

**FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**“INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4”**  
**Programa Global de Valores Fiduciarios “INVERNEA PROTEINA”**



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



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



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



**BALANZ CAPITAL VALORES S.A.U.**  
como Colocador Principal



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



**VETA CAPITAL S.A.**  
como Colocador



**GMC VALORES S.A.**  
como Colocador

**LOS FIDUCIANTES SERÁN LOS BENEFICIARIOS DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5º, SECCIÓN II, CAPITULO IV, DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS DE LA CNV (N.T.2013)**

**Certificados de Participación por V/N \$ 5.000.000.000 (Pesos cinco mil millones)**

**LA OFERTA PÚBLICA DEL PROGRAMA HA SIDO AUTORIZADA POR RESOLUCIÓN N° RESFC-2021-21447-APN-DIR#CNV DE FECHA 7 DE OCTUBRE DE 2021 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES ("CNV"). LA OFERTA PÚBLICA DE LA PRESENTE EMISIÓN FUE AUTORIZADA POR LA GERENCIA DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS DE LA CNV EL DÍA 25 DE ABRIL DE 2024. ESTA AUTORIZACIÓN SÓLO SIGNIFICA QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN. LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE PROSPECTO.**

**LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PRESENTE PROSPECTO ES RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO, DEL OPERADOR TÉCNICO, DEL ORGANIZADOR Y DEMÁS RESPONSABLES CONTEMPLADOS EN LOS ARTÍCULOS 119 Y 120 DE LA LEY N° 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, EL OPERADOR TÉCNICO Y EL ORGANIZADOR MANIFIESTAN, EN LO QUE A CADA UNO LES ATAÑE, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PRESENTE SUPLEMENTO DE 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 VALORES FIDUCIARIOS SERÁN EMITIDOS POR EL FIDUCIARIO EN EL MARCO DEL PRESENTE FIDEICOMISO, CONSTITUIDO DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO 30 DEL TÍTULO IV DEL LIBRO TERCERO DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, LAS NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Y CONFORME LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO. EL PAGO DE LOS VALORES FIDUCIARIOS A LOS RESPECTIVOS BENEFICIARIOS TIENE COMO ÚNICA FUENTE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. LOS BIENES DEL FIDUCIARIO NO RESPONDEN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO, LAS QUE SÓLO SON SATISFECHAS CON LOS BIENES FIDEICOMITIDOS CONFORME LO DISPONE EL ARTÍCULO 1687 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. ELLO NO IMPIDE LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO POR APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS GENERALES, SI ASÍ CORRESPONDIERE.

El Fideicomiso Financiero ha sido constituido conforme a lo dispuesto por el Contrato Marco del Programa suscripto entre Invernea S.R.L. (en adelante, “Invernea” o el “Operador Técnico”, indistintamente), y CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A. (en adelante, “CFA” o el “Fiduciario”, indistintamente); y el Contrato Suplementario de Fideicomiso suscripto entre el Operador Técnico y el Fiduciario en beneficio de los tenedores de los Certificado de Participación (los “Beneficiarios”). Para mayor información acerca del Programa y sus términos y condiciones véase el Prospecto del Programa conjuntamente con este Suplemento.

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO EMITIDA POR PROFESSIONAL RATING SERVICES ACR S.A. (*PRORATINGS*) AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO. DADO QUE NO SE HA PRODUCIDO AÚN LA EMISIÓN, LA CALIFICACION OTORGADA SE BASA EN LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR Y SUS ASESORES A MARZO DE 2024, QUEDANDO SUJETAS A LA RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEFINITIVA AL CIERRE DE LA OPERACIÓN. LAS ACTUALIZACIONES DE LA CALIFICACIÓN ESTARÁN DISPONIBLES EN LA AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)).

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 25 de abril de 2024 y debe leerse juntamente con el Prospecto del Programa autorizado por la CNV con fecha 7 de octubre de 2021 y publicado en la Autopista de la Información Financiera (AIF) (el “Prospecto”). Ambos documentos están disponibles además en el sitio web de la CNV [www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv), en las oficinas del Fiduciario, de los Colocadores, en el sitio web del Fiduciario <https://www.cfafiduciaria.com/> y en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios.

EL PRESENTE FIDEICOMISO FINANCIERO “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4” TIENE POR OBJETO EL FINANCIAMIENTO DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (“PYME”), DE CONFORMIDAD CON EL INCISO D) DEL ARTÍCULO 45, CAPÍTULO IV, TÍTULO V DE LAS NORMAS DE LA CNV.

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. 1° DEL CAPÍTULO VIII DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS DE LA CNV.

Los Certificados de Participación 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.**

## ÍNDICE

I. ADVERTENCIAS.....	5
II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN.....	9
III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN.....	19
IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y EMISOR.....	24
V. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO.....	27
VI. DESCRIPCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO.....	28
VII. DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR.....	33
VIII. DESCRIPCIÓN DE LOS AGENTES DE CONTROL Y REVISIÓN TITULAR Y SUPLENTE.....	35
IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO.....	36
X. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO.....	47
XI. CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS.....	50
XII. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO.....	53
XIII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN.....	54
XIV. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO.....	58
XV. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	68

## 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 Y DEL SUPLEMENTO DE 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 SUPLEMENTO DE 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” (EN ADELANTE, “PIPE”).

TODO POTENCIAL INVERSOR QUE CONTEMPLA 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 XIV “DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO”.

LA ENTREGA Y/O LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PROSPECTO DEL PROGRAMA Y DEL SUPLEMENTO DE 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.

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 “MERCADO INTERNO” DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO CONTENIDO EN EL ANEXO I DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, ASÍ COMO LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN DEL PRESENTE SUPLEMENTO.

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 SUPLEMENTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS PROSPECTOS Y SUPLEMENTOS 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 Y SUPLEMENTOS DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL SUPLEMENTO 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 SUPLEMENTO Y EN LA CLÁUSULA VIII.4.a) 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 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).

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 10 (DIEZ) AÑOS CALENDARIO CONTADOS DESDE LA INVERSIÓN INICIAL Y LAS UTILIDADES SE REALIZARÁN EN CASO DE CORRESPONDER A PARTIR DEL AÑO 3 (TRES) Y LUEGO ANUALMENTE EN FUNCIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO. PARA MAYOR INFORMACIÓN VÉASE EL CAPÍTULO “CRONOGRAMA DE PAGO DE LOS SERVICIOS” DEL PRESENTE SUPLEMENTO.

EL FIDEICOMISO TENDRÁ UN PLAZO DE DURACIÓN DE DIEZ (10) AÑOS CALENDARIO CONTADOS DESDE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN 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 S.R.L. 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 MARZO 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 NOVILLITO SEGÚN LO INFORMADO DIARIAMENTE POR EL MERCADO AGROGANADERO. EL PROMEDIO DIARIO SE CALCULARÁ CONSIDERANDO CADA UNO DE LOS PRECIOS PROMEDIO DEL DÍA SOBRE LA TOTALIDAD DE LA CATEGORÍA “NOVILLITOS” PUBLICADOS EN LA PÁGINA [WWW.MERCADOAGROGANADERO.COM.AR](http://WWW.MERCADOAGROGANADERO.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 NOVILLITO INFORMADO POR EL MERCADO AGROGANADERO AL CIERRE DE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN. EL PRECIO SE CALCULARÁ CONSIDERANDO CADA UNO DE LOS PRECIOS PROMEDIO DEL DÍA SOBRE LA TOTALIDAD DE LA CATEGORÍA “NOVILLITOS” PUBLICADOS EN LA PÁGINA [WWW.MERCADOAGROGANADERO.COM.AR](http://WWW.MERCADOAGROGANADERO.COM.AR).

ASIMISMO, PARA EL CASO DE QUE SUCEDA ALGUN IMPONDERABLE RESPECTO A LA PÁGINA [WWW.MERCADOAGROGANADERO.COM.AR](http://WWW.MERCADOAGROGANADERO.COM.AR), PODRÁ CONSIDERARSE COMO UNA FUENTE ALTERNATIVA PARA LA OBTENCIÓN DEL PROMEDIO DE LOS PRECIOS, LA PÁGINA [WWW.DECAMPOACAMPO.COM](http://WWW.DECAMPOACAMPO.COM), DONDE ADEMÁS DE RELEVARSE PRECIOS DEL MERCADO AGROGANADERO DE CAÑUELAS TAMBIÉN SE RELEVAN LOS PRECIOS CORRESPONDIENTES A VENTAS REALIZADAS EN FERIAS, TELEVISADOS Y REMATES ONLINE DE LOS PRINCIPALES OPERADORES DEL MERCADO.

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

**EL FIDUCIARIO TENDRÁ UN PLAZO DE TRES MESES DE REALIZADA LA COLOCACIÓN DEL FIDEICOMISO PARA ENCUADRAR LOS BIENES FIDEICOMITIDOS DENTRO DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 45 INC. D.) DE LA SECCIÓN XVIII CAPÍTULO IV TÍTULO V DE LAS NORMAS (N.T. 2013 Y MOD.). ESTE PLAZO PODRÁ SER PRORROGADO POR ÚNICA VEZ DE CONFORMIDAD CON LO EXPUESTO EN LA SECCIÓN “IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO”. DICHA PRÓRROGA PODRÁ SER SOLICITADA SIN EL CONSENTIMIENTO DE LOS BENEFICIARIOS, SERÁ DE CARÁCTER EXCEPCIONAL Y ESTARÁ SUJETA A LA APROBACIÓN POR PARTE DEL DIRECTORIO DE LA CNV.**

**DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL PUNTO 3 DEL ARTÍCULO 45 INC. D.) DE LA SECCIÓN XVIII CAPÍTULO IV TÍTULO V DE LAS NORMAS (N.T. 2013 Y MOD.) EN CASO DE QUE EL FIDUCIARIO NO CUMPLIERA CON EL REQUISITO DE INVERSIÓN EXIGIDO EN EL PLAZO MENCIONADO ANTERIORMENTE, EL FIDEICOMISO PERDERÁ SU CONDICIÓN ESPECIAL DE “FIDEICOMISO FINANCIERO DESTINADO AL FINANCIAMIENTO PYME”.**

**LA RESPONSABILIDAD DE CUMPLIR CON EL MÍNIMO ESTABLECIDO POR NORMATIVA PARA PODER ENCUADRAR COMO UN FIDEICOMISO PYME EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 45 INCISO D) ES PURA Y EXCLUSIVAMENTE DEL FIDUCIARIO, DESLIGANDO TODA RESPONSABILIDAD A CUALQUIER SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA CON LA QUE SE TRABAJE MANCOMUNADAMENTE (O NO) DURANTE EL PLAZO DEL MISMO.**

## II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

*Los potenciales compradores de los Certificados de Participación deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto del Programa y/o del Suplemento, 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 Suplemento y el Prospecto del Programa, 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, 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”), el Índice de precios al consumidor (IPC) registró un alza mensual de 25,5% en diciembre de 2023 y acumuló una variación de 211,4%. La inflación acumulada de tres años superó el 100% provocando que la Argentina sea considerada como una economía hiperinflacionaria.

De acuerdo con el informe de “Estimados mensual de actividad económica” (EMAE) publicado el 21 de diciembre de 2023, en octubre de 2023 el EMAE registró una suba de 0,6% en la comparación interanual, y una caída de 0,1% respecto a septiembre en la medición desestacionalizada.

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

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 23 de abril de 2024 era de \$872,5000 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 del Fideicomiso previstos en el PIPE podrían verse afectados negativamente.

En suma, Ni el Fiduciario ni el Operador Técnico pueden 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 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.

En particular, la economía de Brasil, el mercado exportador más importante de Argentina y su principal fuente de importaciones, está experimentando una devaluación de su moneda y una desaceleración en su economía que puede impactar negativamente en la economía argentina. La economía argentina puede resultar afectada por el efecto “contagio”. La reacción de los inversores internacionales ante hechos que tienen lugar en un país en desarrollo a menudo pareciera seguir un patrón “contagio”, en el cual una región entera o una clase de inversión se ve desfavorecida por los inversores internacionales.

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. 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. Una nueva crisis global económica y/o financiera o el efecto del deterioro del actual contexto internacional podrían afectar la economía argentina.

Además, el escenario macroeconómico global enfrenta desafíos. Hay considerable incertidumbre respecto de los efectos a largo plazo de las políticas monetarias y fiscales expansivas adoptadas por los bancos centrales y las autoridades financieras de algunas de las principales economías del mundo, incluyendo los Estados Unidos y China. Ha habido preocupación acerca de disturbios y amenazas terroristas en el Medio Oriente, Europa y África y de los conflictos que involucran a Irán, Ucrania, Siria y Corea del Norte. Asimismo, crisis económicas y sociales surgieron en varios países de América Latina durante 2019, ya que la economía en la mayor parte de la región se ha ralentizado luego de casi una década de crecimiento sostenido, entre otros factores.

A su vez, 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.

El 20 de junio de 2018 el FMI aprobó a favor de la Argentina una línea de crédito “stand-by” por U\$S 50.000 millones a 36 (treinta y seis) meses. El 31 de julio de 2018 el gobierno argentino recibió un primer giro de aproximadamente U\$S 15.000 millones, siendo los fondos adicionales tratados como precautorios. Esta medida tuvo como propósito detener la significativa depreciación del peso durante el primer semestre de 2018. El 26 de septiembre de 2018, el Gobierno Argentino acordó con el FMI un incremento en el monto total de la línea de crédito de U\$S 50.000 millones a U\$S 57.100 millones. Los desembolsos anticipados aumentaron de U\$S 6.000 millones a U\$S 13.400 millones en 2018, y de U\$S 11.400 millones a U\$S 22.800 millones en 2019. El 26 de octubre de 2018 el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó la primera revisión del desempeño económico de Argentina en el marco del acuerdo “stand-by” de 36 (treinta y seis) meses, permitiéndole obtener aproximadamente U\$S 5.700 millones, lo que elevó el monto de los desembolsos totales desde el inicio del acuerdo “stand-by” hasta aproximadamente U\$S 20.400 millones. El 19 de diciembre de 2018 el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó la segunda revisión de la evolución económica de Argentina en el marco del acuerdo “stand-by”, autorizando el giro de U\$S 7.600 millones, lo cual elevó el monto total de desembolsos desde el inicio del acuerdo “stand-by” a U\$S 28.090 millones. El 5 de abril de 2019 el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó la tercera revisión de la evolución económica de Argentina en el marco del acuerdo “stand-by”, permitiendo el giro de aproximadamente U\$S 10.800 millones, lo cual elevó el monto total de desembolsos desde el inicio del acuerdo “stand-by” a U\$S 38.900 millones, aproximadamente. El 12 de julio de 2019 el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó la cuarta revisión de la evolución económica de Argentina en el marco del acuerdo “stand-by”, permitiendo el giro de aproximadamente U\$S 5.400 millones, lo cual elevó los desembolsos totales desde el inicio del acuerdo “stand-by” de junio de 2018- a U\$S 44.100 millones, aproximadamente. Quedan desembolsos pendientes por aproximadamente U\$S 13.000 millones los cuales se encuentran suspendidos por decisión del actual gobierno luego de las elecciones generales del 27 de octubre de 2019.

Cabe mencionar que, del total de desembolsos recibidos del FMI, al 31 de octubre de 2019, el 80% se aplicó a cancelar deuda en moneda extranjera, otro 14% se destinó a deuda en pesos argentinos, 1% fue para gastos en moneda extranjera -por ejemplo, como la importación de combustibles-, y 4% -equivalente a U\$S 1.900 millones- a incrementar las reservas del BCRA.

El 26 de agosto de 2020, el Gobierno Nacional reabrió las negociaciones con el FMI por un nuevo programa de asistencia financiera que incluirá la reestructuración del actual crédito “stand-by”. Dichas negociaciones continúan a la fecha de este Prospecto.

El 22 de diciembre de 2021, el Gobierno Nacional pagó al FMI US\$1.892 millones en concepto de capital bajo línea de crédito “stand-by”. A través de dicho pago, el Gobierno Nacional alcanzó giros por cerca de US\$5.200 millones al FMI a lo largo de 2021 entre capital e intereses bajo línea de crédito “stand-by”.

El 28 de enero de 2022 el Gobierno anunció un principio de acuerdo con el FMI para reemplazar el acuerdo “stand-by” por un acuerdo de facilidades extendidas que tiene como objetivo refinanciar los pasivos con dicho organismo, cuyos vencimientos se concentran en su mayoría en los años 2022 y 2023, el cual fue ya aprobado por ambas cámaras del Congreso de la Nación. A su vez, en dicha fecha el Gobierno Nacional realizó el pago del primer vencimiento con el FMI de 2022.

Asimismo, tras meses de negociaciones, el 3 de marzo de 2022, a través de una declaración del Fondo Monetario Internacional (el “FMI”), se informó que dicho organismo y las autoridades argentinas habían llegado a un acuerdo a nivel del personal técnico de reestructuración que tiene como objetivo proporcionar a la Argentina un apoyo presupuestario y de balanza de pagos para abordar los desafíos económicos más apremiantes del país y mejorar las perspectivas de todos los argentinos mediante la implementación de medidas diseñadas para promover el crecimiento y la protección de programas sociales esenciales.

El acuerdo a nivel técnico fue aprobado por el Directorio Ejecutivo del FMI, el 25 de abril de 2022.

El acuerdo busca abordar de manera duradera la alta inflación persistente a través de una estrategia múltiple que involucra una reducción del financiamiento monetario del déficit fiscal y un nuevo marco para la implementación de la política monetaria para generar tasas de interés reales positivas para respaldar el financiamiento interno, que junto con otras medidas, ayudará a promover una reducción continua de la inflación a lo largo del tiempo.

El 10 de diciembre de 2023, el Presidente electo, Javier Milei, candidato del partido La Libertad Avanza (LLA), asumió el cargo de Presidente de la Nación. Las próximas elecciones presidenciales de la Argentina serán en el año 2027.

Tras el cambio de Gobierno, el Poder Ejecutivo anunció ciertas medidas “de emergencia” para hacer frente a la crisis económica que atraviesa el país, entre ellas: una fuerte devaluación del peso elevando el tipo de cambio del dólar mayorista a \$800 por US\$ 1, recortes en el gasto público, suspensión en las licitaciones de la obra pública y cancelación de aquellas aprobadas cuyo desarrollo aún no haya comenzado, reducción de subsidios al transporte y la energía, un refuerzo de la ayuda social, entre otras medidas.

Por su parte, el día 21 de diciembre de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina el decreto de necesidad y urgencia N° 70/2023 – “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina” (el “DNU 70”) que introdujo reformas de relevancia en diversos regímenes normativos vinculados a distintas materias. Las reformas introducidas por el DNU 70 se basan en tres ejes centrales, de acuerdo con lo que se indica en su redacción: (i) se declara la emergencia económica, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, (ii) se promueve la desregulación del comercio, los servicios y la industria en todo el territorio nacional, y (iii) se busca fomentar la inserción de la República Argentina en el mundo.

En el mismo sentido, el presidente Javier Milei envió el miércoles 27 de diciembre el proyecto de Ley de “Bases y Puntos de Partida para La Libertad de los Argentinos” al Congreso (“Ley Ómnibus”), que cuenta con reformas económicas, impositivas, energéticas, penales y electorales de alto impacto que a partir de ahora deberá debatir el Poder Legislativo.

Si bien el Congreso todavía no ha aprobado la Ley Ómnibus ni ratificado el DNU 70, no podemos asegurar cómo podría reaccionar el mercado ante las nuevas medidas y esto podría afectar las percepciones de los inversores sobre el mercado argentino y tener impacto en la cotización del peso argentino contra otras monedas soberanas, y por ende la inflación. En este sentido, es posible que el precio de las Obligaciones Negociables emitidas por emisoras en mercados argentinos, incluidas las emitidas por la Emisora, fluctúe o disminuya como consecuencia de la incertidumbre sobre las políticas que el nuevo gobierno adoptará o intentará adoptar, así como sobre cómo se implementarán esas políticas. La Emisora no puede asegurar nada sobre las políticas que aplicó y aplicará la administración entrante ni puede garantizar que la economía de la Argentina no se resentirá como consecuencia de la situación macroeconómica. La Emisora tampoco puede asegurar que los próximos acontecimientos económicos, normativos, sociales y políticos de la Argentina no vayan a ir en detrimento de la economía del país ni que no vayan a provocar la caída del precio de sus mercados de valores negociables.

No es posible asegurar nada sobre las políticas que aplicó y aplicará la administración entrante ni se puede garantizar que la economía de la Argentina no se resentirá como consecuencia de la situación macroeconómica. Tampoco se puede asegurar que los próximos acontecimientos económicos, normativos, sociales y políticos de la Argentina no vayan a ir en detrimento de la economía del país ni que no vayan a provocar la caída del precio de sus mercados de valores negociables.

### ***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.***

En años anteriores, se ha evidenciado un posible riesgo de actos contra la propiedad (tales como actos de ocupación ilegal por parte de terceros) que podrían implicar un inconveniente en el normal desarrollo del Fideicomiso. Frente a 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 agrícola - 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 e impactar negativamente en la rentabilidad del negocio. 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. Asimismo, podría implicar la revocación de la categoría PYME otorgada al presente Fideicomiso ante la imposibilidad de cumplir con los objetivos dentro del plazo de adecuación descripción en la Sección “*Descripción del Haber del Fideicomiso*” del presente Suplemento.

La producción agrícola es vulnerable en gran medida a sufrir siniestros climáticos, tales como sequía, exceso de lluvias, granizo, inundaciones u otros eventos climáticos que pueden afectar el rinde de los cultivos y/o el proceso regular de ganancia de kilos de los animales bovinos. El Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PYME Serie 4 podrá afrontar dichos riesgos climáticos mediante la exigencia de seguros caución u otras contragarantías a los productores con los que opere, de modo tal de que la entrega de Productos Agrícolas y de animales vacunos no se vean afectadas por este tipo de riesgos. Los contratos que se celebrarán podrán contemplar derechos de preferencia en la entrega del producto, exigir asegurar la producción (seguros agropecuarios contra riesgos climáticos u otros actos), establecer seguros de fiel cumplimiento o cauciones que garanticen la ejecución de las obligaciones contractuales por parte del productor.

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

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

#### ***Factores de riesgo relacionados con la agricultura, principal insumo del sector en el que el fideicomiso desarrolla sus negocios.***

El Fideicomiso Invernea Proteína PYME Serie 4 podrá realizar operaciones comerciales de compra/venta de Productos Agrícolas que servirán principalmente como insumo para su negocio ganadero. Los riesgos derivados de la provisión de este insumo pueden ser los siguientes:

#### ***Precio de los granos***

La producción agrícola de la cual se servirá el Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PYME Serie 4 consiste en *commodities* cuyos mercados son enteramente transparentes, sin posibilidad de que el Fideicomiso Invernea Proteína pueda influir en los mismos. Cabe mencionar que existen estudios de analistas que pronostican un incremento de los precios de los *commodities* traccionado por una creciente demanda mundial de alimentos como de energía, lo que determina en consecuencia que los mismos deberían o bien sostenerse en estos niveles o bien

considerar aumentos de precio. No obstante, no puede asegurarse que dichos pronósticos se cumplan dado que existen múltiples factores de los cuales depende el precio de los *commodities*. Cabe destacar que pueden existir ciertas intervenciones del gobierno argentino en cuanto a cupos a las exportaciones de granos, que tendrían por objetivo asegurar la provisión de dicho grano al mercado local. No podemos garantizar que estas medidas tengan el efecto pretendido y no impacten la oferta ni el precio del *commodity* en cuestión. No puede garantizarse que la existencia o inexistencia de futuras decisiones del gobierno argentino en cuanto a cupos a las exportaciones de granos y/o al establecimiento de compensaciones, las cuales pueden afectar los negocios del Fideicomiso de manera adversa.

Asimismo, el 24 de febrero del 2022, tropas rusas invadieron Ucrania, iniciando un conflicto bélico, provocando reacciones de diversos países y organismos internacionales, tales como sanciones económicas con la amenaza de imponer otras posibles sanciones adicionales. La incursión militar de Rusia y la volatilidad del mercado podría afectar negativamente a la economía mundial y a los mercados financieros y, por tanto, podrían afectar a nuestro negocio, situación financiera o resultados de las operaciones. Las restricciones comerciales impuestas a Rusia han provocado el aumento de los precios del petróleo, la fluctuación de los mercados de materias primas y la volatilidad de las divisas. El alcance de su impacto a nivel global es aún incierto.

