 096 007 208
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(34 234 081)	(33 225 761)	(36 966 880)	(39 674 026)	(41 227 369 903)	(42 227 369 903)	(42 227 369 903)	(42 227 369 903)	(42 227 369 903)	(42 227 369 903)	(42 227 369 903)	(42 227 369 903)
Espensas amortización	(1 445 819 634)	(1 294 754 464)	(1 422 908 903)	(1 422 908 903)	(1 422 908 903)	(1 422 908 903)	(1 422 908 903)	(1 422 908 903)	(1 422 908 903)	(1 422 908 903)	(1 422 908 903)	(1 422 908 903)
Impuesto al valor agregado, neto	(20 742 308)	4 095 306	10 464 394	10 464 394	10 464 394	10 464 394	10 464 394	10 464 394	10 464 394	10 464 394	10 464 394	78 795 917
Espensas por otros costos (recreo / libertad)	(83 743 327)	(96 592 811)	(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)	(11 071 952)
Pago gastos de administración y generales	(66 804 644)	(64 854 665)	(64 854 665)	(64 854 665)	(64 854 665)	(64 854 665)	(64 854 665)	(64 854 665)	(64 854 665)	(64 854 665)	(64 854 665)	(1 059 022)
Espensas gastos de estructuración	(30 200 000)											
Imp. a los sel. y cred. bancarios y otros impuestos	(29 107 653)	(27 051 681)	(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)	(7 363 807)
Pago gastos de comercialización	(30 602 402)	(37 856 187)	(68 166 037)	(68 166 037)	(68 166 037)	(68 166 037)	(68 166 037)	(68 166 037)	(68 166 037)	(68 166 037)	(68 166 037)	(10 761 024)
Impuestos a los ingresos brutos	(15 675 236)	(23 815 022)	(26 785 014)	(26 785 014)	(26 785 014)	(26 785 014)	(26 785 014)	(26 785 014)	(26 785 014)	(26 785 014)	(26 785 014)	(13 548 499)
Adquisición de bienes de uso	(5 000 000)											
Subtotal antes pago servicios y honor. esta	151 337 481	296 728 107	516 675 114	640 464 630	752 628 221	703 828 618	621 878 567	540 268 353	448 288 353	378 206 759	309 075 793	1 583 567 563
Honorarios de este. Operador Técnico			(18 071 373)	(41 327 523)	(16 146 656)	(16 832 150)	(16 559 621)	(15 080 196)	(14 077 015)	(14 211 626)	(13 062 686)	(12 543 340)
Distribución de utilidades			(100 772 020)	(130 701 456)	(252 805 486)	(295 531 438)	(290 036 366)	(281 805 025)	(237 119 584)	(219 317 586)	(219 261 678)	(170 254 014)
Pago amortización												
Flujo de fondos proyectados	151 337 481	296 728 107	357 893 074	494 541 621	455 816 676	396 964 730	324 589 139	242 116 296	177 491 483	114 621 514	51 960 029	

*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) crería, (ii) terminación de crería 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/AR\$).

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%	66%	66%	66%	66%	60%	100%	100%	100%

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	-	-	(653.175)	(847.156)	(1.933.423)	(1.922.649)	(1.984.160)	(1.826.557)	(1.666.548)	(1.619.979)	(1.576.353)	(1.102.227)
Base	-	-	(473.797)	(633.982)	(970.529)	(1.140.774)	(1.348.725)	(1.331.564)	(1.200.489)	(1.155.945)	(1.120.065)	(734.426)
Pesimista	-	-	(316.957)	(434.212)	(592.364)	(596.108)	(596.497)	(595.644)	(764.334)	(842.992)	(819.229)	(655.295)

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.481.609)
Base	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.481.609)
Pesimista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.481.609)

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)	(130.701.498)	(282.855.495)	(298.631.438)	(290.499.368)	(281.805.139)	(257.119.554)	(249.317.586)	(243.204.078)	(170.054.614)
Base	-	-	(73.098.738)	(97.812.529)	(149.735.797)	(178.001.743)	(208.084.903)	(205.435.761)	(185.214.637)	(178.342.350)	(172.805.050)	(113.309.310)
Pesimista	-	-	(48.901.055)	(68.991.475)	(89.941.198)	(91.989.134)	(92.029.237)	(91.897.589)	(117.923.539)	(130.059.148)	(126.362.820)	(85.679.919)

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 fideicomitidos, 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

Para mayor información sobre el presente acápite se recomienda a los potenciales inversores remitirse a la Sección “*XII. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO*” del Prospecto en su versión completa.

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

Para mayor información sobre el presente acápite se recomienda a los potenciales inversores remitirse a la Sección "*XIV. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO*" del Prospecto en su versión completa.

XV. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Para mayor información sobre el presente acápite se recomienda a los potenciales inversores remitirse a la Sección "*XV. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO*" del Prospecto en su versión completa.



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
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
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
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
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>