Dicho conflicto, se lleva a cabo en un lugar donde se desarrollan cultivos agrícolas importantes que forman parte de transacciones internacionales, por lo que afecta la producción de forma directa. En consecuencia, se han visto afectados los precios internacionales de ciertos *commodities* agrícolas y de otros insumos empleados en la producción agropecuaria utilizados por el Fideicomiso (urea, gasoil, etc.). Si bien ello a primera vista beneficia a países exportadores de granos como el nuestro, el problema es que esta vez la suba de precios viene acompañada de inflación y de bajo crecimiento económico.

La economía argentina también puede verse afectada por las condiciones en las economías desarrolladas como Estados Unidos, que son importantes socios comerciales de Argentina o que tienen influencia sobre los ciclos económicos mundiales. Si las tasas de interés aumentan significativamente en los países desarrollados, entre ellos Estados Unidos, Argentina y sus socios comerciales con economía en desarrollo, como Brasil, podría resultar más difícil y costoso pedir capital y refinanciar la deuda existente, lo que podría afectar negativamente el crecimiento económico en esos países. Una disminución del crecimiento por parte de los socios comerciales de la Argentina podría tener un efecto adverso significativo en los mercados de las exportaciones de Argentina y, a su vez, afectar negativamente el crecimiento económico. Cualquiera de estos riesgos potenciales para la economía argentina podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y nuestra capacidad de hacer pagos.

### ***Precio de los insumos***

Respecto del costo de los insumos para la agricultura, tampoco puede descartarse que dichos precios tengan variaciones adversas para los negocios del Fideicomiso, como sería un aumento de los precios internacionales o mayores impuestos a las importaciones en caso de que los mismos sean importados. Un caso a destacar es la urea que constituye un insumo significativo en la producción maíz. Si se considera el aumento de dicho insumo en los mercados internacionales, el mismo impactaría adversamente en el margen de rentabilidad total del Fideicomiso. Asimismo, la producción de la urea podría no alcanzar a satisfacer la demanda de los productores y, consecuentemente, el precio de la urea podría aumentar significativamente, produciendo un incremento sobre el precio del grano.

### ***Riesgos relacionados con créditos de terceros***

Entre los riesgos, existe el riesgo de crédito por financiamiento a los productores agrícolas, tanto por operaciones de insumos, como por adelantos de comercialización. Los productores agrícolas en el desempeño de su actividad suelen tener cereal acopiado de su propiedad en los silos de las compañías de insumos, lo que podría afectar la disponibilidad del producto para el Fideicomiso en caso de que dicho productor deba afrontar una situación de insolvencia frente a su proveedor de insumos. El Fideicomiso afrontará dicho riesgo mediante la celebración de contratos que pueden incluir contragarantías, avales y/o cauciones para la entrega del producto.

### ***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 que desarrolla la Sociedad en los predios son planificadas y ejecutadas cumpliendo estrictamente las regulaciones, adecuándose a los estándares internacionales de sustentabilidad y priorizando minimizar los impactos negativos y favorecer los positivos.

El Fideicomiso Financiero Invernea Proteína Pyme Serie 4 se encuentra 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 es fundamental para el largo plazo, no sólo para el 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.

La Sociedad intercambia información constantemente con los Socios Comerciales, responsables de aquellos establecimientos donde se encuentra concentrada la mayor parte de la hacienda, sobre qué medidas se toman en los establecimientos para mitigar el impacto sobre la tierra, con el objetivo de lograr una producción lo más amigable posible con el medioambiente.

Los 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 se producirán este tipo de brotes en el futuro ni que cualquier brote futuro no afectará de modo adverso las ventas de carne o hacienda y resultados del Fideicomiso.

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

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

### ***Riesgos operativos***

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

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

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

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

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

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

A través del dictado de la Ley N° 22.415 (y sus respectivas modificatorias), el Gobierno Nacional admitió que se establezcan ciertas limitaciones a las exportaciones, sean o no económicas, siempre y cuando tengan por finalidad: a) estabilizar los precios internos a niveles convenientes o mantener un volumen de oferta adecuado a las necesidades del abastecimiento del mercado interno; b) resguardar la buena fe comercial, a fin de impedir las prácticas que pudieran 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).

La existencia de severos efectos negativos acumulados por la pasada vigencia de medidas destinadas a evitar la propagación de la pandemia, las cuales han tenido un innegable impacto en la actividad económica de la Argentina, ha 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. Esto 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.

Mediante el dictado del decreto N°408/2021 de fecha 22 de junio de 2021, el gobierno argentino determinó la suspensión, hasta el 31 de diciembre de 2021 inclusive, de la exportación definitiva y/o suspensiva, con destino al exterior del país, de reses enteras, medias reses, cuarto delantero con hueso, incluso incompleto, cuarto trasero con hueso, incluso incompleto, medias reses incompletas con hueso, asado con o sin hueso, falda, matambre, tapa de asado, cuadrada, paleta y vacío. A su vez, a través del artículo 2 del mencionado decreto se delegó en el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, la administración del total de toneladas exportables para aquellas mercaderías cármicas de origen bovino no mencionadas anteriormente.

Se estima que medidas como aquellas mencionadas ut supra, no deberían 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.

#### ***Contratación de Seguros.***

El PIPE contempla la contratación de (i) un seguro PIPE otorgue cobertura frente a la mortandad del rodeo animal, y (ii) respecto de los Productos Agrícolas, dos tipos de seguros, por un lado seguros “multirriesgo” con el fin de cubrir riesgos climáticos y, por otro lado, eventualmente la contratación de seguros de silo bolsas, que otorga cobertura por daños que puedan ocasionarse en los mismos. 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 Fideicomitidos, no puede asegurarse que efectivicen esas medidas en el futuro.

### ***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 V.13.I.iii.(a) 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

Los términos en mayúscula se definen en el Contrato Suplementario inserto en el presente, o en el Contrato Marco inserto en el Prospecto del Programa.

<b>Fideicomiso Financiero</b>	Fideicomiso Financiero “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4” bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios “INVERNEA PROTEÍNA”.
<b>Valor de Emisión de los Certificados de Participación</b>	V/N \$ 5.000.000.000 (Pesos cinco mil millones).
<b>Fiduciario y Emisor</b>	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
<b>Operador Técnico</b>	Invernea S.R.L.
<b>Administrador</b>	Invernea S.R.L.
<b>Agente de Control y Revisión Titular</b>	Juan Ignacio Vidal. El Cr. Vidal se encuentra inscripto en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) en el Tomo 387, Folio 104, desde el 28/10/2014. Asimismo, se encuentra inscripto en el Registro de Auditores Externos de la Comisión Nacional de Valores.
<b>Agente de Control y Revisión Suplente</b>	Roberto Vicente Vidal, Contador Público (Universidad de Buenos Aires), D.N.I. 4.373.289. El Cr. Roberto Vidal se encuentra inscripto en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) en el Tomo 54, Folio 108 desde el 23/09/1971. Asimismo, se encuentra inscripto en el Registro de Auditores Externos de la Comisión Nacional de Valores.
<b>Fiduciantes, Fideicomisarios y Beneficiarios</b>	Titulares de los Certificados de Participación
<b>Organizador</b>	ARG CAPITAL S.A.
<b>Colocador Principal</b>	Balanz Capital Valores S.A.U.
<b>Colocadores</b>	PP Inversiones S.A., Veta Capital S.A. y GMC Valores S.A.
<b>Agente de Registro</b>	Caja de Valores S.A.
<b>Auditores y Asesores Impositivos</b>	Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. (miembro de Ernst & Young Global Limited).
<b>Asesores Legales de la Transacción</b>	TCA Tanoira Cassagne.
<b>Relación entre el Fiduciario y el Operador Técnico</b>	No existen otras relaciones económicas o jurídicas entre el Fiduciario y el Operador Técnico que las derivadas del presente Fideicomiso, del Fideicomiso Financiero “Invernea Ganadero” (Tramo I y Tramo II), del Fideicomiso Financiero “Invernea Proteína Pyme Serie I”, del Fideicomiso Financiero “Invernea Proteína Pyme Serie 2” y del Fideicomiso Financiero “Invernea Proteína Pyme Serie 3”.

## **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, participando de diferentes etapas de la producción (cría, recría, invernada, terminación a corral, feedlot y comercialización), y la explotación de Productos Agrícolas (maíz y/o sorgo y/u otros) para el insumo alimenticio de la actividad ganadera. El Fideicomiso podrá realizar todas 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 y almacenamiento de Productos Agrícolas, así como instrumentar o celebrar cualquier tipo de contrato/s de compra o venta a término de granos que sirvan de alimento para la hacienda o de otros Productos Agrícolas.

Para mayor información respecto de los Productos Agrícolas, véase la Sección *“IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO – PRODUCTOS AGRÍCOLAS”*.

## **Bienes Fideicomitados**

Son Bienes Fideicomitados los que se detallan a continuación:

- (a) las sumas de dinero provenientes de la suscripción y colocación de los Certificados de Participación;
- (b) las sumas de dinero que provengan de la enajenación del ganado;
- (c) las sumas de dinero que provengan de la enajenación y almacenamiento del Productos Agrícolas;
- (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.

## **Certificados de Participación**

Bajo el presente se podrán emitir Certificados de Participación por un V/N \$ 5.000.000.000 (Pesos cinco mil millones).

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 tres años de efectuada la inversión, de acuerdo con el siguiente detalle: (i) en concepto de utilidad, a partir del año 3 (tres), es decir, transcurridos dos ejercicios económicos regulares de efectuada la inversión, y luego anualmente en función de los estados contables anuales, y dentro de los 10 días hábiles posteriores a la presentación de dichos estados contables anuales, conforme lo establecido en la tabla presentada en la Sección XI *“Cronograma de Pago de Servicios”* del presente Suplemento. Dichas utilidades se determinarán de acuerdo con los estados contables anuales auditados, a presentarse en un plazo no mayor a los 45 días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (31 de marzo de cada año); y (ii) en concepto de

amortización, en la última Fecha de Pago de Servicios, incluyendo la totalidad de fondos obtenidos por la total liquidación de los Bienes Fideicomitidos, conforme lo establecido en la tabla presentada en Sección XI “Cronograma de Pago de Servicios” del presente Suplemento.

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

**Fecha y Moneda de Pago**

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

**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.

**Fecha de pago**

Consistirá en la fecha en la que corresponderá pagar los Servicios de los Certificados de Participación, enunciada en el Cuadro de Pagos de Servicios inserto en la Sección XI “Cronograma de Pago de Servicios” del presente Suplemento de Prospecto (cada una, una “Fecha de Pago de Servicios”)

**Falta de pago de los Servicios**

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

**Forma de los Certificados de Participación**

Los Certificados de Participación estarán representados por certificados globales permanentes, 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**

El precio de suscripción será de \$ 1 (Pesos uno) por cada Valor Nominal de los Certificados de Participación.

<b>Mínima de Negociación</b>	<p>El monto mínimo de suscripción de los Certificados de Participación es de \$10.000.000 (Pesos Diez Millones) y múltiplos de \$1 (Pesos uno).</p> <p>La denominación mínima y la unidad mínima de negociación será de \$1 (Pesos uno).</p>
<b>Fecha de Emisión y Liquidación</b>	<p>Significa la fecha en la cual se integrará el precio de los Certificados de Participación colocados por oferta pública, se liquidará dicho precio y se emitirán los Certificados de Participación. La misma será determinada por el Fiduciario conforme se informará oportunamente en el Aviso de Suscripción.</p>
<b>Integración de los Certificados de Participación</b>	<p>Los Certificados de Participación serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación e integrados en Pesos.</p>
<b>Fecha de vencimiento de los Valores Fiduciarios y del Fideicomiso</b>	<p>La fecha de vencimiento de los Certificados de Participación será a los 10 (diez) años contados desde la fecha de Emisión y Liquidación. La duración del Fideicomiso, se extenderá desde la Fecha de Emisión y Liquidación, 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. El plazo de duración máxima del presente Fideicomiso de 10 (diez), podrá ser extendido por hasta dos (2) años adicionales por parte del Fiduciario, 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. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 del CCCN.</p>
<b>Fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso</b>	<p>El ejercicio económico del Fideicomiso cierra el 31 de marzo de cada año.</p>
<b>Listado. Ámbito de Negociación.</b>	<p>Los Certificados de Participación 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.</p>
<b>Destino de los fondos provenientes de la colocación</b>	<p>El producido de la colocación de los Certificados de Participación será transferido por el Colocador a la Cuenta Fiduciaria y el Fiduciario destinará los importes necesarios para constituir el Fondo de Gastos y el Fondo de Reserva Impositivo de corresponder y realizar la cancelación de cualquier importe que corresponda abonar de conformidad con los términos del Contrato. El remanente será destinado por el Fiduciario a los fines de implementar el PIPE (<i>ver “IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO”</i>).</p>
<b>Calificación de Riesgo</b>	<p>Con fecha 22 de abril de 2024, Professional Rating Services ACR S.A. (<i>ProRatings</i>) ha calificado a los Certificados de Participación que se emitirán bajo el Fideicomiso con la siguiente nota: <b>Afe(arg)INI</b>.</p> <p><b>Afe(arg):</b> implica una sólida calidad crediticia. 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.</p> <p>El agregado de “fe” a la categoría implica que se ha aplicado la metodología de calificación de Finanzas Estructuradas.</p> <p>La calificación otorgada se basa en la documentación e información presentada por el emisor y sus asesores, quedando sujeta a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación. Las calificaciones iniciales se encuentran identificadas con la abreviatura ‘(INI)’.</p>

<b>Resoluciones vinculadas a la emisión</b>	<p>La constitución del Fideicomiso Financiero y la emisión de los Certificados de Participación bajo el mismo han sido aprobadas por el Operador Técnico en su reunión de Gerencia de fecha 16 de enero de 2024, y sus condiciones de emisión por sus apoderados con fecha 4 de abril de 2024.</p> <p>La constitución del Fideicomiso fue aprobada por el Fiduciario en su reunión de Directorio de fecha 11 de enero de 2024.</p>
<b>PIPE</b>	<p>Significa el plan de inversión, producción y estratégico indicado en el Anexo I del Contrato y en la sección “<i>DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO</i>” del presente Suplemento del Prospecto.</p>
<b>Normativa aplicable para la suscripción e integración de los valores fiduciarios con fondos provenientes del exterior.</b>	<p>Para un detalle de la totalidad de la normativa cambiaria y de ingreso de capitales, se sugiere a los inversores consultar el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019 y su modificación por Decreto 91/2019 de fecha 27/12/19; las Comunicaciones del BCRA “A” 6770, 6776, 6780, 6795, 6848, 6854, 6856, 7700, 7616, 7226, 7552, 7655, 7661, 7644 y modificatorias; y el Texto Ordenado publicado por el BCRA del con sus asesores legales y dar una lectura completa a las mismas, a cuyo efecto los interesados podrán consultar el sitio web del Ministerio de Economía (<a href="https://www.argentina.gob.ar/economía">https://www.argentina.gob.ar/economía</a>) y/o el del BCRA (<a href="http://bcra.gov.ar">http://bcra.gov.ar</a>).</p>
<b>Normativa sobre encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo aplicable a los fideicomisos financieros</b>	<p>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, 156/2018 18/2019, 117/2019, 112/2021, 113/2021, 6/2022, 50/2022, 51/2022, 14/202 y, 61/2023 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 <a href="http://www.argentina.gob.ar/uif">www.argentina.gob.ar/uif</a></p>
<b>Transparencia de Mercado</b>	<p>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 <a href="http://www.infoleg.gob.ar">www.infoleg.gob.ar</a>. Dicha normativa legal se encuentra reglamentada en el Título XII de las Normas de la CNV, que se pueden consultar en <a href="http://www.argentina.gob.ar/cnv">www.argentina.gob.ar/cnv</a>.</p>

## IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y EMISOR

### Antecedentes de la Compañía

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

El domicilio legal y la sede social inscripta de CFA se encuentra situada en San Martín 491, Piso 3° Oficina 08 de la Ciudad de Buenos Aires.

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

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

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

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

Atención: Juan José Romano

Referencia: “FIDEICOMISO INVERNEA PROTEINA PYME SERIE 4”

### Calificación como Fiduciario

CFA cuenta con una vasta experiencia, habiéndose desempeñado como fiduciario en diversos fideicomisos tanto financieros como de administración o de garantía con la calificación de riesgo “F2”, otorgada por Evaluadora Latinoamericana SA en su dictamen del 13 de diciembre de 2023. Significado de la categoría: *“El fiduciario financiero calificado en esta categoría presenta estándares altos de profesionalidad y desempeño en la mayoría de los aspectos evaluados”*.

Asimismo, Professional Rating Services ACR S.A. en su informe integral del 27 de diciembre de 2023, otorgó la calificación “F2”. Significado de la categoría: *“Muestra una muy buena capacidad para cumplir con sus funciones fiduciarias en virtud de sus herramientas tecnológicas y su capacidad operativa y de administración. Su situación financiera es considerada fuerte y su posición competitiva y de mercado es estable.”*

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

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

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

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

#### **Fideicomisos autorizados a Oferta Pública por la Comisión Nacional de Valores:**

- **Links Country de Mar:** Fideicomiso por hasta V/N U\$S12.200.000 para el desarrollo de un emprendimiento de urbanización de 700 ha forestadas en Km 384, Ruta 11, Partido de la Costa, Prov. de Buenos Aires. Oferta pública. A la fecha del presente Suplemento el fideicomiso se encuentra vigente.
- **Fideicomiso Financiero Inverna Ganadero Tramo I y Tramo II:** Fideicomiso por hasta V/N \$1.000.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno. A la fecha del presente Suplemento el fideicomiso se encuentra vigente
- **Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie I:** Fideicomiso por hasta V/N \$1.500.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento el fideicomiso se encuentra vigente.

- **Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 2:** Fideicomiso por hasta V/N \$2.000.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento el fideicomiso se encuentra vigente.
- **Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 3:** Fideicomiso por hasta V/N \$3.000.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento el fideicomiso se encuentra vigente.

- **Fideicomisos de carácter privado:**

- **Lagunas H - Club Náutico Hacoaj:** Fideicomiso inmobiliario al costo correspondiente a entrega de lotes en parcelas del Club Náutico Hacoaj situado en la localidad de Tigre – Provincia de Buenos Aires, mediante la suscripción de certificados de participación. A la fecha del presente Suplemento se encuentra vigente.
- **Serie de Fideicomisos Ordinarios CROWDIUM:** serie de Fideicomisos constituidos bajo el sistema de financiamiento colectivo denominado “crowdfunding” para la adquisición y posterior explotación de bienes inmuebles. Dentro de la serie se encuentran los Fideicomisos Crowdium Añelo, Crowdium Villa María, Crowdium Next Bustamante, Crowdium Next Pampa, Crowdium NYC, Particular COPA, Particular HUB Cabildo, Vista Belgrano, Particular Vaiv Belgrano, Particular Avenue Park, Particular SLS Pilar y Crowdium Global. A la fecha del presente Suplemento, los fideicomisos se encuentran vigentes.

**Recupero de Activos Fideicomiso Financiero:** Constituido en septiembre de 2017, CFA asumió el rol de fiduciario de este a partir del 22 de mayo de 2020 según adenda al contrato original. El objeto del fideicomiso es la adquisición de carteras de créditos (con o sin garantía, sin mora y/o bajo gestión judicial y/o extrajudicial, otorgados a personas físicas y/o jurídicas), y su posterior administración en beneficio de los tenedores. De oferta privada, con un plazo de duración de 30 años. A la fecha del presente Suplemento, se encuentra vigente.

- **Fideicomiso Ordinario “BELAT Crowdlending I”:** Constituido en mayo de 2023 y registrado como “Proveedor de Servicios de Créditos entre Particulares a través de Plataformas” ante el Banco Central de la República Argentina. El objeto del fideicomiso es aplicar los fondos Fideicomitados en operaciones de financiamiento a instituciones y empresas de la economía real que resuelvan problemas estructurales de la sociedad en tres áreas estratégicas: (a) educación y cultura; (b) desarrollo e inclusión social; y (c) naturaleza y medio ambiente. BELAT S.A.U. actúa como Operador.
- **Fideicomiso Landtoken I:** Constituido en agosto de 2023 bajo el sistema de financiamiento colectivo denominado “crowdfunding”, tiene por objeto la compra de tierra productiva en la República Argentina para su posterior arrendamiento o producción propia.

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

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

Asimismo, los estados contables del Fiduciario pueden ser consultados en <https://www.cfafiduciaria.com/informacion-institucional/>

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

Apellido	Nombre	DNI	Cargo	Condición	Fecha de Designación	Fecha de Finalización
Iribarne	Miguel Eduardo	7.760.891	Presidente	Titular	11/10/2023	30/06/2026 (*)
Scasserra	Héctor Luis	4.445.855	Vicepresidente	Titular	11/10/2023	30/06/2026 (*)
Romano	Juan José	5.081.544	Director	Titular	11/10/2023	30/06/2026 (*)
Godar	Rodolfo Enrique	5.071.417	Síndico	Titular	11/10/2023	11/10/2024
Bruni	Julio César	8.627.263	Síndico	Titular	11/10/2023	11/10/2024
Navarro	Hortensia Noemí	6.435.632	Síndico	Titular	11/10/2023	11/10/2024
Migliano	Rafael	16.966.515	Síndico	Suplente	11/10/2023	11/10/2024
Kenny	Mario Oscar	12.160.028	Síndico	Suplente	11/10/2023	11/10/2024
Ferreiro	Juan Martín	22.707.632	Síndico	Suplente	11/10/2023	11/10/2024

(\*) Duración del mandato de tres ejercicios y hasta la Asamblea General Ordinaria que trate el ejercicio económico n° 30 a finalizar el 30 de junio de 2026.

### **Política Ambiental**

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

## V. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO

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

- (a) ha verificado que el Operador Técnico y el Organizador cuentan con capacidad de gestión y organización propia y adecuada para prestar los respectivos servicios y que -según se indica a continuación- no existen hechos relevantes que puedan afectar el normal cumplimiento de las funciones delegadas;
- (b) ha recibido y aceptado la documentación relativa a las aceptaciones de cargos/participaciones de los subcontratantes, en los cuales ha verificado que las mismas cumplen las formalidades exigidas por la ley y se encuentran disponibles en sus oficinas.
- (c) ha verificado que el Operador Técnico se encuentra capacitado para ejercer las funciones asignadas en el presente Fideicomiso Financiero. Sin perjuicio de ello, la responsabilidad por la administración del Patrimonio Fideicomitado corresponde al Fiduciario, conforme los términos y sujeto a las condiciones del presente;
- (d) al menos el SETENTA POR CIENTO (70%) del monto del activo será destinado a operaciones con sujetos productores de animales vacunos y/o consignatarios de hacienda y/o productores agrícolas o comercializadores de los mismos, sean los mismos productores directos o intermediarios, u otros proveedores de insumos o servicios recurrentes a los efectos de ejecutar el PIPE, así como propietarios de establecimientos donde el Fideicomiso celebre acuerdos de capitalización de hacienda, pastaje, pastoreo, arrendamiento o cualquier otro tipo contractual a los efectos de ejecutar el PIPE, que califiquen como PYMES, previa presentación del “Certificado MiPyME” vigente a la emisión y a la fecha de efectiva aplicación de los fondos, emitido por autoridad competente. Una vez que los fondos sean efectivamente aplicados –en el plazo de tres meses -, esto será informado a través de la Autopista de la Información Financiera como Información Complementaria.
- (e) no existen hechos relevantes a su respecto que afecten y/o pudieran afectar en el futuro la integridad de la estructura fiduciaria, y el normal desarrollo de sus funciones;
- (f) su situación económica, financiera y patrimonial le permite cumplir las funciones por él asumidas bajo el Contrato de Fideicomiso;
- (g) no se han celebrado contratos de underwriting ni se han emitido Valores Fiduciarios con condiciones de emisión provisorias; y
- (h) no podrá adquirir para el fideicomiso los activos enumerados en el Artículo 4 del Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV.

## VI. DESCRIPCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO

### Descripción de INVERNEA S.R.L.

La siguiente descripción ha sido provista por Invernea S.R.L. y sólo tiene propósitos de información general.  
CUIT: 30-71683955-5

Tiene su sede social en Montevideo 708 piso 7°, of 42, Ciudad de Buenos Aires, según inscripción en la Inspección General de Justicia de fecha 29 de junio de 2020, bajo el número 3211, Libro 161, de Sociedades de Responsabilidad Limitada. A su vez, posee sus oficinas comerciales en San Isidro.

Tel/Fax: 1130363636

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

Correo electrónico: info@invernea.com

### Datos de inscripción registral

Inscripta el 29 de junio de 2020 bajo el N° 3211 del L° 161, Tomo “-” de Sociedad de Responsabilidad Limitada de la Inspección General de Justicia.

### Órgano de Administración

Cargo	Nombre	Vencimiento
Socio Gerente.	Martin Voss	Mandato por tiempo indeterminado

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

### *Martín Voss*

Nacido en Buenos Aires en fecha 15 de diciembre de 1978. Es abogado, especializado en administración pública. El Sr. Martín Voss se ha desempeñado como abogado asociado en Garrido y Asociados hasta el año 2007 y Director en Vista y Punto Fijo, compañías de desarrollo tecnológico y comunicación hasta el año 2015. Asimismo, es ex Coordinador General de la Superintendencia de Seguros de la Nación, durante el año 2019 y Secretario de Relaciones Institucionales de PAMI desde el año 2015 hasta el 2019.

### Consejo Consultivo

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

### *Mario Bittar*

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

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

Fue Partner Internacional de Arthur Andersen en donde lideró proyectos locales e internacionales relacionados con el sector financiero. Adicionalmente, fue Partner de EY (Ernst & Young) Argentina, con responsabilidades regionales a nivel Industria Financiera y a cargo de la práctica de Strategy Growth Market (IPO, EOY, otros). En la actualidad es director independiente en varias empresas internacionales. Asimismo, es miembro asesor del Board de la Cámara de Compañías de Seguro de Vida y Retiro de la República Argentina, y se desempeña como Strategy Growth Market – Lead en Globant. Es a su vez consultor/ asesor de importantes operadores del sector asegurador.

### *Tomás Piuma*

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

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

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

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

### **Actividades y principales fortalezas**

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

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

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

Por último, Invernea S.R.L. incorpora como socios comerciales (“Socios Comerciales”) a diversos productores y dueños de establecimientos rurales en la Provincia de Entre Ríos y de Buenos Aires, cuyo compromiso se destaca por sobre el resto por el volumen de hacienda que tienen bajo su responsabilidad. Nuestros Socios Comerciales nos entregan su profesionalismo y trayectoria, y acompañan a INVERNEA S.R.L. en su toma de decisiones estratégicas tanto de gestión financiera como en todos los niveles del ciclo productivo bovino.

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

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

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

#### ***Establecimiento “Los Ombúes”***

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

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

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

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

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

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

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

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

El acuerdo del Fideicomiso Financiero Invernea con Los Ombúes comprende una capitalización inicial de aproximadamente 2000 cabezas, con posibilidad de incremento hasta 10000. El acuerdo contempla el engorde a pasto y terminación en corrales propios del establecimiento. El acuerdo resulta de una ventaja estratégica para el Fideicomiso, dada la consolidación de la empresa en el sector, como proveedor de importantes clientes finales de la cadena de comercialización de la carne (i.e. frigoríficos), todo lo cual representan potenciales oportunidades de venta final para la hacienda del Fideicomiso engordada en dicho Establecimiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Proveedor Plataforma Tecnológica**

El Operador Técnico estará a cargo de los servicios de la Plataforma Tecnológica conforme se detalla el servicio en el artículo III.9 del Contrato de Fideicomiso.

### **Antecedentes en el mercado de capitales**

Invernea S.R.L. participó como Operador Técnico en los siguientes fideicomisos: (i) Fideicomiso Financiero “Invernea Ganadero” (Tramo I y Tramo II), (ii) Fideicomiso Financiero “Invernea Proteína Pyme Serie I”, (iii) Fideicomiso Financiero “Invernea Proteína Pyme Serie 2” y (iv) Fideicomiso Financiero “Invernea Proteína Pyme Serie 3”.

### **Información Contable**

Los Estados Contables correspondientes al 31 de mayo de 2023 y 2022 se encuentran ajustados por inflación al 31 de mayo de 2023, por lo que sus cifras no son comparables con las del ejercicio económico finalizado el 31 de mayo de 2021, cuyos montos se encuentran ajustados por inflación al 31 de mayo de 2022. Los Estados Contables correspondientes al ejercicio cerrado al 30 de junio de 2023 fueron aprobados mediante Acta de Asamblea de fecha 28 de diciembre de 2023.

	31-05-2023	31-05-2022	31-05-2021
	(montos ajustados Por inflación al 31 de mayo de 2023)	(montos ajustados Por inflación al 31 de mayo de 2023)	(montos ajustados Por inflación al 31 de mayo de 2022)
<u>Activo corriente</u>			
<i>Disponibilidad</i>	\$ 33.086.891,21	\$ 13.914.717,29	\$ 1.310.521,83
<i>Créditos</i>	\$ -	\$ -	\$ 1.387.737,99
<i>Inversiones</i>	\$ -	\$ 9.578.826,21	\$ 9.295.121,49
<i>Otros créditos</i>	\$ 14.291.171,89	\$ 18.786.180,85	\$ 2.223.452,81
<b>Total del activo corriente</b>	<b>\$ 47.378.063,10</b>	<b>\$ 42.279.724,35</b>	<b>\$ 14.216.834,12</b>
<u>Activo no corriente</u>			
<i>Otros créditos</i>	\$ 2.680.470,00	\$ 2.889.577,20	\$ 67.859,15
<i>Bienes de uso</i>	\$ 35.016.480,10	\$ 40.039.420,13	\$ 10.558.022,74
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>\$ 37.696.950,10</b>	<b>\$ 42.928.997,33</b>	<b>\$ 10.625.881,89</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 85.075.013,20</b>	<b>\$ 85.208.721,68</b>	<b>\$ 24.842.716,01</b>

Pasivo corriente

<i>Deudas comerciales</i>	\$ 4.831.901,84	\$ 4.824.204,43	\$ 4.147.595,95
<i>Deudas bancarias</i>	\$ 3.333.333,28	\$ 11.426.468,73	\$ -
<i>Deudas sociales</i>	\$ 641.397,45	\$ 1.893.419,08	\$ 399.351,24
<i>Deudas fiscales</i>	\$ 20.943.066,17	\$ 24.153.377,60	\$ 7.039.619,98
<i>Otros pasivos</i>	\$ 543.982,90	\$ -	\$ -
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>\$ 30.293.681,64</b>	<b>\$ 42.297.469,84</b>	<b>\$ 11.586.567,17</b>

Pasivo no corriente

<i>Otros pasivos</i>	\$ 2.109.642,99	\$ 4.598.133,84	\$ 3.507.222,41
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>\$ 2.109.642,99</b>	<b>\$ 4.598.133,84</b>	<b>\$ 3.507.222,41</b>

<b>Total del pasivo</b>	<b>\$ 32.403.324,63</b>	<b>\$ 46.895.603,68</b>	<b>\$ 15.093.789,58</b>
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Patrimonio neto

<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>\$ 52.671.688,57</b>	<b>\$ 38.313.118,00</b>	<b>\$ 9.748.926,43</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<b>\$ 85.075.013,20</b>	<b>\$ 85.208.721,68</b>	<b>\$ 24.842.716,01</b>

	31-05-2023	31-05-2022	31-05-2021
	(montos ajustados por inflación al 31 de mayo de 2023)	(montos ajustados por inflación al 31 de mayo de 2023)	(montos ajustados Por inflación al 31 de mayo de 2022)
SERVICIOS PRESTADOS	249.130.238,14	203.321.788,43	57.770.989,98
menos:			
COSTO DE LOS SERVICIOS (s/Cuadro I)	- 97.015.909,39	- 56.784.671,26	- 28.905.409,47
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>152.114.328,75</b>	<b>146.537.117,17</b>	<b>28.865.580,51</b>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (s/Cuadro I)	- 87.554.596,91	- 74.090.887,14	- 9.846.650,10
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN (s/Cuadro I)	- 27.814.658,32	- 28.677.402,99	- 3.055.552,70
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>- 115.369.255,23</b>	<b>- 102.768.290,13</b>	<b>- 12.902.202,80</b>
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>36.745.073,52</b>	<b>43.768.827,04</b>	<b>15.963.377,71</b>

## OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Resultados financieros y por tenencia incluyendo el resultado del cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Nota 3.12)	- 8.058.545,93	- 1.172.908,73	- 2.659.506,42
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.13)	1.526.082,85	3.072.922,46	443.647,23
<b>Resultado antes del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>30.212.610,44</b>	<b>45.668.840,77</b>	<b>13.747.518,52</b>
Impuesto a las Ganancias	- 10.015.604,14	- 12.976.596,05	- 4.232.507,72
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>20.197.006,30</b>	<b>32.692.244,72</b>	<b>9.515.010,80</b>

	31/05/2023	31/05/2022	31/05/2021
(a)			
<b>Rentabilidad y Eficiencia</b>			
Resultado del Ejercicio / Patrimonio Neto	38,35%	85,33%	97,60%
<b>Solvencia</b>			
Patrimonio Neto / Pasivo Total	162,55%	81,70%	64,59%
<b>Endeudamiento</b>			
Pasivo / Patrimonio Neto	61,52%	122,40%	154,83%
<b>Liquidez Acida</b>			
(Activo Corriente / Pasivo Corriente)	156,40%	99,96%	122,70%

**Nota aclaratoria (a):**

Invernea SRL comenzó sus actividades el 29 de junio de 2020, por lo tanto, el ratio de Rentabilidad y Eficiencia al 31 de mayo de 2021, incluido en la tabla anterior, corresponde al período comprendido entre el 29 de junio de 2020 y el 31 de mayo de 2021.

## VII. DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR

### Descripción de ARG CAPITAL S.A.

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

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

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

C.U.I.T.:30-71195847-5

Tel/Fax: (5411) 4103-7496/4103-7494.

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

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

### Órgano de Administración

<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>	<b>Vencimiento</b>
Presidente	Miguel Iribarne	14/07/2024
Director	Christian Horacio Smöje	14/07/2024

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

### **Actividad Principal**

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

- Obligaciones negociables
- Fideicomisos
- Plataformas de financiamiento colectivo.

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

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

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

## VIII. DESCRIPCIÓN DE LOS AGENTES DE CONTROL Y REVISIÓN TITULAR Y SUPLENTES

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

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

Juan Ignacio Vidal, Contador Público (Universidad de Belgrano), D.N.I. 29.984.819, con domicilio en Nuñez 3453 "1" "D". Teléfono/ Fax: 4373-6472. CUIT 20-29984819-2. Correo Electrónico: [jividal@estudiovidal.com.ar](mailto:jividal@estudiovidal.com.ar).

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

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

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

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

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

El Agente de Control y Revisión tendrá a su cargo las tareas indicadas en el artículo 31 del Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV.

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

La realización de las tareas e informes de conformidad con las Normas de la CNV, incluido, pero no limitado a la preparación y remisión al Fiduciario de un informe con periodicidad mensual, dentro de los veinte (20) días hábiles luego del cierre de cada mes que se trate, relativo al resultado de las siguientes tareas a desarrollar durante la vigencia del Fideicomiso:

- a. Control de los flujos de fondos provenientes de la Cobranza;
- b. Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación, en base a la información provista por el Fiduciario; y
- c. Control de los parámetros económicos financieros que se establezcan en la operación; y
- d. Análisis comparativo de flujo de fondos teórico de los Bienes Fideicomitados respecto del flujo de fondos real, y su impacto en el pago de servicios de los Certificados de Participación.

Los informes elaborados por el Agente de Control y Revisión sobre el resultado de las tareas desarrolladas durante la vigencia del Fideicomiso, deberán ser emitidos, con una periodicidad no mayor a UN (1) mes, en un plazo que no podrá exceder de 20 (VEINTE) días hábiles de finalizado el mes al que corresponda el informe, y contar con la firma legalizada por el Consejo Profesional respectivo. Asimismo, deberán ser publicados conforme se detalla en el artículo 31, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV en el Sitio Web de la CNV.

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

### **1. Bienes Fideicomitidos**

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

#### *Destino PyME*

A los efectos de encuadrar los Bienes Fideicomitados de conformidad con la Sección XVIII del Capítulo IV del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), artículo 45 inc. d), destinado al financiamiento de PYMES, se procederá a realizar operaciones con sujetos productores de animales vacunos y/o consignatarios de hacienda y/o productores agrícolas o comercializadores de los mismos, sean los mismos productores directos o intermediarios, u otros proveedores de insumos o servicios recurrentes a los efectos de ejecutar el PIPE, así como propietarios de establecimientos donde el Fideicomiso celebre acuerdos de capitalización de hacienda, pastaje, pastoreo, arrendamiento o cualquier otro tipo contractual a los efectos de ejecutar el PIPE, todos los cuales deberán calificar como PYMES, previa presentación del “Certificado MiPyME” vigente al momento de emisión, o en su caso al momento de la contratación, emitido por autoridad competente.

El Fiduciario tendrá un plazo de tres meses de realizada la colocación del Fideicomiso para encuadrar los Bienes Fideicomitados dentro del artículo 45 inc. d). El plazo indicado se fundamenta en que el Fiduciario deberá adquirir la hacienda y/o los Productos Agrícolas en forma paulatina para no generar una distorsión de precios que perjudique al mercado en general, y para asegurar la suficiente disponibilidad de bienes, sean de origen animal o vegetal, en la plaza. Asimismo, hasta tanto se encuadre los Bienes Fideicomitados dentro del artículo 45 inc. d), se podrán realizar inversiones en los términos del Artículo VIII.3 sobre “Inversión de Fondos Líquidos” del Contrato Suplementario. Asimismo, el Fiduciario se compromete a que, hasta cumplir el plazo de tres meses de adecuación, el 70% del monto de los desembolsos a ser realizados bajo el PIPE, con excepción de la inversión de los Fondos Líquidos Disponibles, estará destinado a contrapartes que deberán calificar como PYMES.

Sin perjuicio de ello, el plazo de tres meses dispuesto anteriormente podrá prorrogarse por única vez por hasta tres meses adicionales de forma excepcional y sin el consentimiento de los Beneficiarios. En caso de ser necesaria, la solicitud de dicha prórroga deberá ser solicitada a la CNV con la debida antelación y deberá estar acompañada de un informe especial del Operador Técnico que fundamente el pedido de prórroga en criterios objetivos. Adicionalmente, en dicha oportunidad, el Fiduciario deberá informar la aplicación de los fondos provenientes de la colocación hasta la solicitud de prórroga proyectando la aplicación de los restantes durante los meses posteriores por los cuales solicita la prórroga. La solicitud de prórroga deberá ser evaluada por el Directorio de la CNV. En caso de ser concedida, la prórroga será oportunamente notificada a los Beneficiarios mediante la publicación de un hecho relevante en AIF.

A su vez, se deberá dar cumplimiento con la presentación del “Certificado MiPyME” vigente, a la fecha de la efectiva aplicación de los fondos, emitido por autoridad competente. A tales efectos, una Sociedad de Garantía Recíproca (“S.G.R.”) podrá asistir, en aquellos casos donde se estime la conveniencia, al Fiduciario a efectos de darle mayor seguridad para verificar el carácter PYME de un tercero con el cual contrata, sean dichos terceros vendedores de hacienda vacuna, productores agrícolas, acopiadores, transportistas, intermediarios, o proveedores de servicios en general de la operación del Fideicomiso según el PIPE. El Operador Técnico podrá procurar los servicios la S.G.R a los efectos de obtener el asesoramiento o asistencia técnica necesaria para realizar los análisis crediticios o perfiles de riesgo conducentes a evidenciar el cumplimiento del carácter PYME del Fideicomiso.

A su vez, una vez cumplido el plazo de adecuación, con carácter trimestral y en la misma oportunidad de presentación de los informes de revisión trimestral auditados ante la CNV, el Fiduciario elaborará una declaración jurada junto con la información de respaldo suficiente para acreditar que los fondos invertidos bajo el PIPE hayan sido empleados de manera tal de que el carácter PYME del Fideicomiso se mantenga vigente al cierre de cada trimestre. Dicha situación será informada por el Fiduciario, a través del acceso “Información Complementaria” de la Autopista de Información Financiera de la CNV y a los Mercados correspondientes.

En este sentido, el Operador Técnico tendrá dentro de sus funciones procurar los servicios de la S.G.R., de resultar necesario, y a su requerimiento, a los efectos de:

- Brindar servicios de asistencia y asesoramiento técnico en las tareas de debida diligencia para verificar la condición PYME de terceros que interactúen con el Fideicomiso ya sea en carácter de productores agropecuarios, transportistas, acopiadores, intermediarios, o proveedores de cualquier naturaleza.
- Brindar servicios de asesoramiento financiero y/o avales al Fideicomiso y/o a la PYME vinculada, recomendando en caso de resultar necesario, la solicitud de garantías a terceros para el cumplimiento de obligaciones donde el Fideicomiso resulte acreedor.
- Elaborar informes o análisis de riesgo crediticio respecto de terceros.

La S.G.R. actuará a requerimiento del Operador Técnico, en cuya cabeza el Fiduciario delega la facultad de procurar dichos servicios, y en los casos en que este lo considere necesario.

La responsabilidad de cumplir con el mínimo establecido por normativa para poder encuadrar como un fideicomiso PyME en los términos del artículo 45 inciso d) es pura y exclusivamente del fiduciario, desligando toda responsabilidad a cualquier sociedad de garantía recíproca con la que se trabaje mancomunadamente (o no) durante el plazo del mismo.

#### *Productos Agrícolas*

Se informa que, el principal destino de los Productos Agrícolas será para insumo alimenticio del ganado, y eventualmente, en forma accesorio, podrá destinarse la compraventa y almacenamiento de estos productos.

El objetivo de la inversión en granos tiene múltiples fines. Por un lado, promover la producción agrícola regional de pequeños y medianos productores, en zonas donde la oferta actual del insumo agrícola es menor a la demanda, lo cual al productor de proteína le requiere incurrir en mayores costos al verse obligados a comprar dicho insumo en zonas que se encuentren a mayor distancia. Por otro lado, para el Fideicomiso, tener la posibilidad de promover la producción agrícola en zonas alejadas a los establecimientos donde engordará, le representará un beneficio a la hora de hacerse de dichos productos a un menor costo. Asimismo, dado que el producto agrícola como insumo alimenticio se administra en función de los ciclos de engorde vacuno y las condiciones de mercado, pueden darse situaciones puntuales donde el Fideicomiso tenga un excedente del producto agrícola el cual no sea conveniente destinar al consumo animal de las tropas propias. En dichas situaciones, es necesario y conveniente poder venderlo a terceros productores de proteína que requieran de dichos productos para su actividad, y que el Fideicomiso tenga en almacenamiento.

## **2. Resumen del Negocio**

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

La ganadería es, dentro de las actividades agropecuarias, una de las actividades más estables y de bajo riesgo. Su comportamiento histórico (Ver Gráfico 4, Gráfico 5 y Gráfico 6) respecto al valor de otros indicadores económicos, muestra que permite realizar inversiones a mediano y largo plazo sin excesivos requerimientos de liquidez. A su vez, la ganadería es una alternativa atractiva típicamente orientada a perfiles inversores conservadores y moderados. Si bien la ganadería está expuesta a riesgos climáticos, existen herramientas que mitigan su impacto logrando una actividad de bajo riesgo.

Por otra parte, el Fideicomiso también tendrá por objeto la compra venta y almacenamiento de Productos Agrícolas, incluyendo pero no limitado a granos de maíz, sorgo u otros cultivos, que puedan de manera no excluyente ser destinados como insumo alimenticio de la actividad ganadera, con el objeto de utilizarlos como insumo en la actividad ganadera que se desarrollará. En caso de tener excedente en granos, las gestiones hasta la venta serán realizadas por el Operador Técnico mediante poder conferido por el Fideicomiso, contando con todos los permisos exigidos para llevar a cabo dicha actividad. La inscripción ante el Registro Único de Operadores de la Cadena

Agroindustrial (RUCA) como Comprador de Granos para Consumo Propio será siempre solicitado por el Fideicomiso, quien conferirá un poder al Operador Técnico para que lleve adelante las gestiones correspondientes.

A los efectos de abastecerse de insumos alimenticios para su actividad ganadera, el Fideicomiso asegurará la provisión de Productos Agrícolas (i.e. granos) por parte de productores de manera anticipada, pudiendo comprar a término con entrega física a futuro, de ser necesario.

Como es de público conocimiento, el mundo actual se encuentra atravesando una etapa de creciente demanda de alimentos y energía, impulsado en gran medida por el crecimiento de China y otros países emergentes de la región asiática. En este contexto, son múltiples los análisis efectuados por profesionales que pronostican un incremento en los precios de productos alimenticios y de la energía, así como en los valores de la materia prima, insumos u otros *commodities* relacionados con la cadena de valor alimentaria y energética, traccionados por dicho aumento en la demanda global de alimentos. Es esperable en consecuencia, que los insumos para la ganadería experimenten fluctuaciones de precios, lo cual exige a los productores de alimentos, principalmente productores ganaderos, establecer una estrategia de compra y stock de insumos que permita operar y conservar la competitividad del negocio en un mercado con pronósticos de tendencia hacia el alza.

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

El modelo se basa en la diversificación por zonas y por especie de bovinos contemplando el desarrollo de productos orgánicos aprovechando los recursos característicos de cada región.

Adicionalmente, el negocio contempla la compra y almacenamiento y enajenamiento de granos (maíz y/o sorgo y/u otros) u otros Productos Agrícolas, lo cual podrá equivaler hasta un máximo del 50% del total del Patrimonio Fideicomitado, los cuales podrán ser destinados principalmente como insumo de alimentación de la hacienda bovina objeto del Fideicomiso o secundariamente empleados para la elaboración tercerizada o su total enajenación para la manufactura de subproductos de producción industrial o semi industrial de origen agrícola. Las compras de este producto, podrán hacerse a productores agrícolas PyME, procurando en todo momento la mejor oportunidad posible en la relación precio, calidad, plazos de entrega y costos asociados.

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

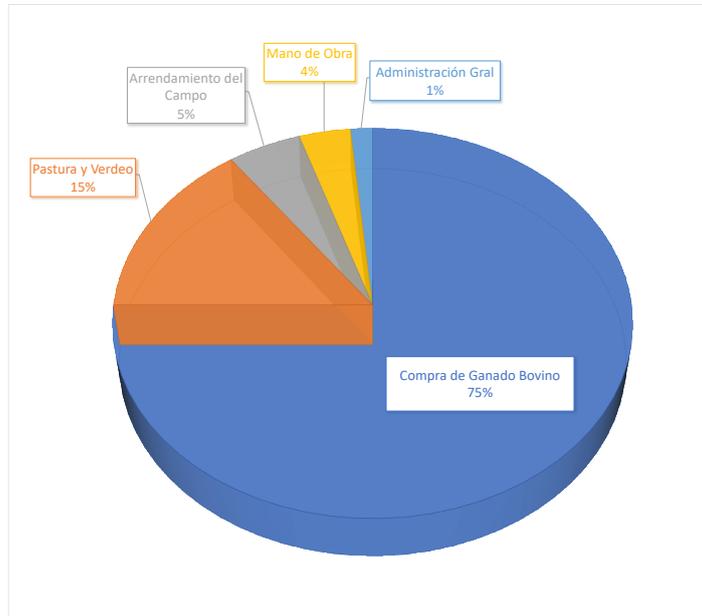
- El planteo productivo se basa en la cría, recría y terminación del animal.
- La escala a la que se intentará llegar a será de entre 15.000 y 35.000 cabezas de ganado bovino, lo que permitirá obtener economías de escala que reduzcan sustancialmente los costos y maximicen la rentabilidad.
- La renta que se plantea obtener una vez alcanzada dicha escala en el negocio se estima entre 8 y 10% anual medido en kilogramos de carne (Kg)<sup>1</sup> permitiendo obtener retornos estimados medidos en una variable de la economía real que históricamente tuvo un comportamiento correlativo con la inflación del Peso Argentino (ver Gráfico 1).
- Se propone que por rodeo se contrate un seguro por mortandad, otorgado por aseguradoras de primera línea de Argentina. Asimismo, para otorgarle protección a los Productos Agrícolas se prevé la contratación de dos tipos de seguros, tales como los seguros “multirriesgos” (en caso de compras anticipadas a terceros productores) y los seguros de silo bolsas.
- Cría:
  - El negocio de cría está basado en el armado de un rodeo de vaquillonas con el objetivo de producir terneros. Un rodeo bien establecido tiene una tasa de extracción aproximada de entre 76 a 82 terneros cada 100 madres.
  - El ciclo de la vaca desde que queda preñada hasta que se desteta el terreno es de entre 15 a 16 meses. El kilaje promedio en que se desteta un ternero es de 10 Kg.

---

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

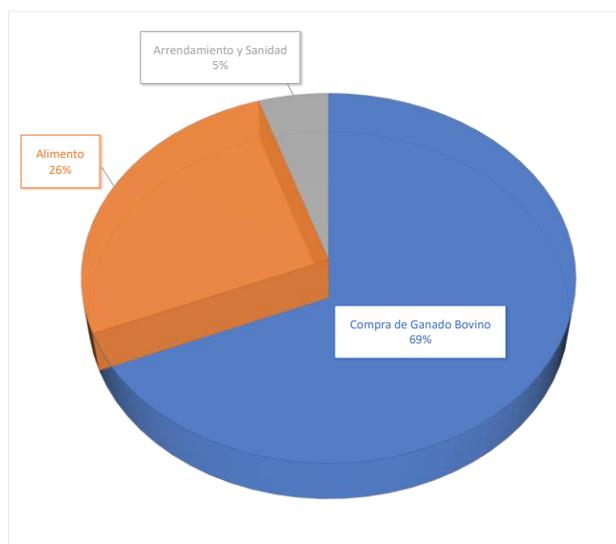
- **Recría:**

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



- **Feedlot:**

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



- a. Ciclo de Negocio**



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

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

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

La cuarta etapa llega en el mes quince con la comercialización de los animales. En particular, dentro de la presente etapa, los animales pueden comercializarse de tres maneras: (i) venta directa (de vendedor a comprador), (ii) a través de intermediarios (denominadas consignatarias de hacienda) o (iii) en el Mercado Agroganadero de Cañuelas o en remates ferias públicos. Invernea comercializa de las tres formas. Sin embargo, debido a que las categorías adquiridas por Invernea no son comúnmente vendidas en el Mercado Agroganadera de Cañuelas, dicho espacio no es el ámbito elegido para la compra de animales.

Dentro de la mencionada operatoria, el titular frente al Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios y de los boletos de marca de la Hacienda, será el Fideicomiso. Sin embargo, el Operador Técnico será quien realice las compraventas de la Hacienda a través de poderes conferidos por el Fideicomiso al Operador Técnico, contando con todos los permisos exigidos para realizar la misma. El ciclo finaliza con la etapa 5, cuando se obtiene el retorno final por la venta del animal y la diferencia entre la adquisición del novillo/ternero sea desde la cría o de la compra en aproximadamente 170kg hasta llevarlo a su peso final de venta entre 450 y 520kg, obteniendo un diferencial positivo en términos de Kilogramos Carne que se traducirá en retornos para los inversores, luego de deducidos todos los gastos y costos del Fideicomiso.

#### b. Seguridad y Trazabilidad

- **Activos subyacentes asegurados:** Cada rodeo contará con un seguro por mortandad, otorgado por aseguradoras de primera línea de Argentina. Asimismo, para otorgarle protección a los Productos agrícolas se prevé la contratación de dos tipos de seguros, tales como los seguros “multirriesgos” y los seguros de silo bolsas.

- **Riesgo Crediticio Acotado:** Las ventas se realizarán según perfiles de cliente de modo tal reducir lo máximo posible la exposición al riesgo de crediticio, exigiendo garantías financieras (i.e. Avales de Sociedades de Garantía Recíproca) de resultar necesario.
- **Seguridad jurídica:** El fideicomiso estará administrado por una fiduciaria pública registrada en la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- **Informes:** Se emitirán informes sobre el avance del PIPE de forma periódica.
- Se encuentra en proceso la incorporación de caravanas con chip electrónico para brindar trazabilidad a cada cabeza de ganado bovino que se adquiera, buscando seguridad y trazabilidad desde el momento de la compra, ubicación y transformación según el ciclo productivo de punta a punta, hasta la venta.

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

Riesgos	Mitigaciones
Exposición a las condiciones macroeconómicas y políticas de Argentina como fluctuaciones del tipo de cambio, cambios regulatorios, retenciones, prohibiciones o cupos a la exportación y fijación de precios internos.	El destino de la producción de carne a nivel nacional -es decir el destino de la producción de carne vacuna de Argentina como país productor-, ha oscilado históricamente entre un 75% - 80% al mercado doméstico, y un 25% - 20% a la exportación, mitigando los riesgos macroeconómicos.
Aumento de los costos de transporte y del precio del maíz, alimento básico en las explotaciones de cría, recría y terminación.	Se contempla potencialmente la compra de alimento (maíz principalmente) a granel y stockeo del mismo amortiguando los cambios de precio. El transporte podrá ser contratado por medio de contratos de largo plazo o de volumen, fijando el precio a mediano y largo plazo.
Cierre de mercados internacionales o sanciones a los exportadores.	El destino de entre el 75% y 80% de la producción de carne a nivel nacional ha sido dirigido al mercado doméstico.
Factores climáticos y biológicos como las sequías, incendios, inundaciones y enfermedades.	Se seleccionarán distintos campos y zonas para diversificar el riesgo climático y se contará, por un lado, con seguros de mortandad para evitar la pérdida de ganado y, por el otro, con seguros que cubrirán los Productos Agrícolas (tales como los seguros “multirriesgos” y los seguros de silo bolsas).

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

**4. El Mercado**

**A. Mercado Internacional**

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

En los últimos años, Brasil se ha posicionado como el primer exportador de carne bovina del mundo, lugar en el que se mantiene hasta la actualidad. A Enero 2024, la Argentina se ubica en el 4to puesto del ranking mundial de exportaciones por debajo de Brasil, Australia y Estados Unidos.. En los últimos años, el explosivo progreso de China también se ve multiplicado en el consumo de carne llevándola al podio de los países importadores de carne. En Enero 2024, el ranking de importadores de carne estaba encabezado por China, seguida por Estados Unidos, Japón, Corea del Sur y la Union Europea (USDA, Enero 2024 [https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/livestock\\_poultry.pdf](https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/livestock_poultry.pdf)).

**A.2 Exportaciones de carne bovina argentina**

Según el Informe de Exportaciones de Carne Vacuna del mes de Noviembre del 2023 del IPCVA ([https://www.ipcva.com.ar/documentos/2786\\_1703270649\\_informemensualdeexportacionesnoviembre2023.pdf](https://www.ipcva.com.ar/documentos/2786_1703270649_informemensualdeexportacionesnoviembre2023.pdf)), las exportaciones de la carne bovina durante el período de 11 meses desde el 1° de enero 2023 al 30 de noviembre de 2023 tuvieron un incremento (en volúmenes de toneladas) del 5,8% respecto al mismo período de 2022. Los

principales destinos fueron China; con un total de 476.091.312 toneladas, equivalentes a U\$ 1.498.112.486 miles de dólares durante el período de once meses (enero-noviembre) de 2023, lo cual representan una participación del 77,8 % del total de volúmenes de envíos al exterior, con una variación positiva del 6,4%, respecto a los mismos once meses del 2022.

El segundo puesto en términos de volúmenes es seguido por Israel, con un volumen total de 33.437.148 toneladas durante el período de 11 meses desde el 1° de enero 2023 al 30 de noviembre de 2023, equivalentes a U\$ 205.071.363 miles de dólares, y representativo de 5,5% del total de volúmenes exportados. El tercer destino de exportación de carne vacuna argentina, en términos de volumen, corresponde a Alemania, con 21.959.996 toneladas equivalentes a U\$ 225.289.412 miles de dólares, representando una participación del 3,6% del total de volúmenes exportados. En términos de variaciones de volúmenes respecto al mismo período de 2022 (enero-noviembre), los principales destinos, con excepción de Alemania, mostraron incrementos (China 6,4%, Israel 14,4%, Alemania - 1,6%).

### A.3. Producción y consumo mundial

Tal como surge en el Gráfico 2 que se lee a continuación, Estados Unidos, Brasil, la Unión Europea, China e India concentran más de la mitad de la producción mundial de carne. La Argentina los sigue en el 6to puesto. Por otro lado, el consumo de carne varía en cada país año a año, con una tendencia a la baja en la Argentina, sin embargo, está dentro de los 6 países más consumidores de carne vacuna (USDA, enero 2024).

Gráfico 2:

**Producción de carne vacuna y de ternera - Resumen de países seleccionados**  
1.000 toneladas métricas (equivalente al peso de la canal)

	2020	2021	2022	2023 Oct	2023 Ene	2024 Oct	2024 Ene
<b>Producción</b>							
Argentina	3,170	3,000	3,140	3,220	3,300	3,120	3,030
Australia	2,123	1,895	1,878	2,170	2,215	2,250	2,350
Brasil	9,975	9,750	10,350	10,560	10,560	10,835	10,835
Canadá	1,314	1,385	1,412	1,330	1,340	1,270	1,275
China	6,720	6,980	7,180	7,500	7,500	7,700	7,700
Unión Europea	6,903	6,883	6,722	6,500	6,430	6,440	6,400
Hong Kong	5	4	4	3	3	4	4
Japón	477	480	492	510	510	500	500
Corea del Sur	291	304	326	360	355	365	376
México	2,079	2,129	2,177	2,220	2,220	2,255	2,255
Nueva Zelanda	727	754	728	740	745	745	740
Reino Unido	923	880	895	885	885	890	885
Otros	10,538	11,183	11,087	11,024	11,024	11,239	11,239
<b>Total Extranjero</b>	<b>45,245</b>	<b>45,627</b>	<b>46,391</b>	<b>47,022</b>	<b>47,087</b>	<b>47,613</b>	<b>47,589</b>
<b>Estados Unidos</b>	<b>12,389</b>	<b>12,734</b>	<b>12,890</b>	<b>12,291</b>	<b>12,287</b>	<b>11,520</b>	<b>11,900</b>
<b>Total</b>	<b>57,634</b>	<b>58,361</b>	<b>59,281</b>	<b>59,313</b>	<b>59,374</b>	<b>59,133</b>	<b>59,489</b>

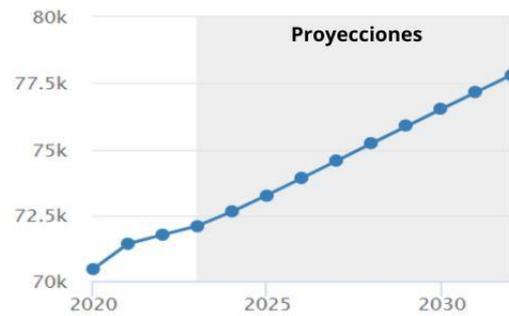
Fuente: Elaboración propia extraída del Informe del 12 de enero de 2024: <https://www.fas.usda.gov/data/livestock-and-poultry-world-markets-and-trade>.

## B. Mercado Interno

### B.1. Precio

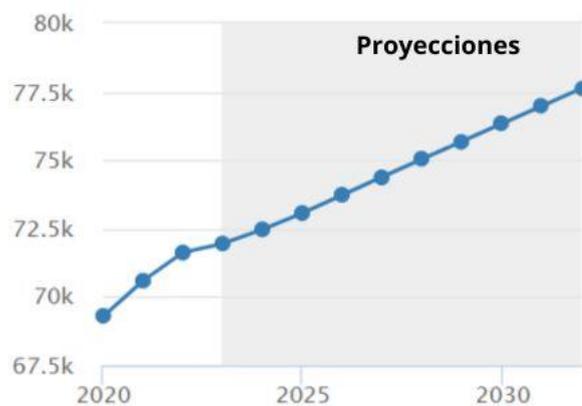
El precio de la carne se determina según las fuerzas de la oferta y la demanda. Como puede observarse en el gráfico 3 y 3(i), a nivel mundial las mismas se encuentran equilibradas desde el comienzo del nuevo milenio y presentan, además, una tendencia creciente.

Gráfico 3: Producción mundial de carne de res y ternera (en kilotonnes)



Fuente: OCDE-FAO <http://www.compareyourcountry.org/agricultural-outlook/es/2/BV/1117+1119/default/BV>

Gráfico 3 (i): Consumo mundial de carne de res (en Kilotones)



Fuente: [https://www.compareyourcountry.org/agricultural-outlook/es/2/BV/1117+1119/default/2020-](https://www.compareyourcountry.org/agricultural-outlook/es/2/BV/1117+1119/default/2020-2032/BV)

2032/BV Como se desprende de los Gráficos 3 y 3(i), la producción y el consumo de carne de res a nivel global muestra una marcada tendencia al crecimiento, debido a los altos niveles de población y tasas de crecimiento. La expectativa es que el volumen de consumo de carne se incremente cinco veces más en países en desarrollo, comparado al volumen de consumo en países desarrollados. Las previsiones son especialmente relevantes para las regiones como Asia y África, donde se espera unas mayores tasas de crecimiento económico (lo que implicará un mayor poder adquisitivo) y demográfico, comparado a la década anterior (fuente: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/498ef94e-es/index.html?itemId=/content/component/498ef94e-es#section-d1e21140>).

En lo que respecta al mercado interno, el consumo se relaciona con el crecimiento económico de los sectores poblacionales. Según el Informe Mensual de Precios de la Carne Vacuna en Capital Federal, GBA, Córdoba y Rosario, sobre consumo minorista, del Instituto de Promoción de la Carne Vacuna Argentina (diciembre 2023), sobre una muestra tomada durante la primera y tercer semana de diciembre 2023, restringida a 80 carnicerías y 40 supermercados de Capital y GBA y 30 carnicerías y 15 supermercados de Rosario y Córdoba, los resultados fueron los siguientes.

- Los precios de los distintos cortes de carne vacuna mostraron, en promedio, subas significativas, del (+40,9%), en diciembre de 2023 con respecto al mes de noviembre 2023. Con respecto a los valores de diciembre de 2022, los precios promedio de la carne vacuna del último mes del 2023 se ubican un +307.3% por encima.
- Los precios de la carne vacuna tuvieron incrementos significativos, del +36,8%, en abril de 2023, con respecto a marzo 2023, en los puntos de venta que atienden en barrios de nivel socioeconómico alto. En los puntos de venta que atienden al nivel socioeconómico medio, los precios mostraron alzas significativas, que resultaron del +41,7%; mientras que en aquellos que atienden al nivel socioeconómico bajo los precios mostraron alzas también significativas, que resultaron también de un +41,7%.

La información precedente proviene de:

[https://www.ipcva.com.ar/documentos/2788\\_1705087969\\_informemensualdepreciosn211.pdf](https://www.ipcva.com.ar/documentos/2788_1705087969_informemensualdepreciosn211.pdf)

## B.2 Estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación\*

Se plantea un escenario de inversión de \$ 5.000.000.000 (Pesos cinco mil millones), que, considerando el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (en adelante “MAG”, ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 27 de marzo de 2024, equivalen a 2.807.853 kilogramos de carne (unidad de medida a utilizar).

En la tabla a continuación, se presenta, en kilogramos de carne, la aplicación inicial estimada de los fondos a obtener en el proyecto:

*Unidad de medida: Kilogramos de carne*

Concepto	Kgs
Compra cabezas de ganado	1.733.488
Gastos compra hacienda	
Comisión consignatario hacienda	52.005
Transporte hasta establecimiento	36.560
Alimentación_Compra de granos	396.441
Otros costos recría / feedlot	13.093
Gastos de administración y generales	13.103
Gastos de estructuración	39.310
Impuesto a los débitos y créditos bancarios y otros impuestos	7.788
IVA crédito fiscal	182.016
Adquisición bienes de uso	25.271
Fondos líquidos	308.777
<b>Total kg inversión</b>	<b>2.807.853</b>

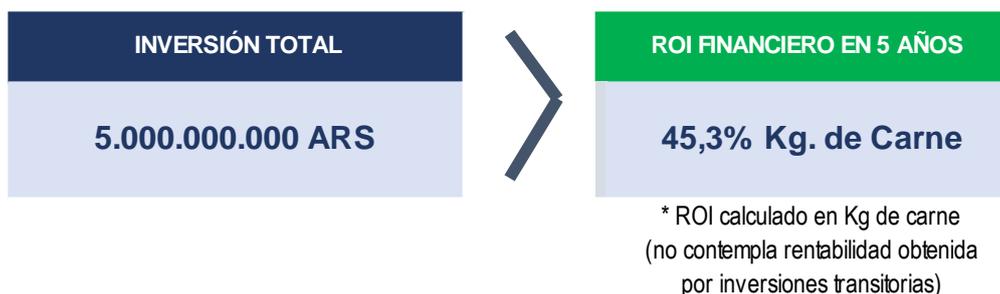
Al inicio se estima comenzar con 7.450 cabezas de ganado de 200kg promedio para Recría con engorde a campo abierto. Adicionalmente, aproximadamente 850 cabezas de ganado se adquirirán para ser engordadas enteramente en corral, bajo la modalidad de Feedlot, con ciclos aproximados de 100 días, ingresando con 380kg y terminado con 490kg para su venta.

	RECRÍA	FEEDLOT
Q de cabezas al inicio del ciclo	7.450 cbz	850 cbz
Duración del ciclo	360 días	100 días
Engorde diario promedio	0,500 Kg./día	1,100 Kg./día

En el cuadro a continuación, se presenta la Inversión en pesos convertida a Kilogramos de Carne. Para realizar dicha conversión se utilizó el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el MAG correspondiente al día 27 de marzo de 2024:

	TOTAL
Total inversión en ARS	\$ 5.000.000.000
Precio promedio Kg	\$ 1.780,72
Total inversión en Kg	Kg 2.807.853

### B.3 Retorno sobre la Inversión Financiero Projectado a 5 años medido en Kg de carne y en Pesos medidos en valores nominales constantes



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

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

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

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

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

#### **-Definiciones:**

“Resultado del Ejercicio Anual”: Resultado Neto según surja del estado contable anual auditado del ejercicio económico (1 de abril - 31 de marzo) 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 MAG. El promedio diario se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar). Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar), podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página [www.decampoacampo.com](http://www.decampoacampo.com).

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

“Kilos Carne Base”: Corresponde al Precio del kilogramo de novillo informado por el MAG al cierre de la Fecha de Emisión y Liquidación. El precio se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar) (ex Mercado de Liniers). Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar), podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página [www.decampoacampo.com](http://www.decampoacampo.com).

#### **-Procedimiento:**

En la Fecha de Emisión y Liquidación, el Fiduciario determinará el valor “Kilos Carne Base” y dentro de los 5 (cinco) días siguientes informará el mismo como “Hecho Relevante” en la Autopista de Información Financiera (“AIF”) y en Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA DIGITAL”). 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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la Sección XVI, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV, la integración de los fondos resultantes de la colocación deberá guardar estricta identidad con las exigencias previstas en el PIPE para el desarrollo de que se trate.

## X. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO

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

Con fines ilustrativos, contemplando una emisión total de certificados de participación por valor nominal de \$ 5.000.000.000 (pesos cinco mil millones). A continuación, se presentan tres escenarios (pesimista, base y optimista) de flujo de fondos teóricos expresados en kilogramos de carne y en pesos argentinos (en miles).

El escenario de inversión correspondiente a un total de valor nominal de \$ 5.000.000.000 (pesos cinco mil millones), equivalente a 2.807.853 kilogramos de carne. Dicho monto, expresado en kilogramos de carne se obtiene al dividir: (i) los fondos proyectados a ingresar (\$ 5.000.000.000) por (ii) el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 27 de marzo de 2024, el cual ascendió a \$ 1.780,72.

### A) Escenario Pesimista

#### En Kilogramos de Carne

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	
	Inicio - 31/3/25	1/4/25 - 31/3/26	1/4/26 - 31/3/27	1/4/27 - 31/3/28	1/4/28 - 31/3/29	1/4/29 - 31/3/30	1/4/30 - 31/3/31	1/4/31 - 31/3/32	1/4/32 - 31/3/33	1/4/33 - 31/3/34	15/5/34
Fondos al inicio del año	-	3.032.961	3.284.776	3.369.499	3.440.893	3.428.646	3.410.448	3.409.608	3.406.008	3.401.394	3.364.839
Integración inversores	2.807.853	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	3.385.877	3.589.030	3.642.866	3.715.723	3.715.723	3.715.723	3.715.723	3.715.723	3.715.723	3.715.723	-
Rendimiento inversiones transitorias	188.624	105.167	104.688	98.218	74.179	44.507	42.282	38.054	34.249	30.824	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(2.257.328)	(2.392.768)	(2.428.660)	(2.477.233)	(2.477.233)	(2.477.233)	(2.477.233)	(2.477.233)	(2.477.233)	(2.477.233)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(706.119)	(703.532)	(691.270)	(705.096)	(705.096)	(705.096)	(705.096)	(705.096)	(705.096)	(705.096)	-
Impuesto al valor agregado, neto	12.979	17.543	18.536	17.384	15.513	15.513	15.513	15.513	15.513	15.513	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(30.452)	(32.279)	(32.763)	(33.419)	(33.419)	(33.419)	(33.419)	(33.419)	(33.419)	(33.419)	-
Pago gastos de administración y generales	(157.240)	(175.575)	(194.071)	(212.464)	(230.277)	(230.277)	(230.277)	(230.277)	(230.277)	(230.277)	-
Egresos gastos de estructuración	(39.310)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(35.524)	(37.975)	(38.774)	(39.637)	(39.744)	(39.744)	(39.744)	(39.744)	(39.744)	(39.744)	-
Pago gastos de comercialización	(85.734)	(90.878)	(92.241)	(94.086)	(94.086)	(94.086)	(94.086)	(94.086)	(94.086)	(94.086)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(25.394)	(26.918)	(27.321)	(27.868)	(27.868)	(27.868)	(27.868)	(27.868)	(27.868)	(27.868)	-
Adquisición de bienes de uso	(25.271)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>	<b>3.032.961</b>	<b>3.284.776</b>	<b>3.545.765</b>	<b>3.611.021</b>	<b>3.638.586</b>	<b>3.596.668</b>	<b>3.576.244</b>	<b>3.571.176</b>	<b>3.563.771</b>	<b>3.524.705</b>	<b>3.364.839</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(11.839)	(5.912)	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	(164.427)	(164.217)	(209.940)	(186.220)	(166.637)	(165.168)	(162.377)	(159.866)	(556.986)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.807.853)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>3.032.961</b>	<b>3.284.776</b>	<b>3.369.499</b>	<b>3.440.893</b>	<b>3.428.646</b>	<b>3.410.448</b>	<b>3.409.608</b>	<b>3.406.008</b>	<b>3.401.394</b>	<b>3.364.839</b>	<b>-</b>

#### En miles de Pesos Argentinos (en miles)\*

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	
	Inicio - 31/3/25	1/4/25 - 31/3/26	1/4/26 - 31/3/27	1/4/27 - 31/3/28	1/4/28 - 31/3/29	1/4/29 - 31/3/30	1/4/30 - 31/3/31	1/4/31 - 31/3/32	1/4/32 - 31/3/33	1/4/33 - 31/3/34	15/5/34
Fondos al inicio del año	-	\$5.400.854	\$5.849.267	\$6.000.134	\$6.127.266	\$6.105.458	\$6.073.053	\$6.071.557	\$6.065.147	\$6.056.930	\$5.991.837
Integración inversores	\$5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	\$6.029.300	\$6.391.058	\$6.486.923	\$6.616.662	\$6.616.662	\$6.616.662	\$6.616.662	\$6.616.662	\$6.616.662	\$6.616.662	-
Rendimiento inversiones transitorias	\$335.886	\$187.273	\$186.420	\$174.898	\$132.092	\$79.255	\$75.293	\$67.763	\$60.987	\$54.888	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(\$4.019.670)	(\$4.260.850)	(\$4.324.763)	(\$4.411.258)	(\$4.411.258)	(\$4.411.258)	(\$4.411.258)	(\$4.411.258)	(\$4.411.258)	(\$4.411.258)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(\$1.257.401)	(\$1.252.793)	(\$1.230.959)	(\$1.255.578)	(\$1.255.578)	(\$1.255.578)	(\$1.255.578)	(\$1.255.578)	(\$1.255.578)	(\$1.255.578)	-
Impuesto al valor agregado, neto	\$23.112	\$31.240	\$33.008	\$30.965	\$27.625	\$27.625	\$27.625	\$27.625	\$27.625	\$27.625	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(\$54.227)	(\$57.480)	(\$58.343)	(\$59.509)	(\$59.509)	(\$59.509)	(\$59.509)	(\$59.509)	(\$59.509)	(\$59.509)	-
Pago gastos de administración y generales	(\$280.000)	(\$312.651)	(\$345.587)	(\$378.338)	(\$410.059)	(\$410.059)	(\$410.059)	(\$410.059)	(\$410.059)	(\$410.059)	-
Egresos gastos de estructuración	(\$70.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros imp.	(\$63.258)	(\$67.622)	(\$69.046)	(\$70.582)	(\$70.772)	(\$70.772)	(\$70.772)	(\$70.772)	(\$70.772)	(\$70.772)	-
Pago gastos de comercialización	(\$152.668)	(\$161.828)	(\$164.256)	(\$167.541)	(\$167.541)	(\$167.541)	(\$167.541)	(\$167.541)	(\$167.541)	(\$167.541)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(\$45.220)	(\$47.933)	(\$48.652)	(\$49.625)	(\$49.625)	(\$49.625)	(\$49.625)	(\$49.625)	(\$49.625)	(\$49.625)	-
Adquisición de bienes de uso	(\$45.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>	<b>\$5.400.854</b>	<b>\$5.849.267</b>	<b>\$6.314.015</b>	<b>\$6.430.218</b>	<b>\$6.479.303</b>	<b>\$6.404.658</b>	<b>\$6.368.290</b>	<b>\$6.359.264</b>	<b>\$6.346.078</b>	<b>\$6.276.513</b>	<b>\$5.991.837</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(\$21.082)	(10.527)	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	(\$292.799)	(\$292.425)	(\$373.845)	(\$331.606)	(\$296.733)	(\$294.118)	(\$289.148)	(\$284.676)	(\$991.837)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(\$5.000.000)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>\$5.400.854</b>	<b>\$5.849.267</b>	<b>\$6.000.134</b>	<b>\$6.127.266</b>	<b>\$6.105.458</b>	<b>\$6.073.053</b>	<b>\$6.071.557</b>	<b>\$6.065.147</b>	<b>\$6.056.930</b>	<b>\$5.991.837</b>	<b>-</b>

\*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en pesos (miles) a valor nominal, constantes. La información incluida en dicha tabla, se obtuvo multiplicando la información expresada en kilogramos de carne por el monto del precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 27 de marzo de 2024,, el cual ascendió a \$ 1.780,72.

La información correspondiente al primer año del Fideicomiso comprende desde la fecha de emisión hasta el 31 de marzo de 2025.

**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		
	Inicio	31/3/25	1/4/25	31/3/26	1/4/26	31/3/27	1/4/27	31/3/28	1/4/28	31/3/29	1/4/29	31/3/30	1/4/30	31/3/31	1/4/31	31/3/32	1/4/32	31/3/33	1/4/33	31/3/34	15/5/34
Fondos al inicio del año																					
Integración inversores		2.807.853																			
Cobranzas ventas		3.492.029		3.806.312		3.920.501		4.038.116		4.098.688		4.098.688		4.098.688		4.098.688		4.098.688		4.098.688	
Rendimiento inversiones transitorias		208.505		154.115		162.761		178.870		124.700		74.820		71.079		63.971		57.574		51.817	
Compra de ganado y pago gastos relacionados		(2.250.651)		(2.453.209)		(2.526.805)		(2.602.610)		(2.641.649)		(2.641.649)		(2.641.649)		(2.641.649)		(2.641.649)		(2.641.649)	
Egresos alimentación_Compra granos		(703.011)		(720.619)		(718.722)		(740.284)		(751.388)		(751.388)		(751.388)		(751.388)		(751.388)		(751.388)	
Impuesto al valor agregado, neto		24.884		30.652		31.597		30.387		28.093		28.093		28.093		28.093		28.093		28.093	
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos		(30.385)		(33.120)		(34.114)		(35.137)		(35.664)		(35.664)		(35.664)		(35.664)		(35.664)		(35.664)	
Pago gastos de administración y generales		(157.240)		(183.458)		(212.234)		(239.152)		(268.929)		(268.929)		(268.929)		(268.929)		(268.929)		(268.929)	
Egresos gastos de estructuración		(39.310)		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos		(36.105)		(39.700)		(41.171)		(42.530)		(43.325)		(43.325)		(43.325)		(43.325)		(43.325)		(43.325)	
Pago gastos de comercialización		(87.558)		(95.438)		(98.301)		(101.250)		(102.769)		(102.769)		(102.769)		(102.769)		(102.769)		(102.769)	
Impuestos a los ingresos brutos		(26.190)		(28.547)		(29.404)		(30.286)		(30.740)		(30.740)		(30.740)		(30.740)		(30.740)		(30.740)	
Adquisición de bienes de uso		(25.271)		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>		<b>3.177.552</b>		<b>3.614.538</b>		<b>4.068.645</b>		<b>4.226.228</b>		<b>4.354.261</b>		<b>4.272.873</b>		<b>4.200.531</b>		<b>4.093.773</b>		<b>3.984.427</b>		<b>3.820.374</b>	
Honorarios de éxito_Operador Técnico		-		-		(53.031)		(8.652)		(9.727)		(8.378)		(7.480)		(7.413)		(7.285)		(7.170)	
Distribución de utilidades		-		-		(245.512)		(240.333)		(398.798)		(387.361)		(415.566)		(411.825)		(404.717)		(398.320)	
Pago amortización		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
<b>Flujo de fondos proyectados</b>		<b>3.177.552</b>		<b>3.614.538</b>		<b>3.770.103</b>		<b>3.977.244</b>		<b>3.945.736</b>		<b>3.877.134</b>		<b>3.777.485</b>		<b>3.674.536</b>		<b>3.572.425</b>		<b>3.414.884</b>	

*En miles de Pesos Argentinos (en miles)\**

Concepto	Año 1		Año 2		Año 3		Año 4		Año 5		Año 6		Año 7		Año 8		Año 9		Año 10			
	Inicio	31/3/25	1/4/25	31/3/26	1/4/26	31/3/27	1/4/27	31/3/28	1/4/28	31/3/29	1/4/29	31/3/30	1/4/30	31/3/31	1/4/31	31/3/32	1/4/32	31/3/33	1/4/33	31/3/34	15/5/34	
Fondos al inicio del año		-		\$5.658.330		\$6.436.480		\$6.713.497		\$7.082.357		\$7.026.251		\$6.904.091		\$6.726.643		\$6.543.319		\$6.361.489		\$6.080.953
Integración inversores		\$5.000.000		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-
Cobranzas ventas		\$6.218.326		\$6.777.976		\$6.981.315		\$7.190.754		\$7.298.616		\$7.298.616		\$7.298.616		\$7.298.616		\$7.298.616		\$7.298.616		\$7.298.616
Rendimiento inversiones transitorias		\$371.289		\$274.435		\$289.832		\$318.518		\$222.056		\$133.234		\$126.572		\$113.915		\$102.523		\$92.271		\$82.271
Compra de ganado y pago gastos relacionados		(\$4.007.778)		(\$4.368.479)		(\$4.499.533)		(\$4.634.519)		(\$4.704.037)		(\$4.704.037)		(\$4.704.037)		(\$4.704.037)		(\$4.704.037)		(\$4.704.037)		(\$4.704.037)
Egresos alimentación_Compra granos		(\$1.251.865)		(\$1.283.222)		(\$1.279.843)		(\$1.318.238)		(\$1.338.012)		(\$1.338.012)		(\$1.338.012)		(\$1.338.012)		(\$1.338.012)		(\$1.338.012)		(\$1.338.012)
Impuesto al valor agregado, neto		\$44.312		\$54.582		\$56.265		\$54.110		\$50.025		\$50.025		\$50.025		\$50.025		\$50.025		\$50.025		\$50.025
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos		(\$54.108)		(\$58.978)		(\$60.747)		(\$62.569)		(\$63.508)		(\$63.508)		(\$63.508)		(\$63.508)		(\$63.508)		(\$63.508)		(\$63.508)
Pago gastos de administración y generales		(\$280.000)		(\$326.687)		(\$377.930)		(\$425.862)		(\$478.887)		(\$478.887)		(\$478.887)		(\$478.887)		(\$478.887)		(\$478.887)		(\$478.887)
Egresos gastos de estructuración		(\$70.000)		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros imp.		(\$64.292)		(\$70.694)		(\$73.314)		(\$75.733)		(\$77.149)		(\$77.149)		(\$77.149)		(\$77.149)		(\$77.149)		(\$77.149)		(\$77.149)
Pago gastos de comercialización		(\$155.916)		(\$169.949)		(\$175.047)		(\$180.299)		(\$183.003)		(\$183.003)		(\$183.003)		(\$183.003)		(\$183.003)		(\$183.003)		(\$183.003)
Impuestos a los ingresos brutos		(\$46.637)		(\$50.835)		(\$52.360)		(\$53.931)		(\$54.740)		(\$54.740)		(\$54.740)		(\$54.740)		(\$54.740)		(\$54.740)		(\$54.740)
Adquisición de bienes de uso		(\$45.000)		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>		<b>\$5.658.330</b>		<b>\$6.436.480</b>		<b>\$7.245.118</b>		<b>\$7.525.729</b>		<b>\$7.753.720</b>		<b>\$7.608.791</b>		<b>\$7.479.969</b>		<b>\$7.289.864</b>		<b>\$7.095.149</b>		<b>\$6.803.016</b>		<b>\$6.080.953</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico		-		-		(\$94.433)		(\$15.407)		(\$17.321)		(\$14.919)		(\$13.200)		(\$12.972)		(\$12.972)		(\$12.767)		(\$12.583)
Distribución de utilidades		-		-		(\$437.188)		(\$427.965)		(\$710.148)		(\$689.782)		(\$740.006)		(\$733.344)		(\$720.687)		(\$709.296)		(\$1.068.370)
Pago amortización		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		(\$5.000.000)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>		<b>\$5.658.330</b>		<b>\$6.436.480</b>		<b>\$6.713.497</b>		<b>\$7.082.357</b>		<b>\$7.026.251</b>		<b>\$6.904.091</b>		<b>\$6.726.643</b>		<b>\$6.543.319</b>		<b>\$6.361.489</b>		<b>\$6.080.953</b>		<b>\$5.000.000</b>

\*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en pesos (miles) a valor nominal, constantes. La información incluida en dicha tabla, se obtuvo multiplicando la información expresada en kilogramos de carne por el monto del precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día al día 27 de marzo de 2024., el cual ascendió a \$ 1.780,72.

La información correspondiente al primer año del Fideicomiso comprende desde la fecha de emisión hasta el 31 de marzo de 2025.

**C) Escenario Optimista**

*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		
	Inicio	31/3/25	1/4/25	31/3/26	1/4/26	31/3/27	1/4/27	31/3/28	1/4/28	31/3/29	1/4/29	31/3/30	1/4/30	31/3/31	1/4/31	31/3/32	1/4/32	31/3/33	1/4/33	31/3/34	15/5/34
Fondos al inicio del año																					
Integración inversores		2.807.853																			
Cobranzas ventas		3.671.750		4.002.208		4.122.274		4.245.942		4.309.632		4.309.632		4.309.632		4.309.632		4.309.632		4.309.632	
Rendimiento inversiones transitorias		164.128		192.059		250.116		296.513		174.640		130.980		124.431		111.988		106.388		101.069	
Compra de ganado y pago gastos relacionados		(2.265.566)		(2.469.456)		(2.543.540)		(2.619.846)		(2.659.144)		(2.659.144)		(2.659.144)		(2.659.144)		(2.659.144)		(2.659.144)	
Egresos alimentación_Compra granos		(755.224)		(768.046)		(762.687)		(785.567)		(797.351)		(797.351)		(797.351)		(797.351)		(797.351)		(797.351)	
Impuesto al valor agregado, neto		36.218		43.569		44.417		42.415		39.076		39.076		39.076		39.076		39.076		39.076	
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos		(30.534)		(33.283)		(34.281)		(35.309)		(35.839)		(35.839)		(35.839)		(35.839)		(35.839)		(35.839)	
Pago gastos de administración y generales		(157.240)		(187.572)		(225.971)		(264.504)		(306.335)		(306.335)		(306.335)		(306.335)		(306.335)		(306.335)	
Egresos gastos de estructuración		(39.310)		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos		(37.246)		(40.969)		(42.535)		(44.002)		(44.889)		(44.889)		(44.889)		(44.889)		(44.889)		(44.889)	
Pago gastos de comercialización		(90.730)		(98.895)		(101.862)		(104.918)		(106.492)		(106.492)		(106.492)		(106.492)		(106.492)		(106.492)	
Impuestos a los ingresos brutos		(27.538)		(30.017)		(30.917)		(31.845)		(32.322)		(32.322)		(32.322)		(32.322)		(32.322)		(32.322)	
Adquisición de bienes de uso		(25.271)		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>		<b>3.251.301</b>		<b>3.860.899</b>		<b>4.535.912</b>		<b>4.861.677</b>		<b>5.021.449</b>		<b>4.729.440</b>		<b>4.615.673</b>		<b>4.491.826</b>					

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	
	Inicio - 31/3/25	1/4/25 - 31/3/26	1/4/26 - 31/3/27	1/4/27 - 31/3/28	1/4/28 - 31/3/29	1/4/29 - 31/3/30	1/4/30 - 31/3/31	1/4/31 - 31/3/32	1/4/32 - 31/3/33	1/4/33 - 31/3/34	15/5/34
Fondos al inicio del año	-	\$5.789.656	\$6.875.179	\$7.412.777	\$7.978.470	\$7.536.230	\$7.345.303	\$7.146.926	\$6.938.332	\$6.742.457	\$6.408.154
Integración inversores	\$5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	\$6.538.359	\$7.126.812	\$7.340.616	\$7.560.835	\$7.674.247	\$7.674.247	\$7.674.247	\$7.674.247	\$7.674.247	\$7.674.247	-
Rendimiento inversiones transitorias	\$292.266	\$342.003	\$445.387	\$528.006	\$310.985	\$233.238	\$221.577	\$199.419	\$189.448	\$179.976	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(\$4.034.321)	(\$4.397.410)	(\$4.529.332)	(\$4.665.212)	(\$4.735.190)	(\$4.735.190)	(\$4.735.190)	(\$4.735.190)	(\$4.735.190)	(\$4.735.190)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(\$1.344.842)	(\$1.367.675)	(\$1.358.131)	(\$1.398.875)	(\$1.419.858)	(\$1.419.858)	(\$1.419.858)	(\$1.419.858)	(\$1.419.858)	(\$1.419.858)	-
Impuesto al valor agregado, neto	\$64.493	\$77.583	\$79.094	\$75.529	\$69.583	\$69.583	\$69.583	\$69.583	\$69.583	\$69.583	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(\$54.373)	(\$59.267)	(\$61.045)	(\$62.876)	(\$63.819)	(\$63.819)	(\$63.819)	(\$63.819)	(\$63.819)	(\$63.819)	-
Pago gastos de administración y generales	(\$280.000)	(\$334.013)	(\$402.392)	(\$471.008)	(\$545.498)	(\$545.498)	(\$545.498)	(\$545.498)	(\$545.498)	(\$545.498)	-
Egresos gastos de estructuración	(\$70.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(\$66.325)	(\$72.954)	(\$75.743)	(\$78.355)	(\$79.935)	(\$79.935)	(\$79.935)	(\$79.935)	(\$79.935)	(\$79.935)	-
Pago gastos de comercialización	(\$161.564)	(\$176.105)	(\$181.388)	(\$186.830)	(\$189.632)	(\$189.632)	(\$189.632)	(\$189.632)	(\$189.632)	(\$189.632)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(\$49.038)	(\$53.451)	(\$55.055)	(\$56.706)	(\$57.557)	(\$57.557)	(\$57.557)	(\$57.557)	(\$57.557)	(\$57.557)	-
Adquisición de bienes de uso	(\$45.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>	<b>\$5.789.656</b>	<b>\$6.875.179</b>	<b>\$8.077.190</b>	<b>\$8.657.285</b>	<b>\$8.941.795</b>	<b>\$8.421.808</b>	<b>\$8.219.220</b>	<b>\$7.998.685</b>	<b>\$7.780.121</b>	<b>\$7.435.608</b>	<b>\$6.408.154</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(\$118.021)	(\$66.166)	(\$75.402)	(\$26.998)	(\$25.132)	(\$24.852)	(\$24.320)	(\$24.081)	(\$23.854)
Distribución de utilidades	-	-	(\$546.392)	(\$612.648)	(\$1.330.164)	(\$1.049.507)	(\$1.047.163)	(\$1.035.501)	(\$1.013.343)	(\$1.003.372)	(\$1.384.301)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(\$5.000.000)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>\$5.789.656</b>	<b>\$6.875.179</b>	<b>\$7.412.777</b>	<b>\$7.978.470</b>	<b>\$7.536.230</b>	<b>\$7.345.303</b>	<b>\$7.146.926</b>	<b>\$6.938.332</b>	<b>\$6.742.457</b>	<b>\$6.408.154</b>	<b>-</b>

*En miles de Pesos Argentinos (en miles)\**

*\*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en pesos (miles) a valores nominales constantes. La información incluida en dicha tabla, se obtuvo multiplicando la información expresada en kilogramos de carne por el monto del precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día al día 27 de marzo de 2024, el cual ascendió a \$ 1.780,72.*

*La información correspondiente al primer año del Fideicomiso comprende desde la fecha de emisión hasta el 31 de marzo de 2025.*

### **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 \$ 5.000.000.000 (equivalentes a 2.807.853 kilogramos de carne según su conversión de acuerdo con los lineamientos explicados previamente), se invierten en el desarrollo de la explotación de las dos unidades de negocio contempladas: (i) recría y (iii) feedlot (engorde a corral).

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 (U\$S/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 (incluyendo la compra de granos), 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 Suplemento de Prospecto.

La tasa de rendimiento esperada (real), para las inversiones transitorias de los fondos excedentes, es la siguiente: (i) año 1: 150% TNA, (ii) año 2: 60% TNA, (iii) año 3: 48% TNA, (iv) años 4: 42% TNA, (v) año 5: 30% TNA y (vi) 17% a partir del año 6.

El Objetivo estimado de Retorno del Fideicomiso (sin contemplar el potencial rendimiento obtenido por las inversiones transitorias) es una tasa interna de retorno anual del 15,16% para el escenario optimista, 10,87% para el escenario base y 6,28% 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 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 (la información expresada en pesos argentinos, se obtuvo multiplicando la información expresada en kilogramos de carne por el monto del precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 27 de marzo de 2024, el cual ascendió a \$ 1.780,72.

- Para V/N \$ 5.000.000.000:

### Escenario optimista

Año (1)	Amortización de capital proyectado			Distribución de utilidades proyectada (2)			
	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Fecha de pago
1	-	-	-	0%	-	-	-
2	-	-	-	0%	-	-	-
3	-	-	-	25%	(\$546.392)	(306.838)	15/05/2026
4	-	-	-	50%	(\$612.648)	(344.045)	15/05/2027
5	-	-	-	100%	(\$1.330.164)	(746.981)	15/05/2028
6	-	-	-	100%	(\$1.049.507)	(589.372)	15/05/2029
7	-	-	-	100%	(\$1.047.163)	(588.056)	15/05/2030
8	-	-	-	100%	(\$1.035.501)	(581.507)	15/05/2031
9	-	-	-	100%	(\$1.013.343)	(569.064)	15/05/2032
10	-	-	-	100%	(\$1.003.372)	(563.464)	15/05/2033
11	100%	(\$5.000.000)	(2.807.853)	100%	(\$1.384.301)	(777.383)	15/05/2034 (3)
<b>Total</b>		<b>(\$5.000.000)</b>	<b>(2.807.853)</b>		<b>(\$9.022.391)</b>	<b>(5.066.710)</b>	

(1) Corresponde al ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el 1° de abril y el 31 de marzo.

(2) 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.

(3) La amortización del capital proyectado y de las utilidades remanentes a pagar al finalizar el fideicomiso, se realizará el día 15 de mayo de 2034 (45 días después de finalizado el ejercicio económico N° 10).

**Escenario base**

Año (1)	Amortización de capital proyectado			Distribución de utilidades proyectada (2)			
	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Fecha de pago
1	-	-	-	0%	-	-	-
2	-	-	-	0%	-	-	-
3	-	-	-	25%	(\$437.188)	(245.512)	15/05/2026
4	-	-	-	50%	(\$427.965)	(240.333)	15/05/2027
5	-	-	-	75%	(\$710.148)	(398.798)	15/05/2028
6	-	-	-	85%	(\$689.782)	(387.361)	15/05/2029
7	-	-	-	100%	(\$740.006)	(415.566)	15/05/2030
8	-	-	-	100%	(\$733.344)	(411.825)	15/05/2031
9	-	-	-	100%	(\$720.687)	(404.717)	15/05/2032
10	-	-	-	100%	(\$709.296)	(398.320)	15/05/2033
11	100%	(\$5.000.000)	(2.807.853)	100%	(\$1.068.370)	(599.965)	15/05/2034 (3)
<b>Total</b>		<b>(\$5.000.000)</b>	<b>(2.807.853)</b>		<b>(\$6.236.786)</b>	<b>(3.502.396)</b>	

(1) Corresponde al ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el 1° de abril y el 31 de marzo.

(2) 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.

(3) La amortización del capital proyectado y de las utilidades remanentes a pagar al finalizar el fideicomiso, se realizará el día 15 de mayo de 2034 (45 días después de finalizado el ejercicio económico N° 10).

**Escenario pesimista**

Año (1)	Amortización de capital proyectado			Distribución de utilidades proyectada (2)			
	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Fecha de pago
1	-	-	-	0%	-	-	-
2	-	-	-	0%	-	-	-
3	-	-	-	25%	(\$292.799)	(164.427)	15/05/2026
4	-	-	-	50%	(\$292.425)	(164.217)	15/05/2027
5	-	-	-	66%	(\$373.845)	(209.940)	15/05/2028
6	-	-	-	66%	(\$331.606)	(186.220)	15/05/2029
7	-	-	-	66%	(\$296.733)	(166.637)	15/05/2030
8	-	-	-	66%	(\$294.118)	(165.168)	15/05/2031
9	-	-	-	66%	(\$289.148)	(162.377)	15/05/2032
10	-	-	-	66%	(\$284.676)	(159.866)	15/05/2033
11	100%	(\$5.000.000)	(2.807.853)	100%	(\$991.837)	(556.986)	15/05/2034 (3)
<b>Total</b>		<b>(\$5.000.000)</b>	<b>(2.807.853)</b>		<b>(\$3.447.186)</b>	<b>(1.935.838)</b>	

(1) Corresponde al ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el 1° de abril y el 31 de marzo.

(2) 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.

(3) La amortización del capital proyectado y de las utilidades remanentes a pagar al finalizar el fideicomiso, se realizará el día 15 de mayo de 2034 (45 días después de finalizado el ejercicio económico N° 10).

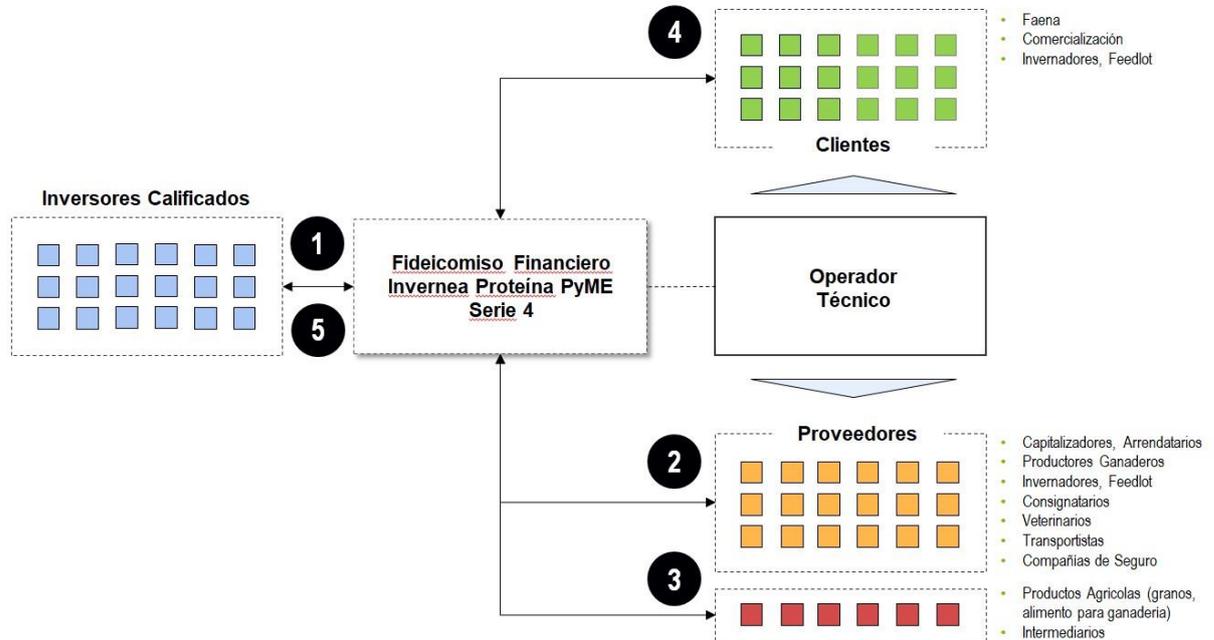
El Operador Técnico y/o el Fiduciario podrán establecer el incremento de los porcentajes proyectados de distribución de utilidades, mencionados en los cuadros anteriores, lo cual deberá ser aprobado por la mayoría ordinaria de los Beneficiarios, según lo establecido en la cláusula VIII.4 del Contrato.

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 Suplemento de 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



### Descripción de la operatoria del Fideicomiso

1. Inversores Calificados suscriben Certificados de Participación
2. Operador Técnico asesora y gestiona la compra de ganado, insumos y arrendamiento de campos, en línea con lo definido en el PIPE.
3. Operador Técnico gestiona compra de productos agrícolas.
4. Ingresos por explotación ganadera.
5. Pago de utilidades a Beneficiarios.

### **XIII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN**

La colocación estará a cargo de Balanz Capital Valores S.A.U., PP Inversiones S.A., Veta Capital S.A., y GMC Valores S.A. en su carácter de Colocadores (los “Colocadores”) y los agentes miembros del Mercado Abierto Electrónico S.A. (“MAE”), de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“Agentes de BYMA”) y demás agentes habilitados.

Los Certificados de Participación 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 se dirige únicamente a los inversores calificados indicados en el presente (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.

Ni el Fiduciario ni los Colocadores pagarán comisión y/o reembolsarán gasto alguno a los agentes del MAE u otros agentes habilitados para operar el Sistema SIOPEL o el Sistema BYMA Primarias, sin perjuicio de lo cual dichos agentes del MAE u otros agentes habilitados para operar el Sistema SIOPEL o el Sistema BYMA Primarias podrán cobrar comisiones y/o gastos directamente a los inversores que hubieran cursado ofertas de suscripción a través de tales agentes del MAE u otros agentes habilitados para operar el Sistema SIOPEL o el Sistema BYMA Primarias, respecto de lo cual ni el Fiduciario ni los Colocadores tendrán responsabilidad alguna.

Por su parte, el Sistema SIOPEL es un sistema que garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los oferentes y que, de conformidad con las Normas de la CNV, llevará el registro computarizado donde serán ingresadas las ofertas de suscripción por los participantes admitidos por dicha normativa. Para mayor información respecto del Sistema SIOPEL, se recomienda la lectura de su manual, el cual se encuentra publicado en la siguiente página de Internet del MAE: <http://www.mae.com.ar/mercados/mpmae>. Todos aquellos Agentes Registrados serán, a pedido, dados de alta en la rueda, debiendo acreditar, entre otras cuestiones, el cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para los Colocadores, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre los inversores calificados. Todas las Ofertas serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas.

**1.** Se aplicará el procedimiento de colocación establecido en las Normas de la CNV, mediante el método subasta por adhesión, a través de un proceso licitatorio o subasta abierta. Los Colocadores percibirán una comisión de hasta el 1% calculada sobre los montos efectivamente colocados por cada Colocador, conforme se indique en el Aviso de Suscripción, que será llevado adelante por el Mercado Abierto Electrónico S.A., a través del módulo de licitaciones del sistema informático MAE-SIOPEL (el “Sistema SIOPEL”), o a través del sistema de Oferta Pública Primaria de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA Primarias”).

**2.** Los Colocadores realizarán sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados de Participación, con el alcance del artículo 774, inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, 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 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 del Programa y un Suplemento de 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 del Programa y un Suplemento de Prospecto definitivo a los fines de cubrir la demanda de los posibles interesados.

4. Los inversores interesados en obtener una copia del Prospecto del Programa y del Suplemento de Prospecto podrán retirarlas, durante el Período de Colocación, en las oficinas del Fiduciario, sito en San Martín 491, Piso 3° Oficina 08 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 del Programa y del Suplemento de Prospecto definitivo en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación 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 por la CNV.

6. Los inversores interesados en la adquisición de los Certificados de Participación deberán instruir la presentación de una o más ofertas de suscripción a los Colocadores y/o a los Agentes del MAE y/o a cualquier otro agente habilitado dentro del país (en conjunto, los “Agentes del MAE”) las cuales serán consideradas firmes y vinculantes, excepto por defectos formales, cuya baja y reemplazo será solicitada por cada Agente MAE. Los Operadores con Acceso al Sistema SIOPEL serán los encargados de ingresar las ofertas de suscripción en el Sistema SIOPEL.

También podrá instruirse la presentación en el Sistema de BYMA Primarias de una o más ofertas de suscripción a los Colocadores y/o a los Agentes Habilitados dentro del país con acceso al sistema de 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 accesos 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 los Colocadores.

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 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 de los Colocadores.

Los Agentes Registrados inscriptos en el registro de agentes del MAE (los “Agentes del MAE”), los Agentes de BYMA y/o los adherentes de dichos mercados, podrán ser habilitados para participar en la subasta. Aquellos Agentes del MAE y/o sus adherentes y/o los Agentes de BYMA deberán indicar a Balanz Capital Valores S.A.U., en su carácter de agente de liquidación (el “Agente de Liquidación”) su intención de participar en la subasta hasta 12:00 horas del último día del Período de Difusión de lunes a viernes de 10:00 a 18:00, mediante los siguiente medios: Tel/Fax: (5411) 5276-7010, ib@balanz.com, www.balanz.com. Los Agentes del MAE y/o sus adherentes que cuenten con línea de crédito otorgada por el Agente de Liquidación y/o los Agentes de BYMA serán dados de alta en la rueda licitatoria automáticamente con dicha notificación, siendo estos responsables del cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. Quienes no cuenten con línea de crédito por el Agente de Liquidación deberán asimismo dar cumplimiento con las obligaciones que les corresponden a cada uno ellos en virtud de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo y presentar una declaración jurada al Agente de Liquidación respecto del cumplimiento de dichas obligaciones, lo cual deberán asimismo hacer hasta las 12:00 horas del último día del Período de Difusión. Sin perjuicio de lo anterior, los Colocadores también podrán indicar al Agente de Liquidación quienes son aquellos Agentes del MAE y/o sus adherentes con quienes tienen línea de crédito y/o Agentes de BYMA y han mostrado interés en participar de la licitación en forma directa, a fin de que se los habilite, sin que ello genere responsabilidad alguna para los Colocadores.

8. El período de colocación incluirá un plazo mínimo de 1 (un) día hábil bursátil para la difusión (conforme el 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 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, 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 (el “Aviso de Resultados”).

**9.** Los Certificados de Participación 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 que hubieran sido adjudicados deberán integrar el monto a correspondiente a los Certificados de Participación 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.

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

**11.** El precio de suscripción será de \$1 por cada Valor Nominal de los Certificados de Participación. Los Colocadores asignarán los Certificados de Participación a los suscriptores que hubieran presentado sus ofertas de suscripción. Si durante el Período de Licitación los Colocadores recibieran ofertas de suscripción por un monto que supere al máximo Valor de Emisión de los Certificados de Participación, se adjudicará el monto máximo del Valor de Emisión de los Certificados de Participación a prorrata entre todos los suscriptores que hayan presentado las Solicitudes de Suscripción válidas.

**12.** En el caso de que varios inversores presenten ofertas de suscripción y la suma de esas ofertas supere el importe remanente para adjudicar, entonces dichas ofertas serán aceptadas parcialmente prorrateando la cantidad de Certificados de Participación correspondiente entre dichos oferentes.

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

**14.** La denominación mínima y la unidad mínima de negociación para los Certificados de Participación será de \$1 (Pesos uno). Las ofertas de suscripción relativas a los Certificados de Participación deberán ser iguales o superiores a la suma de  $V/N$  \$10.000.000 (Pesos diez millones) y múltiplos de \$1 (Pesos uno).

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

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

**17.** 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.

**18.** A los efectos de suscribir Certificados de Participación, 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 de suscripción 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 SIOPEL o al Sistema BYMA Primarias a través de agentes del mercado distintos de los Colocadores.

**19.** 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, se les adjudicará el mismo valor nominal de los Certificados de Participación detallados en la oferta de suscripción, debido a que dichas ofertas pueden no ser aceptadas o ser aceptadas parcialmente.

**20.** Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una oferta de compra fuera un monto que incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior. Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una Oferta de Compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior. Si por efecto de prorrateo a una oferta le correspondieran un monto inferior al mínimo de suscripción no se le asignarán Certificados de Participación y los mismos serán asignados al resto.

**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 de suscripción 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 de suscripción recibidas.

**22.** Los Colocadores no son responsables por los problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores de aplicación, ni caídas del software del Sistema SIOPEL o del Sistema BYMA Primarias.

**23.** Los procedimientos internos que emplearán los Colocadores para la recepción de ofertas de suscripción, la determinación del precio y la adjudicación de los Certificados de Participación 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 no integrara los montos correspondientes en la Fecha de Emisión y Liquidación, los Colocadores podrán readjudicar los Certificados de Participación entre: i) los oferentes que hubieren resultado adjudicatarios de los Certificados de Participación; ii) los oferentes que hubiesen quedado sin Certificados de Participación 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 podrán listarse y/o negociarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. o en el Mercado Abierto Electrónico. S.A. como así también en otros mercados autorizados.

**26.** La liquidación de las ofertas de suscripción adjudicadas será efectuada a través del sistema de liquidación y compensación MAECLEAR, administrado por el MAE, o a través del Sistema BYMA Listadas, comprometiéndose los inversores adjudicados y los Agentes del MAE, y/o adherentes del mismo en el caso de que las ofertas de suscripción hayan cursado por su intermedio y los Agentes de BYMA, a tomar los recaudos necesarios a tal efecto en relación al pago del precio de suscripción. Las sumas correspondientes a la integración de los Valores Fiduciarios adjudicados deberán estar disponibles en o antes de las 14 horas de la Fecha de Emisión, en las cuentas de titularidad de los inversores adjudicados que se informan en las correspondientes órdenes de compra, o indicadas por los correspondientes Agentes del MAE y/o adherentes del mismo en caso de que las ofertas de suscripción se hayan cursado por su intermedio y los Agentes de BYMA; todo ello de acuerdo a las instrucciones consignadas en la orden de compra respectiva; sumas que posteriormente los Colocadores, el Agente del MAE y/o el Agente de BYMA correspondiente integrará mediante transferencia electrónica a la cuenta del Agente

#### XIV. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO

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

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

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

**Mediante el dictado de las Leyes N° 27.430 (B.O. 29/12/2017), 27.440 (B.O. 11/05/2018), 27.541 (B.O. 23/12/2019) y 27.638 (B.O. 04/08/2021), reglamentadas por los Decretos N° 1170/2018 (B.O. 27/12/2018), N° 382/2019 (B.O. 29/05/2019), N° 99/2019 (B.O. 28/12/2019) y N° 621/2021 (B.O. 23/09/2021), respectivamente, se introdujeron importantes reformas al sistema tributario argentino, reformas estas que se encuentran enunciadas a lo largo del presente.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conclusión, los fideicomisos financieros que cuenten con oferta pública autorizada por la Comisión Nacional de Valores y realicen inversiones ejecutadas en la República Argentina como resulta ser el caso del presente Fideicomiso, no tributarán el IG resultando fiscalmente “transparentes”, debiendo el inversor receptor de las ganancias que aquéllos distribuyan incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada.

Las Entidades Argentinas tributarán en los ejercicios fiscales iniciados durante 2024 según el siguiente esquema: (i) ganancia neta imponible acumulada hasta \$34.703.523,08 aplicará la alícuota del 25%; (ii) ganancia neta imponible acumulada superior a \$34.703.523,08 hasta \$347.035.230,79, se abonará \$8.675.880,77 más 30% sobre el excedente de \$34.703.523,08; y (iii) ganancia neta imponible acumulada superior a \$347.035.230,79, se abonará \$102.375.393,08 más 35% sobre el excedente de \$347.035.230,79. Los titulares no deberán considerar, a los fines del cálculo del impuesto, el incremento del valor patrimonial proporcional ni otro reconocimiento contable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **I.6. Impuesto de sellos**

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

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

En cuanto a los contratos de fideicomisos, el artículo 220 del Código Fiscal de la Provincia de Entre Ríos dispone que el impuesto se aplicará exclusivamente sobre la retribución que perciba el fiduciario durante la vigencia del contrato. No están alcanzados por el impuesto los instrumentos por medio de los cuales se formalice la transferencia de bienes que realicen los fiduciantes a favor de los fiduciarios. Los actos, contratos y operaciones de disposición o administración que realice el fideicomiso quedarán sometidos al impuesto en la medida que concurran los extremos de gravabilidad establecidos en este título en cada caso.

Asimismo, el artículo 248 inciso x) del Código Fiscal de la Provincia de Entre Ríos contempla una exención para los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados y/o necesarios para posibilitar la emisión de títulos valores destinados a la Oferta Pública. La exención incluye también a los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con las emisiones mencionadas sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de las mismas. Esta exención quedará sin efecto, si en un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos valores negociables ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

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

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

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

##### Certificados de Participación

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

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

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

Por su parte, en el caso de las entidades argentinas, la totalidad de la ganancia determinada, en la medida de su distribución, estará gravada a la alícuota corporativa correspondiente. Las Entidades Argentinas tributarán en los ejercicios fiscales iniciados durante 2024 según el siguiente esquema: (i) ganancia neta imponible acumulada hasta \$34.703.523,08 aplicará la alícuota del 25%; (ii) ganancia neta imponible acumulada superior a \$34.703.523,08 hasta \$347.035.230,79, se abonará \$8.675.880,77 más 30% sobre el excedente de \$34.703.523,08; y (iii) ganancia neta imponible acumulada superior a \$347.035.230,79, se abonará \$102.375.393,08 más 35% sobre el excedente de \$347.035.230,79. Los titulares no deberán considerar, a los fines del cálculo del impuesto, el incremento del valor patrimonial proporcional ni otro reconocimiento contable.

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

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

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

## **II.1.2. Venta o disposición**

### *Personas humanas residentes*

Adicionalmente, el artículo 34 de la Ley N° 27.541 ha incorporado con efecto a partir del período fiscal 2020, un último párrafo al inciso u) del artículo 26 de la LIG que exime a las personas humanas residentes y sucesiones indivisas radicadas en el país (siempre que no estuvieran comprendidos en los incisos d) y e) y en el último párrafo del artículo 53 de la LIG) de los resultados provenientes de operaciones de compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores alcanzados por el artículo 98 de la LIG que no se encuentran comprendidos en el primer párrafo del inciso u) del artículo 26 de la ley del gravamen (por lo que el beneficio comprendería a los certificados de participación), ello en la medida en que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV. En tales casos las personas humanas y sucesiones indivisas beneficiadas por la exención no estarán sujetas a la exclusión de beneficios dispuesta en el artículo 109 de la LIG.

### *Entidades Argentinas*

Respecto a las entidades argentinas, los resultados de las enajenaciones de los Valores Fiduciarios quedarán alcanzados por el impuesto. Las Entidades Argentinas tributarán en los ejercicios fiscales iniciados durante 2024 según el siguiente esquema: (i) ganancia neta imponible acumulada hasta \$34.703.523,08 aplicará la alícuota del 25%; (ii) ganancia neta imponible acumulada superior a \$34.703.523,08 hasta \$347.035.230,79, se abonará \$8.675.880,77 más 30% sobre el excedente de \$34.703.523,08; y (iii) ganancia neta imponible acumulada superior a \$347.035.230,79, se abonará \$102.375.393,08 más 35% sobre el excedente de \$347.035.230,79. Los titulares no deberán considerar, a los fines del cálculo del impuesto, el incremento del valor patrimonial proporcional ni otro reconocimiento contable.

A su vez, al momento de realizar el pago a dichos sujetos, el Fideicomiso deberá efectuar la retención conforme a la Resolución General AFIP N°830/2000 a la tasa del 6%, salvo que se trate de entidades financieras sujetas al amparo de la Ley N° 21.526.

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

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

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

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

El artículo 249 del Decreto N° 862/2019 dispone que cuando se trate de una enajenación de los certificados de participación realizada por beneficiarios del exterior y que no califique como exenta, la ganancia neta presunta de los resultados derivados de la enajenación quedara alcanzada por el inciso i) del artículo 104 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) (que presume una ganancia neta equivalente al 90% de las sumas pagadas) y de corresponder por el segundo párrafo del artículo referido (que brinda la opción de determinar la ganancia neta deduciendo del beneficio bruto pagado los gastos realizados en el país necesarios para su obtención, mantenimiento y conservación, así como las deducciones admitidas por la ley del gravamen según el tipo de ganancia de que se trate y reconocidas por la administración fiscal). Por su parte, el artículo 250 del dicho Decreto dispone que cuando la ganancia sea obtenida por un beneficiario del exterior que no resida en jurisdicciones no cooperantes o los fondos no provengan de jurisdicciones no cooperantes, y no resultara exenta en los términos del cuarto párrafo del inciso u) del artículo 26 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019), deberá aplicarse la alícuota que corresponda

de conformidad con lo previsto en el primer párrafo del artículo 98 de la ley del gravamen (es decir las alícuotas del 5% o 15%, según el caso); en tanto que los beneficiarios del exterior que residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos por los mismos provengan de jurisdicciones no cooperantes estarán sujetos a la alícuota del 35% prevista en el artículo 102 de la LIG.

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

## II.2. Impuesto al Valor Agregado

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

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

## II.3. Impuesto sobre los Bienes Personales

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

Por medio de la Ley N° 27.667 (promulgada por Decreto N° 904/2021) se introdujeron ciertas modificaciones a la ley que rige el gravamen y que surtirán efecto desde el periodo fiscal 2023, en función de las cuales, respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en la Argentina, el impuesto grava a todos los bienes situados en la Argentina y en el exterior en la medida que su valor en conjunto exceda de \$ 27.377.408,28 (o \$ 136.887.041,42 tratándose de inmuebles destinados a casa-habitación). Sobre el excedente de dicho monto el impuesto se determina atendiendo a la siguiente escala y alícuotas:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	a \$			
0	13.688.704,14 inclusive	0	0,50%	0
13.688.704,14	29.658.858,98 inclusive	68.443,51	0,75%	13.688.704,14
29.658.858,98	82.132.224,86 inclusive	188.219,68	1,00%	29.658.858,98
82.132.224,86	456.290.138,07 inclusive	712.953,35	1,25%	82.132.224,86
456.290.138,07	1.368.870.414,25 inclusive	5.389.927,27	1,50%	456.290.138,07
1.368.870.414,25	En adelante	19.078.631,41	1,75%	1.368.870.414,25

Además se establecen las siguientes alícuotas diferenciales por el valor total de los bienes situados en el exterior que exceda el mínimo no imponible no computado contra los bienes del país:

Valor total de los bienes del país y del exterior		Pagarán el %
Más de \$	a \$	

0	13.688.704,14, inclusive	0,70%
13.688.704,14	29.658.858,98, inclusive	1,20%
29.658.858,98	82.132.224,86, inclusive	1,80%
82.132.224,86	En adelante	2,25%

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

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

Recientemente, mediante la Ley 27.638 se dispuso la exención de los certificados de participación y valores representativos de deuda fiduciaria de fideicomisos financieros que hubiese sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV, cuyo activo subyacente principal esté integrado, como mínimo, en un porcentaje a determinar por la reglamentación por títulos públicos, depósitos a plazo fijo, obligaciones negociables colocadas por oferta pública que cumplan los requisitos del artículo 36 de la Ley 23.576; e instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva que establezca el Poder Ejecutivo.

En este sentido, mediante el Decreto N° 621/2021 se dispuso que se considerará que existe un activo subyacente principal cuando una misma clase de depósitos o bienes, o el conjunto de estos, representen, como mínimo, un 75% del total de las inversiones del fondo común de inversión o del fideicomiso financiero. A tales fines, se entiende como “clase de depósitos o bienes” a cada uno de los referidos en el párrafo anterior.

Los instrumentos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva son aquellos que, de manera concurrente, cumplan los siguientes requisitos: (a) sean colocados por oferta pública con autorización de la CNV, o sean elegibles de acuerdo con la norma que los constituya o cree, o cuando así lo disponga el Poder Ejecutivo Nacional; y (ii) estén destinados al fomento de la inversión productiva en la República Argentina, entendiéndose por ello la inversión y/o el financiamiento directo o indirecto en proyectos productivos, inmobiliarios y/o de infraestructura destinados a distintas actividades económicas comprendidas en los sectores productores de bienes y servicios, tales como agropecuarios, ganaderos, forestales, inmobiliarios, telecomunicaciones, infraestructura, energía, logística, economías sustentables, promoción del capital emprendedor, pesca, desarrollo de tecnología y bienes de capital, investigación y aplicación de tecnología a la medicina y salud, ciencia e investigación aplicada, extracción, producción, procesamiento y/o transporte de materias primas, desarrollo de productos y servicios informáticos, como así también al financiamiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas comprendidas en los términos del artículo 2° de la Ley N° 24.467 y sus modificatorias. También quedan comprendidos aquellos instrumentos en moneda nacional adquiridos en mercados autorizados por la CNV, bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas, destinados al financiamiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas comprendidas en los términos del artículo 2° de la Ley N° 24.467 y sus modificatorias.

No se tendrá por cumplido el porcentaje al que hace referencia el primer párrafo de este artículo si se produjera una modificación en la composición de los depósitos y bienes del fideicomiso financiero, que los disminuyera por debajo del 75% allí indicado durante un período continuo o discontinuo de, como mínimo, 30 días en un año calendario cuando se trate de certificados de participación o valores representativos de deuda fiduciaria cuyos vehículos estuviesen constituidos al 1° de enero de ese año calendario o, de ocurrir esto último con posterioridad a esa fecha, por un plazo equivalente a la proporción de días considerando el momento de su constitución.

La CNV y la AFIP dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las normas complementarias pertinentes, siendo esta última -a instancias de la información que le provea a esos fines el organismo de contralor de que se trate- la encargada de publicar un listado en el que, taxativamente, se mencione a cada uno de los instrumentos que cumplieren estos requisitos.

En este sentido, la CNV emitió la Resolución General N° 917/2021 (B.O. 03/01/2022), que aclara que quedan comprendidos dentro de los “instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión” los fideicomisos financieros y fondos comunes de inversión emitidos en moneda nacional que se encuentren encuadrados dentro de los regímenes especiales citados en el Anexo I de dicha norma (FF destinados al financiamiento de PYMES, FF Solidarios, FCIC Inmobiliarios, FF Inmobiliarios, FCIC de Infraestructura Pública, FF de Infraestructura Pública, FCIC de Capital Emprendedor, FF de Capital Emprendedor, FCIC para el Fomento del Desarrollo Productivo y de las Economías Regionales, FF para el Fomento del Desarrollo Productivo y de las

Economías Regionales, FCIC Sustentables, FF Sustentables, FCI Pymes, FCI ASG, FCI Abiertos para el Financiamiento de la Infraestructura y la Economía Real).

La AFIP no ha emitido norma alguna a la fecha.

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

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

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

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

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

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

Tratándose de inversores del exterior, no procede la imposición, dada la inexistencia del sujeto pasivo del gravamen.

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

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

A nivel provincial, la única jurisdicción que tiene actualmente implementado el Impuesto a la transmisión Gratuita de Bienes es la Provincia de Buenos Aires (mediante la Ley 14.044, a partir del 1° de enero de 2011). Son contribuyentes las personas humanas y jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes en tanto se domicilien o residan en la respectiva provincia, independientemente del lugar donde estén situados los bienes. Las alícuotas aplicables varían entre el 1,603% y 9,513%, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley 15.479 (Ley Impositiva 2024), atendiendo al grado de parentesco y el monto de la base imponible. Las Cuotapartes, en tanto queden involucrados en una transmisión gratuita de bienes, podrían quedar afectados por estos gravámenes en la jurisdicción señalada.

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

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

En el caso de que se inicien procedimientos ante un tribunal para exigir el cumplimiento de cualquiera de los términos de los Valores Fiduciarios, en su calidad de tal y no a título personal, el demandante estará obligado a pagar una tasa de justicia, que en la Ciudad de Buenos Aires es por una suma equivalente al 3% del monto pretendido en dicho procedimiento.

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

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

posterioridad al inicio, transferencias o cesiones gratuitas u onerosas de participaciones o derechos en fideicomisos, entregas de bienes efectuadas a fideicomisos, con posterioridad a su constitución, modificaciones al contrato inicial, asignación de beneficios y extinción de contratos de fideicomisos.

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) desde una cuenta en un país de baja o nula tributación/no cooperante o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país de baja o nula tributación/no cooperante pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país de baja o nula tributación/no cooperante.

(ii) a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina, pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

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

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

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

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

al Ministerio de Hacienda cualquier novedad que justifique una modificación en el listado precedente, a los fines de su actualización.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se destaca que fue sometido a tratamiento legislativo un Proyecto de Ley que aprueba la “Convención multilateral para aplicar las medidas relacionadas con los tratados fiscales para prevenir la erosión de las bases imponibles y el traslado de beneficios” firmado en el marco de la OCDE, cuya aprobación modificará los convenios firmados con 17 jurisdicciones.

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

**XV. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO  
PRIMERA ENMIENDA Y TEXTO REORDENADO Y MODIFICADO DEL CONTRATO  
FIDEICOMISO FINANCIERO “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4”**

Entre:

**1. CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.** en su carácter de fiduciario, no a título personal, una sociedad inscripta en el Registro Público de Comercio (Inspección General de Justicia) el 1 de Agosto de 1996 bajo el N° 7303, libro 119, tomo “A” de sociedades por acciones, con domicilio en San Martín 491 piso 3 oficina 08 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el “**Fiduciario**”); e

**2. INVERNEA S.R.L.**, una sociedad constituida y vigente conforme las leyes de la República Argentina, con domicilio a los efectos del presente en Montevideo 708, piso 7, Ciudad de Buenos Aires (el “**Operador Técnico**” conjuntamente con Fiduciario, las “**Partes**”).

Cada una de ellas (y sus sucesoras, continuadoras o adquirentes de conformidad con lo previsto en el presente), consideradas como una o la “**Parte**”.

**CONSIDERANDOS:**

**POR CUANTO,**

(i) En el marco del Programa Global para la emisión de Certificados de Participación “INVERNEA PROTEINA” por un monto total en circulación de hasta US\$ 30.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el “**Programa**”) cuya oferta pública fue autorizada por la Resolución de la Comisión Nacional de Valores N° RESFC-2021-21447-APN-DIR#CNV de fecha 7 de octubre de 2021, la Gerencia del Operador Técnico en su reunión de fecha 16 de enero de 2024 y el Directorio del Fiduciario en su reunión de fecha 11 de enero de 2024, han resuelto la constitución de un fideicomiso financiero para la emisión de Certificados de Participación (conforme se define más adelante) por un V/N \$ 5.000.000.000 (Pesos cinco mil millones).

(ii) De conformidad con lo dispuesto en el Programa el Operador Técnico y el Fiduciario celebraron con fecha 20 de marzo de 2024, un contrato de fideicomiso financiero privado a los fines de constituir el Fideicomiso Financiero “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4” (el “**Contrato de Fideicomiso Original**”) con motivo de obtener el CUIT y la apertura de las Cuentas Fiduciarias,

(iii) Que por nota certificada enviada el día 22 de abril de 2024 al Fiduciario, Invernea S.R.L. en su carácter de fiduciante inicial (el “**Fiduciante Inicial**”) rescindió su participación en el Contrato Suplementario de Fideicomiso, declarando asumir cualquier costo o gasto del Fideicomiso existente a la fecha y que no tiene nada que reclamar contra el Fiduciario y/o el Fideicomiso bajo ningún concepto.

(iv) Las Partes han acordado suscribir la presente enmienda y texto reordenado y modificado del contrato fideicomiso financiero “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4” (en adelante, la “**Enmienda al Contrato de Fideicomiso Original**”) conforme el considerando (ii) precedente y con el fin de adecuar el texto del Contrato Suplementario de Fideicomiso en función de la oferta pública que se pretende de los Certificados de Participación, ajustando sus términos a lo dispuesto por la Ley N° 26.831, el Decreto N° 1023/13, la Ley 27.440, las Normas de la CNV (conforme dicho término se define más adelante) y el Código Civil y Comercial de la Nación.

**EN CONSECUENCIA**, en atención a estas consideraciones y con el objeto de garantizar el pago equitativo y proporcional de los Certificados de Participación y de establecer los términos y condiciones conforme a los cuales se emitirán los mismos y según el cual el Fiduciario administrará el Fideicomiso constituido por el presente en beneficio de los Tenedores; Operador Técnico y Fiduciario acuerdan lo siguiente:

**SECCIÓN I:**

**DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.**

**I.1.- DEFINICIONES.** A todos los efectos de este instrumento, y de los demás actos que se otorguen en su consecuencia, los términos utilizados en el presente tendrán el significado que se les asigna a continuación, y se utilizarán indistintamente en singular o en plural manteniendo el mismo significado.

“**Activo Total**”: es la sumatoria del Activo Corriente y Activo No Corriente del último balance trimestral auditado del Fideicomiso.

“**Activo Corriente**” Corresponde al total de bienes o derechos del Fideicomiso, representado en el último balance trimestral auditado, que pueden convertirse en líquido en menos de un año.

“**Activo No Corriente**” Corresponde al total de bienes o derechos del Fideicomiso, representado en el último balance

trimestral auditado, que poseen una vida útil superior a un año.

“**Administrador**” significa Invernea SRL.

“**Agente de Calificación de Riesgo**”: significa Professional Rating Services ACR S.A., Registro CNV N° 726 ACR.

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

“**Agente de Control y Revisión Suplente**”: significa el Cr. Roberto Vicente Vidal, 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.

“**Agente de Custodia**” es el Fiduciario.

“**Agentes**”: significa las personas a las que el Fiduciario faculta para realizar actos comprendidos dentro de sus atribuciones y deberes, durante la vigencia del Fideicomiso.

“**AIF**”: significa la Autopista de la Información Financiera de la CNV.

“**Asamblea de Beneficiarios**”: tiene el significado que se le asigna en la cláusula VIII.4. del Contrato.

“**Asesores Legales**”: Estudio TCA Tanoira Cassagne.

“**Auditores**”: tiene el significado que se le asigna en la cláusula VII.1. del Contrato.

“**Autoridad Gubernamental**”: el Estado Nacional, las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las reparticiones de tales administraciones públicas y sus entes.

“**Aviso de Pago de Servicios**” significa el aviso que publique el Fiduciario en la AIF de la CNV y en el boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en ocasión de cada pago de servicios bajo los Certificados de Participación.

“**Aviso de Resultados**”: el aviso que se publique por el Fiduciario en la AIF de la CNV y los sistemas de información de los mercados autorizados adonde los Certificados de Participación se listen, en el que se indicará el monto efectivamente colocado y emitido de Certificados de Participación, 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

“**Aviso de Suscripción**”: el aviso que se publique por el Fiduciario en la AIF de la CNV y los sistemas de información de los mercados autorizados adonde los Certificados de Participación se listen, en el que se indicará la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión y del Período de Licitación, la Fecha de Emisión y Liquidación, en su caso, el precio de los Certificados de Participación, los domicilios de los Colocadores y demás requisitos establecido en las Normas de la CNV, a efectos de la recepción de las solicitudes de suscripción.

“**Beneficiarios**”: son los titulares de los Certificados de Participación.

“**Bienes Fideicomitidos**”: los indicados en la cláusula II.5.

“**CCyCN**” significa Código Civil y Comercial de la Nación.

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

“**CNV**”: es la Comisión Nacional de Valores.

“**Cobranza**”: significa el ingreso generado por los Bienes Fideicomitidos.

“**Contrato**” o “**Contrato Suplementario de Fideicomiso**” tiene el significado que se le otorga en los Considerandos.

“**Contrato Marco de Fideicomiso**” tiene el significado que se le otorga en los Considerandos.

“**Cuenta/s Fiduciaria/s**”: se refiere a la/s cuenta/s abierta/s por el Fiduciario en uno o más entidades financieras donde se depositarán mediante transferencia bancaria los fondos del Fideicomiso, conforme lo previsto en este Contrato.

“**Día Hábil**”: Es cualquier día en el que no se exige ni autoriza a los bancos comerciales a cerrar en la ciudad de Buenos Aires.

“**Denominación Mínima**” significa \$1 (Pesos argentinos uno).

“**Dirección Electrónica**”: Tiene el significado que se le asigna en el artículo VIII.7.

“**Documentación Respaldata**” significa la documentación vinculada con la ejecución del PIPE (tal como se lo define más adelante): (a) contratos con terceras partes para la ejecución del PIPE; (b) contratos correspondientes a los inmuebles y/o establecimientos donde se desarrolle el PIPE; y (c) otros que correspondan.

**“Dólar”**: significa el dólar de los Estados Unidos de América.

**“Ejercicio”**: Cada período anual que comienza el 1 de abril y finaliza el 31 de marzo, sin perjuicio del primer Ejercicio, que comenzará en la fecha de suscripción de este Contrato.

**“Enmienda al Contrato de Fideicomiso Original”**: tiene el significado asignado en los considerandos del Contrato.

**“Eventos Especiales”** tiene el significado otorgado en la cláusula V.12 del Contrato.

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

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

**“Fecha de Vencimiento de los Certificados de Participación”** será a los 10 (diez) años contados desde la fecha de Fecha de Emisión y Liquidación.

**“Fideicomisario”**: Serán los mismos Beneficiarios.

**“Fideicomiso” o “Fideicomiso Financiero”**: el presente fideicomiso financiero.

**“Fiduciantes”**: los Beneficiarios.

**“Fiduciario”**: la persona indicada en el encabezamiento, o quién la sustituya.

**“Fondo de Gastos”**: significa el fondo previsto en la cláusula V.6 (i) del Contrato, destinado a cubrir los Gastos Deducibles según más adelante se definen.

**“Fondo de Reserva Impositivo”**: tiene el significado asignado en la cláusula V.6 (ii) del Contrato.

**“Fondos Líquidos”**: tiene el significado que se le asigna en la cláusula VIII.3. del Contrato.

**“Gastos Deducibles”**: tiene el significado que se le asigna en la cláusula III.8.1 del Contrato.

**“Gastos del Fideicomiso”** significan todos los gastos razonables y suficientemente documentados (incluyendo sin limitar, honorarios y comisiones) en los que deba incurrir el Fiduciario a los efectos del cumplimiento del Fideicomiso. Se entenderán por gastos sin que ello sea limitativo, los siguientes: (i) los Impuestos del Fideicomiso Financiero, (ii) honorarios del Fiduciario y de los restantes Agentes con más el IVA que resultare aplicable, en su caso, (iii) Gastos de Colocación, (iv) la remuneración de los auditores con respecto a la contabilidad del Fideicomiso Financiero y los que se generen para la producción de los Informes o los exigidos por las entidades de control, (v) los derechos y aranceles que perciban la CNV, BYMA, MAE y otros Mercados Relevantes, en razón del listado y negociación de los Certificados de Participación y demás gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones así como cualquier arancel correspondiente a Caja de Valores, (vi) los gastos de publicación de los Informes, el Prospecto, los Suplementos de Prospecto y avisos impuestos por las normas contractuales, legales y reglamentarias, (vii) los honorarios de los asesores legales, asesores impositivos, auditores, asesores y contadores independientes previstos en cada Contrato Suplementario de Fideicomiso Financiero y, en caso de corresponder, aranceles de las sociedades calificadoras de riesgo de los Certificados de Participación, (viii) los gastos de escribanía, comisiones bancarias y por intermediación financiera ocasionados por la apertura y mantenimiento de las Cuentas Fiduciarias, y la realización de las inversiones elegibles con más el IVA que resultare aplicable, en su caso, y por la conservación de los Bienes Fideicomitados, (ix) los gastos ocasionados por la liquidación de cada Fideicomiso Financiero, (x) los gastos incurridos con motivo de la celebración de las Asambleas de Tenedores, (xi) los demás gastos razonables ocasionados en el cobro y administración de los Bienes Fideicomitados de que se trate, y (xii) los demás gastos y erogaciones en los que deba incurrir el Fiduciario según se establezca en el Contrato Marco de Fideicomiso y el Contrato Suplementario de Fideicomiso Financiero respectivo. El Operador Técnico podrá asumir con fondos propios cualquier Gasto del Fideicomiso los cuales podrán ser reembolsados por el Fideicomiso una vez amortizados totalmente los Certificados de Participación, en el orden de prelación establecido en la cláusula V.5.

**“Gastos Reembolsables”**: tiene el significado que se le asigna en la cláusula III.8.1 del Contrato.

**“Impuestos del Fideicomiso”**: significa cualquier Tributo establecido por cualquier Autoridad Tributaria que resulte aplicable al Fideicomiso y/o a las Cuentas Fiduciarias y/o a los Bienes Fideicomitados y/o a cualquier acto del Fiduciario en cumplimiento del Contrato, durante la existencia del Fideicomiso y/o a resultas de su extinción. En esta definición: (a) “Tributo” significa cualquier tributo, impuesto, tasa o gravamen, así como cualquier accesorio respecto de los mismos; y (b) “Autoridad Tributaria” significa (x) la AFIP o cualquier agencia o dependencia de una Autoridad Gubernamental de o en la República Argentina con facultades tributarias; y/o (y) cualquier agencia o dependencia de una Autoridad Gubernamental de o en el extranjero con facultades tributarias.

**“Informe de Gestión Mensual”**: tiene el significado que se le asigna en la cláusula III.6.1 del Contrato.

**“Informe Trimestral”**: tiene el significado que se le asigna en la cláusula III.6.2 del Contrato.

**“Inversores Calificados”**: Se entiende por inversor calificado a los siguientes sujetos: 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 Público; 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); n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

**“Mayoría Ordinaria de Beneficiarios”**: El conjunto de los Beneficiarios que representa la mayoría absoluta del valor nominal de los Certificados de Participación en circulación.

**“Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios”**: El conjunto de los Beneficiarios que representa dos tercios del valor nominal de los Certificados de Participación en circulación.

**“Monto Determinado”**: tiene el significado asignado en la cláusula V.6 (ii) del Contrato.

**“Normas de la CNV”**: significan las reglamentaciones y normas dictadas por la CNV vigentes a la firma del presente Contrato Marco y tal como sean modificadas oportunamente durante la vigencia del Programa, incluyendo sin limitación la Resolución General N° 622 (N.T. 2013) y sus modificaciones complementarias.

**“Objetivo de Retorno”**: El Objetivo estimado de Retorno del Fideicomiso (sin contemplar el potencial rendimiento obtenido por las inversiones transitorias) es una tasa interna de retorno anual del 15,16% para el escenario optimista, 10,87% para el escenario base y 6,28% para el escenario pesimista; proveniente de los flujos positivos de distribución de fondos netos de honorarios y gastos.

**“Operador Técnico”** significa Invernea SRL y/o quien lo sustituya de conformidad con las previsiones de este Contrato.

**“Organizador”**: significa ARG Capital S.A.

**“Patrimonio Fideicomitado”**: significa el patrimonio integrado por los Bienes Fideicomitados, transferidos al Fiduciario en los términos del artículo 1682 del Código Civil y Comercial.

**“Período de Difusión”**: significa el período durante el cual se efectuarán invitaciones a ofertar la adquisición de los Valores Fiduciarios, que será de por lo menos 1 (un) Día Hábil y comenzará luego de obtenida la autorización de oferta pública por parte de la CNV, conforme se informará oportunamente en el Aviso de Suscripción.

**“Período de Licitación Pública”**: significa el período durante el cual tendrá lugar la licitación pública de los Certificados de Participación, que será de por lo menos 1 (un) Día Hábil y comenzará luego del cierre del Período de Difusión, conforme se informará oportunamente en el Aviso de Suscripción.

**“Persona Indemnizable”** significa el Fiduciario, sus funcionarios, directores, empleados, y sus personas controlantes, controladas, sujetos a control común, vinculadas, afiliadas y/o subsidiarias.

**“Pesos” y/o “\$”**: significa la moneda de curso legal en la República Argentina.

**“Plan de Inversión, de Producción y Estratégico” o “PIPE”**: Significa el proyecto de inversión descrito en el Anexo “I” adjunto al presente Contrato, a ser llevado a cabo por el Fiduciario, según lo determinado por el Operador Técnico y las verificaciones realizadas por éste.

**“Productores Agrícolas PYME”**: significan aquellos productores agrícolas que cumplan con los lineamientos detallados en III.2.iii.

**“Productos Agrícolas”**: significan materias primas y/o productos de la agricultura, de origen vegetal, provenientes de diversos cultivos, que puedan ser destinados de manera no excluyente como insumo de alimentación para la producción de Productos Ganaderos.

**“Productos Ganaderos”** significan los kilogramos carne derivados de la ejecución del PIPE.

**“Plataforma Tecnológica”** tiene el significado que se le asigna en la cláusula III.9.1. del presente Contrato.

**“Programa”**: significa el Programa Global de Valores Fiduciarios “INVERNEA PROTEINA”.

**“Proyecto”**: significa cada proyecto desarrollado en el marco del PIPE para la obtención de Productos Ganaderos

“**PYME Vinculada**”: tiene el significado que se la asigna en la cláusula II.7.2.

“**Seguros**”: significan todos los seguros que el Operador Técnico podrá contratar para cubrir los riesgos asociados a la actividad ganadera y producción agrícola conforme el PIPE Anexo “I” al presente, así como también la cobertura de todo el personal que preste tareas bajo cualquier modalidad de contratación vinculadas con dicha explotación.

“**Servicios**”: significa cada uno de los pagos que en concepto de utilidad y/o amortización de capital se efectúen bajo los Certificados de Participación.

“**Sociedad de Garantía Recíproca**”: tiene el significado que se la asigna en la cláusula II.7.2.

“**Solicitud de Consentimiento**”: tiene el significado que se le asigna en la cláusula VIII.4 (b) (i) del Contrato.

“**Suplemento**” y/o “**Suplemento de Prospecto**”: significa el suplemento al prospecto de oferta pública del Programa que formule el Fiduciario conforme al Contrato Marco de Fideicomiso y el presente Contrato Suplementario de Fideicomiso, a efectos de la colocación por oferta pública de los Certificados de Participación.

“**Tribunal Arbitral**”: Es el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

“**UIF**”: Es la Unidad de Información Financiera.

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

“**Valores Fiduciarios**”: Significan los Certificados de Participación.

**I.2.- TÍTULOS - INTERPRETACIÓN DE REFERENCIAS.** Los títulos empleados en este contrato tienen carácter puramente indicativo y no afectan el contenido y alcance de las disposiciones contractuales que encabezan, ni los derechos y obligaciones que con relación a tales disposiciones adquieren y asumen las partes. Todas las menciones en este Contrato Suplementario de Fideicomiso a Secciones, Artículos y otras subdivisiones son referencias a dichas Secciones, Artículos y subdivisiones determinados del presente Contrato Suplementario de Fideicomiso. Todos los términos aquí definidos se utilizan indistintamente en singular o plural.

## SECCIÓN II:

### EL FIDEICOMISO.

#### II.1.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

II.1.1 Las Partes constituyen el presente Fideicomiso Financiero denominado “**INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4**”, estableciéndose los términos y condiciones para la emisión de los Certificados de Participación. El Fideicomiso se constituye bajo la modalidad de fondo de inversión directa, prevista en el Artículo 42, de la Sección XVI, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV.

El Fiduciario ejercerá la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitados en beneficio de los Beneficiarios, en los términos y con el alcance del Título IV, Capítulo 30, del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, para ser aplicados en la forma que se establece en el presente Contrato.

Los Bienes Fideicomitados constituirán única y exclusiva garantía y mecanismo de pago de los Certificados de Participación. Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso. Estas obligaciones serán exclusivamente satisfechas con los Bienes Fideicomitados, conforme lo dispone el Artículo 1.687 del Código Civil y Comercial de la Nación.

II.1.2 Cada Fiduciante suscribirá Certificados de Participación que en consecuencia de su colocación primaria y/o secundaria, quedarán constituidos como Beneficiarios del Fideicomiso. El producido de dicha suscripción será recibida por el Fiduciario, exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, en los términos y alcances de los artículos 1666, 1701 y concordantes de los Capítulos 30 y 31 del Libro Tercero, Título IV, del CCyCN y de la Ley de Fideicomiso N° 24.441 conforme fuera modificada.

#### II.2.- OBJETO

El objeto del fideicomiso es:

(a) la aplicación por el Fiduciario, de conformidad con lo previsto en el Plan de Inversión, Producción y Estratégico y en este Contrato, del producido neto de la colocación de los Certificados de Participación a la adquisición y almacenamiento de Productos Agrícolas que puedan ser destinados principalmente para alimentación de hacienda

vacuna, y para la explotación de un negocio de producción ganadera en campos de terceros, para la posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, participando de diferentes etapas de la producción (cría, recría, invernada, terminación a corral, feedlot y comercialización).

(b) la administración de los activos agrícolas y/o ganaderos por el Operador Técnico;

(c) la disposición del Patrimonio Fideicomitado, por el Fiduciario, por sí o a través del Operador Técnico, según corresponda, mediante la venta de Productos Ganaderos y eventualmente Productos Agrícolas, todo ello de acuerdo con el PIPE vigente; y

(d) podrá realizar otras actividades complementarias relacionadas con su objeto, según el Fiduciario estime necesarias o convenientes para la operatoria del Fideicomiso y en el PIPE.

### **II.3.- ESTRATEGIA**

II.3.1 El Plan de Inversión, de Producción y Estratégico ("PIPE") establece el marco dentro del cual se desarrollará la estrategia del Fideicomiso para cumplir con su objeto e intentar alcanzar y superar el Objetivo de Retorno establecido en el PIPE, en los términos allí establecidos, en el presente Contrato.

II.3.2 La presente cláusula de ningún modo podrá interpretarse como un compromiso o promesa de que el objeto, el Objetivo de Retorno o la estrategia diseñada para su cumplimiento serán exitosos o satisfactoriamente cumplidos, alcanzados o llevados a cabo satisfactoriamente. En caso de que el Objetivo de Retorno no fuere posible de lograr por causas ajenas al PIPE, el Fiduciario por sí y/o por instrucción del Operador Técnico, convocará a Asamblea de Beneficiarios para poner el tema a su consideración.

II.3.3 En el caso que el Fiduciario recibiera una propuesta para realizar un negocio distinto al previsto en el PIPE, a través del presente Fideicomiso, el Fiduciario requerirá la unanimidad de Beneficiarios y contar con la previa autorización de la Comisión Nacional de Valores para perfeccionar cualquier cambio en el objeto del Fideicomiso.

### **II.4.- PLAZO.**

II.4.1. El plazo de duración del Fideicomiso tendrá inicio en la fecha de Emisión y Liquidación y finalizará a los 10 (diez) años calendario desde la Fecha de Emisión y Liquidación, o en una fecha anterior cuando el PIPE así lo determinara o así lo resolvieran los Beneficiarios conforme a lo previsto en el presente Contrato.

II.4.2. El Fideicomiso tendrá un plazo de duración de 10 (diez) años calendario contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. 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.

### **II.5.- BIENES FIDEICOMITIDOS.**

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

(a) las sumas de dinero provenientes de la suscripción y colocación de los Certificados de Participación;

(b) las sumas de dinero que provengan de la enajenación del ganado;

(c) las sumas de dinero que provengan de la enajenación y almacenamiento del Productos Agrícolas;

(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.

**II.6. Certificados de Participación.** Bajo el Fideicomiso el Fiduciario podrá emitir Certificados de Participación por un monto máximo de V/N \$ 5.000.000.000 (Pesos cinco mil millones).

## II.7.- APLICACIÓN DEL PIPE

II.7.1 El Fiduciario, procederá a ejecutar a través del Operador Técnico el PIPE. El Operador Técnico procederá a ejecutar los proyectos en el marco del PIPE, cuya aplicación será verificada por el Agente de Control y Revisión. El Fiduciario, a través del Operador Técnico, continuarán a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación las tareas que sean necesarias para concretar las inversiones previstas en el PIPE, en particular las tareas iniciales proyectadas para el primer año.

### II.7.2. Destino PyME

A los efectos de encuadrar los Bienes Fideicomitidos de conformidad con la Sección XVIII del Capítulo IV del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), artículo 45 inc. d), destinado al financiamiento de PYMES, se procederá a realizar operaciones con sujetos productores de animales vacunos y/o consignatarios de hacienda y/o productores agrícolas o comercializadores de los mismos, sean los mismos productores directos o intermediarios, u otros proveedores de insumos o servicios recurrentes a los efectos de ejecutar el PIPE, así como propietarios de establecimientos donde el Fideicomiso celebre acuerdos de capitalización de hacienda, pastaje, pastoreo, arrendamiento o cualquier otro tipo contractual a los efectos de ejecutar el PIPE, todos los cuales deberán calificar como PYMES, previa presentación del “Certificado MiPyME” vigente al momento de emisión, o en su caso al momento de la contratación, emitido por autoridad competente.

El Fiduciario tendrá un plazo de tres meses de realizada la colocación del Fideicomiso para encuadrar los Bienes Fideicomitidos dentro del artículo 45 inc. d). Dicho plazo se fundamenta en que el Fiduciario deberá adquirir la hacienda y/o los Productos Agrícolas en forma paulatina para no generar una distorsión de precios que perjudique al mercado en general, y para asegurar la suficiente disponibilidad de bienes, sean de origen animal o vegetal, en la plaza. Asimismo, hasta tanto se encuadre los Bienes Fideicomitidos dentro del artículo 45 inc. d), se podrán realizar inversiones en los términos del Artículo VIII.3 sobre “Inversión de Fondos Líquidos” del Contrato Suplementario. Asimismo, el Fiduciario se compromete a que, hasta cumplir el plazo de tres meses de adecuación, el 70% del monto de los desembolsos a ser realizados bajo el PIPE, con excepción de la inversión de los Fondos Líquidos Disponibles, estará destinado a contrapartes que deberán calificar como PYMES.

Sin perjuicio de ello, el plazo de tres meses dispuesto anteriormente podrá prorrogarse por única vez por hasta tres meses adicionales de forma excepcional y sin el consentimiento de los Beneficiarios. En caso de ser necesaria, la solicitud de dicha prórroga deberá ser solicitada a la CNV con la debida antelación y deberá estar acompañada de un informe especial del Operador Técnico que fundamente el pedido de prórroga en criterios objetivos. Adicionalmente, en dicha oportunidad, el Fiduciario deberá informar la aplicación de los fondos provenientes de la colocación hasta la solicitud de prórroga proyectando la aplicación de los restantes durante los meses posteriores por los cuales solicita la prórroga. La solicitud de prórroga deberá ser evaluada por el Directorio de la CNV. En caso de ser concedida, la prórroga será oportunamente notificada a los Beneficiarios mediante la publicación de un hecho relevante en AIF.

A su vez, se deberá dar cumplimiento con la presentación del “Certificado MiPyME” vigente, a la fecha de la efectiva aplicación de los fondos, emitido por autoridad competente. A tales efectos, una Sociedad de Garantía Recíproca (“S.G.R.”) podrá asistir, en aquellos casos donde se estime la conveniencia, al Fiduciario a efectos de darle mayor seguridad para verificar el carácter PYME de un tercero con el cual contrata, sean dichos terceros vendedores de hacienda vacuna, productores agrícolas, acopiadores, transportistas, intermediarios, o proveedores de servicios en general de la operación del Fideicomiso según el PIPE. El Operador Técnico podrá procurar los servicios la S.G.R a los efectos de obtener el asesoramiento o asistencia técnica necesaria para realizar los análisis crediticios o perfiles de riesgo conducentes a evidenciar el cumplimiento del carácter PYME del Fideicomiso.

A su vez, una vez cumplido el plazo de adecuación, con carácter trimestral y dentro de los 5 (cinco) días posteriores a la fecha de presentación de los informes de revisión trimestral auditados ante la CNV, el Fiduciario elaborará una declaración jurada junto con la información de respaldo suficiente para acreditar que los fondos invertidos bajo el PIPE hayan sido empleados de manera tal de que el carácter PYME del Fideicomiso se mantenga vigente al cierre de cada trimestre. Dicha situación será informada por el Fiduciario, a través del acceso “Información Complementaria” de la Autopista de Información Financiera de la CNV y a los Mercados correspondientes.

En el supuesto en el que el Fiduciario no cumpliera en encuadrar los Bienes Fideicomitidos dentro del artículo 45 inc. d) de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) en el plazo de adecuación establecido, el Fideicomiso perderá su carácter de PYME conforme lo dispuesto por la Sección XVIII Capítulo IV Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

En este sentido, el Operador Técnico tendrá dentro de sus funciones procurar los servicios de la S.G.R., de resultar necesario, y a su requerimiento, a los efectos de:

- Brindar servicios de asistencia y asesoramiento técnico en las tareas de debida diligencia para verificar la condición PYME de terceros que interactúen con el Fideicomiso ya sea en carácter de productores agropecuarios, transportistas, acopiadores, intermediarios, o proveedores de cualquier naturaleza.

- Brindar servicios de asesoramiento financiero y/o avales al Fideicomiso y/o a la PYME vinculada, recomendando en caso de resultar necesario, la solicitud de garantías a terceros para el cumplimiento de obligaciones donde el Fideicomiso resulte acreedor.
- Elaborar informes o análisis de riesgo crediticio respecto de terceros.

La S.G.R. actuará a requerimiento del Operador Técnico, en cuya cabeza el Fiduciario delega la facultad de procurar dichos servicios, y en los casos en que este lo considere necesario.

II.7.3. El Fiduciario deberá acreditar el cumplimiento de lo establecido en el art. II.7.2 precedente, de manera previa al plazo de los 6 (seis) meses otorgados, mediante la publicación de un Hecho Relevante en AIF.

## **II.8.- CIERRE DE EJERCICIO. LIBROS CONTABLES.**

II.8.1 La fecha de cierre de los ejercicios económicos del Fideicomiso será el 31 de marzo de cada año.

II.8.2 El Fiduciario llevará los libros contables del Fideicomiso conforme lo descrito en la cláusula IV.4. del presente Contrato, los que serán conservados en la sede social del Fiduciario.

## **II.9. REMUNERACIÓN DEL FIDUCIARIO.**

II.9.1 En compensación por sus tareas, el Fiduciario percibirá un honorario mensual equivalente a: (i) US\$ 2.500, más IVA, pagaderos en Pesos al tipo de cambio vendedor publicado por el Banco Nación al cierre del día hábil inmediato anterior al pago, ó (ii) la 1/12 (doceava parte) del 1% (uno por ciento) del valor del Activo Total del Fideicomiso, más IVA; el que resultare mayor de los dos.

# **SECCIÓN III.**

## **ADMINISTRACIÓN**

### **III.1. ACTIVIDADES DEL OPERADOR TÉCNICO.**

III.1.1 En virtud de la especificidad de la gestión del negocio ganadero que se llevará a cabo a través del Fideicomiso, y que los aspectos contemplados en el PIPE suponen una especialización técnica y experiencia en la actividad que el Fiduciario no posee, la administración y ejecución del PIPE estarán a cargo del el Operador Técnico. A tal efecto, el Operador suscribe en este acto juntamente con el Fiduciario, el Contrato de Operación Técnica del presente Fideicomiso en el cual se indican los derechos y obligaciones del Operador Técnico respecto de la administración de los Bienes Fideicomitados.

III.1.2 El Fiduciario se reserva el derecho de remover al Operador Técnico conforme lo previsto en el presente Contrato y en el respectivo Contrato de Operación Técnica respectivamente. Cada Beneficiario, por la sola adquisición de los Certificados de Participación, presta su consentimiento para que el Operador Técnico o quien lo suceda en dicha función en el futuro, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Operación Técnica, se desempeñe en tal carácter bajo el mismo.

III.1.3 A los fines de cumplir adecuadamente con la gestión de administración para el Fideicomiso, si bien, es el Fiduciario el principal responsable en llevar la contabilidad del Fideicomiso, éste podrá delegar la ejecución de las funciones de administración, por lo que el Operador Técnico se obliga a llevar segregada de su contabilidad una o varias cuentas especiales, las que deberán reflejar separadamente, al menos, activos, pasivos, cobranzas y gastos del Fideicomiso. El Operador Técnico reconoce que las funciones que se le encomiendan por este Contrato de Fideicomiso y por el Contrato de Operación Técnica son personales e indelegables (salvo por lo previsto a continuación), por lo que no podrá en forma alguna ceder, transferir o delegar, en todo o en parte, los derechos y obligaciones emergentes de dichos contratos, a menos que cuente con la previa conformidad del Fiduciario expresada por escrito. A los fines del presente, el Operador Técnico y las personas por él contratadas para el cumplimiento de sus funciones, de ningún modo tendrán relación de subordinación alguna respecto del Fiduciario, debiendo el Operador Técnico cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos establecidos por la sola virtualidad de este Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Operación Técnica. A todo evento, las tareas que el Operador pudiera delegar no lo eximirán de su responsabilidad respecto de las obligaciones que delegue. Consecuentemente, el Operador Técnico seguirá siendo solidariamente responsable ante el Fiduciario por el cumplimiento de todas las obligaciones que haya asumido en este Contrato, inclusive aquellas que haya encargado y delegado. El Fiduciario, en su caso, será responsable por los incumplimientos del Operador Técnico en los que hubiera concurrido en los términos de los Artículos 1674 y 1676 del CCyCN así calificada por resolución firme de tribunal competente.

III.1.4 Los documentos que evidencien los actos jurídicos que realice el Operador Técnico conforme a sus funciones, incluyendo pero no limitado a, los acuerdos con contratistas, adquisición de insumos, contratos de arrendamiento y subarrendamiento, transporte y comercialización de los Productos Agrícolas y/o Productos Ganaderos, deberán ser suscriptos por éste con la expresa constancia de que los mismos se otorgan por cuenta del Fiduciario con

imputación al Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario otorgará un mandato al efecto al Operador Técnico de conformidad con lo establecido en el Contrato de Operación Técnica.

III.1.5 Sin perjuicio de la indemnidad otorgada se deja aclarado que la obligación que asume el Operador Técnico bajo el Contrato de Fideicomiso es de medios, por lo que en ningún caso el Operador Técnico será responsable por los resultados que arrojen sus gestiones debidamente llevadas a cabo en virtud del presente. En este sentido, toda contingencia, daño, gasto, pérdida o costo derivado de las inversiones y del PIPE son asumidas pura y exclusivamente por el Fideicomiso.

## **III.2. OBLIGACIONES DEL OPERADOR TÉCNICO**

III.2.1 Durante la vigencia del Fideicomiso, el Operador Técnico, asume las siguientes obligaciones, sin perjuicio de otras obligaciones previstas en el Contrato de Operación Técnica y cualquier otro documento accesorio que regule su actividad en el marco del Fideicomiso:

i) Sin perjuicio de que el principal responsable de la ejecución del PIPE y de la administración de los Bienes Fideicomitados será el Fiduciario, el Operador Técnico asume la obligación de administrar el PIPE, siendo responsable de todas las decisiones e instrucciones que adopte o imparta bajo el mismo, de las decisiones que adopte respecto de toda acción u omisión que deba efectuar el Fiduciario y de las instrucciones que imparta a este último, incluyendo, sin que esta enumeración sea limitativa:

ii) Prestar servicios especializados de asistencia y dirección técnica, asumiendo la responsabilidad ejecutiva respecto de la programación y de la operación y administración efectiva del negocio en forma integral, en particular (I) la gestión de compra de insumos y aprovisionamiento, (II) la programación y gestión de comercialización, (III) las actividades de supervisión y control de la marcha y cumplimiento de las contrataciones realizadas, (IV) la comercialización de la totalidad de lo producido; y (V), en general, del desarrollo operativo y administrativo del negocio propuesto y de todos los aspectos inherentes al manejo, dirección técnica y control práctico del PIPE; derechos y deberes por los cuales asume exclusiva responsabilidad frente al Fiduciario y a los Beneficiarios.

iii) Procurar la adquisición, almacenamiento y enajenación de Productos Agrícolas que sirvan, aunque no de manera excluyente, de insumo alimenticio para el ganado vacuno, determinando tipo, calidad, y cualquier otra especificación necesaria relativa al producto mismo. Asimismo, negociar y procurar acuerdos de adquisición de dichos productos, con Productores Agrícolas PyME seleccionados o intermediarios PyME, en las mejores condiciones comerciales posibles, pudiendo pactar precios, volúmenes y plazos de entrega, momentos para dicha adquisición, y conveniencia de enajenación del mismo, todo en conformidad y para el mejor desarrollo del PIPE.

Determinar la mejor manera de transportarlos y almacenar Productos Agrícolas que sean de insumo alimenticio para la hacienda bovina, aunque no de manera excluyente, procurando acuerdos con terceros para dicho fin.

iv) Seleccionar los campos aptos para llevar a cabo la explotación ganadera determinando la modalidad de negocio que resulte más conveniente para la consecución del objeto del Fideicomiso.

v) Determinar el tipo de ganado a adquirir, diseñar y planificar su desarrollo en base al PIPE procurando obtener los mayores resultados.

vi) Determinar la época de cría y demás tareas previstas en el PIPE.

vii) Determinar la modalidad y oportunidad de comercialización de los Productos Agrícolas y/o Productos Ganaderos procurando obtener el mayor beneficio y/o la mayor rentabilidad para lograr el Objetivo de Retorno.

viii) Determinar los Productores Agrícolas PyME y las empresas proveedoras de servicios ganaderos para llevar a cabo las tareas previstas en el PIPE, y llevar a cabo su contratación.

ix) Verificar que se encuentren contratados todos los seguros necesarios para mitigar los riesgos de la explotación ganadera y agrícola incluyendo, los seguros de mortandad, "multirriesgo" y de silo bolsas y demás seguros que cubran los riesgos de la actividad, así como también la cobertura de todo el personal que preste tareas bajo cualquier modalidad de contratación vinculadas con la explotación ganadera y agrícola.

x) Gestionar, por cuenta y orden del Fideicomiso, ante las autoridades nacionales, provinciales y municipales, todas las habilitaciones, autorizaciones e inscripciones necesarias y el pago de las cargas, tributos, tasas y contribuciones vinculadas a la explotación para dar cumplimiento a las normas nacionales, provinciales y municipales, en caso de que dichas funciones sean delegadas por el Fiduciario.

xi) Gestionar, por cuenta y orden del Fideicomiso, ante las autoridades correspondientes todos los subsidios y beneficios aplicables a la actividad y dar cumplimiento a todos los actos correspondientes para su percepción y cobro, en caso de que dichas funciones sean delegadas por el Fiduciario.

xii) Realizar cualquier otro acto delegado por el Fiduciario en caso de encontrarse autorizado y facultado por éste.

- xiii) En los casos que le correspondiere operativamente, cobrar y percibir, por sí, las sumas obtenidas correspondientes al Fideicomiso, y transferir la totalidad de lo recaudado a la Cuenta Fiduciaria dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la percepción de las Cobranzas.
- xiv) Cumplir, en tiempo y forma, con todas y cada una de las obligaciones a su cargo emergentes del Contrato de Operación Técnica.
- xv) Atender los requerimientos de información realizados por el Fiduciario y/o el Agente de Control y Revisión conforme al presente Contrato y al Contrato de Operación Técnica.
- xvi) Emplear, en cumplimiento de sus obligaciones y del ejercicio de sus derechos conforme al Contrato, la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él y sujetándose a las normas legales y reglamentarias que resulten aplicables.
- xvii) Notificar al Fiduciario, en forma inmediata de tomar conocimiento, de cualquier hecho o situación que a juicio de un buen hombre de negocios pudiera afectar o poner en riesgo en todo o en parte la actividad del Fideicomiso –incluido, pero no limitado– al desarrollo del PIPE.
- xviii) Suministrar al Fiduciario, con antelación suficiente, toda la información y documentación necesarias para que el Fiduciario pueda cumplir con el régimen informativo impuesto por: (i) la CNV y, en su caso, los mercados autorizados en que se listen y/o negocien los Certificados de Participación, (ii) las normas de auditoría interna del Fiduciario.
- xix) Mantener procedimientos de control suficientes, que permitan la verificación por el Fiduciario, y/o el Agente de Control y Revisión del cumplimiento del PIPE y el Contrato de Operación Técnica.
- xx) Mantener e implementar, la contabilidad de conformidad con las normas contables profesionales vigentes, los procedimientos administrativos y operativos y mantener todos los documentos, archivos electrónicos y cualquier otra información necesaria o conveniente para la implementación del PIPE.
- xxi) Asesorar al Fiduciario en materia ganadera y/o agrícola procurando obtener los mayores beneficios de la ejecución del PIPE.
- xxii) Evaluar, estudiar, analizar y tomar todas aquellas decisiones sobre políticas de inversión del Fideicomiso y de todas las decisiones para la dirección, administración y gestión del Fideicomiso que tengan relación con el cumplimiento de su objeto y estrategia de una manera consistente con el PIPE.
- xxiii) Dar al Fiduciario las recomendaciones sobre inversiones relativas al PIPE.
- xxiv) Interpretar y emitir opiniones acerca de las políticas de inversión del Fideicomiso, el cumplimiento de su objeto y estrategia, y la ejecución del PIPE.
- xxv) Realizar la comercialización de los Productos Ganaderos dentro y fuera de la República Argentina y al Fiduciario para que suscriba la documentación pertinente.
- xxvi) Elaborar y entregar al Fiduciario los Informes Mensuales de gestión e Informes Trimestrales conforme a lo establecido en la cláusula III.6.2.
- xxvii) Valuar los establecimientos periódicamente y a los Productores Agrícolas PYME y colaborar con lo requerido por el Agente de Control y Revisión a los fines de contralor de dicha valuación. A dichos efectos, prestará su colaboración y facilitar al Agente de Control y Revisión toda la información y/o documentación que éste le requiera, incluyendo aquella relativa al cumplimiento de la normativa laboral y de la seguridad social por su parte y de los contratistas que intervinieren en la explotación.
- xxviii) Procesar y actualizar la información del flujo de fondos esperado del Fideicomiso, y sus fundamentos sobre el método de cálculo y las estadísticas utilizadas para su valoración incluyendo dicha información en el informe mensual de gestión.
- xxix) Dar fiel cumplimiento a los lineamientos de ejecución e inversión del PIPE y a los términos y condiciones del Contrato de Operación.
- xxx) Informar mensualmente dentro de los cinco (5) Días Hábiles de finalizado cada mes calendario el balance de sumas y saldos del proyecto a fin de que el Fiduciario pueda volcar dicha información en los libros del Fideicomiso.
- xxxi) Realizar la compra de los insumos ganaderos y demás elementos necesarios para el PIPE adecuados de acuerdo con la tecnología de producción.
- xxxii) Realizar, por cuenta del Fideicomiso, todas las operaciones, acuerdos y contratos necesarios para una correcta comercialización del producido del PIPE.

xxxiii) Realizar todas las obligaciones previstas en el Contrato de Operación Técnica contempladas en el Anexo II.

### **III.3. EJECUCIÓN DEL PIPE. APERTURA DE LA CUENTA OPERATIVA.**

III.3.1 El Fiduciario mantendrá una cuenta bancaria en pesos en el Banco Industrial S.A. y/o en Banco Galicia S.A., para el Fideicomiso que será operada por el Fiduciario en los términos aquí previstos (la "Cuenta Operativa").

III.3.2 El monto de la Cuenta Operativa podrá incrementarse o disminuirse según sea el caso en función de las necesidades del PIPE. En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, cuando por razones de conveniencia operativa lo ameriten, el Fiduciario, previa instrucción expresa del Operador Técnico a dichos efectos, podrá proceder a la apertura de otras Cuentas Operativas, las que se registrarán por las disposiciones contenidas en la presente cláusula.

III.3.3 La/s Cuenta/s Operativa no podrá/n ser sobregirada/s y todos los cheques emitidos sobre la cuenta deberán ser físicos o electrónicos (Echeqs). El Operador Técnico deberá verificar la existencia de fondos para atender el pago de los mismos.

III.3.4 Las disposiciones contenidas en la presente cláusula se aplicarán tanto a los gastos que el Operador Técnico realice por cuenta del Fideicomiso como para aquellos gastos que –en determinadas circunstancias– efectúe a título personal para el cumplimiento de las obligaciones asumidas bajo el PIPE.

### **III.4. ADELANTO DE FONDOS.**

III.4.1 A los fines de llevar a cabo sus funciones bajo el Fideicomiso, el Operador Técnico podrá, a su exclusivo criterio, adelantar fondos propios. Dichos fondos le serán reintegrados periódicamente por el Fiduciario una vez acreditados los requisitos indicados en la cláusula precedente, incluyendo la exigencia de que dichos gastos se encuentren debidamente documentados. Dichos adelantos no serán remunerados ni reconocerán ningún interés.

### **III.5. COMERCIALIZACIÓN.**

III.5.1 La programación y gestión de comercialización del producido del PIPE, que constituye los Bienes Fideicomitados, será realizada por el Operador Técnico, de conformidad con las pautas establecidas en el PIPE, sin perjuicio de que el principal responsable de la ejecución del PIPE y de la administración de los Bienes Fideicomitados será el Fiduciario. El Operador Técnico tomará bajo su exclusiva responsabilidad instruir a quienes sean adquirentes de dichos activos y obligados a su pago que el único medio idóneo de cancelación de sus obligaciones constituirá el depósito de las sumas debidas en la Cuenta Fiduciaria.

### **III.6. INFORME MENSUAL DE GESTIÓN.**

III.6.1. El Operador Técnico confeccionará y remitirá al Fiduciario con frecuencia mensual un informe de gestión (el "**Informe Mensual de Gestión**"), en el cual incluirá: (i) una descripción sobre las operaciones, contratos y demás eventos sucedidos durante el período mensual anterior y sobre el desarrollo del PIPE, describiendo en este caso la evolución técnica de las labores y de la cría, las situaciones climáticas y demás circunstancias físicas y biológicas que puedan incidir sobre el cumplimiento del PIPE, (ii) información sobre la existencia de cualquier reclamo y/o hechos que puedan dar lugar a reclamos, indicando en su caso el monto reclamado y acompañando cualquier comunicación y/o documentación recibida a efectos de que el Fiduciario pueda actuar conforme lo dispone este Contrato, (iii) resultados de la actividad ganadera, producido de la comercialización y cualquier otra información relevante que pueda afectar la situación económico financiera del negocio, y (iv) una descripción sobre el estado de las actividades productivas y de servicios en el área ganadera y agrícola.

El Operador Técnico deberá enviarle el Informe Mensual de Gestión al Fiduciario luego de finalizado cada período, sin exceder los 15 días hábiles de finalizado cada período. El Informe Mensual de Gestión será subido a la AIF por el Fiduciario dentro de los 5 días de recibido.

III.6.2. Adicionalmente, en caso de que así fuera solicitado por el Fiduciario en uso de las facultades conferidas de acuerdo al inciso r) del art. IV.4, el Operador Técnico trimestralmente elaborará un informe de gestión (el "**Informe Trimestral**") que consolidará la información prevista en los informes mensuales, incluyendo las proyecciones del PIPE, la valuación de los establecimientos y cualquier otra información relevante que pueda afectar la ecuación económica financiera del negocio.

### **III.7. REMUNERACIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO.**

III.7.1 En compensación por sus tareas, el Operador Técnico tendrá derecho a cobrar hasta la liquidación del Fideicomiso:

(i) Un honorario mensual equivalente a la 1/12 (doceava parte) del 3% (tres por ciento) del valor del Activo Total del Fideicomiso, más IVA. Se deja aclarado que en una primera instancia el valor del Activo Total del Fideicomiso coincidirá con los fondos fideicomitados en virtud de la emisión. Luego, dicho valor se calculará de forma trimestral en ocasión de la confección de los estados financieros intermedios del Fideicomiso o de la valuación del Activo Total que

se lleve a cabo oportunamente, debiéndose realizar los ajustes correspondientes al honorario según lo que resulte de dicho cálculo.

(ii) A partir del tercer año, un honorario de éxito únicamente para el supuesto en que el rendimiento anual del Fideicomiso sea superior al 8% (ocho por ciento), medido en kilogramos carne (el “Umbral de Rendimiento”), equivalente a un porcentaje variable a aplicar sobre el rendimiento anual. Dicho porcentaje surgirá de aplicar un porcentaje variable (según cuadro que figura a continuación) sobre la diferencia entre el rendimiento anual y el Umbral de Rendimiento, según la escala que se detalla a continuación (el “Honorario de Éxito”). De corresponder, el Honorario de Éxito será pagado al Operador Técnico dentro de los 30 (treinta) días de cerrados y auditados los Estados Contables anuales del Fideicomiso. En caso de corresponder, el primer pago se realizaría en el año 3 (tres), considerando los rendimientos obtenidos durante los años 1 (uno) y 2 (dos) (ver tabla debajo).

La conversión de los kilogramos carne correspondientes al Honorario de Éxito se llevará a cabo conforme la definición de “kilogramos carne” que se incluye en el PIPE. Al monto en Pesos resultante de dicha conversión, se le añadirá el IVA correspondiente.

<b>Success Fee Calculado Sobre la Diferencia por sobre el 8%</b>				
<u>Escala</u>		<u>Diferencia Max</u>	<u>Fee Variable</u>	<u>% Operador Tecnico Max Escala</u>
0%	8%	0,00%	0%	0,00%
8,01%	10%	2%	20%	0,40%
10,01%	12%	4%	25%	1,00%
12,01%	14%	6%	30%	1,80%
14,01%	16%	8%	35%	2,80%
16,01%	18%	10%	40%	4,00%
18,01%	20%	12%	45%	5,40%
+20,01%		X%	50%	X%

A modo de ejemplo explicativo:

En caso de que el rendimiento anual del Fideicomiso sea del 13%, medido en kilogramos carne, el Operador Técnico tendrá derecho a percibir un Honorario de Éxito equivalente al 30% (variable) del 5% (excedente resultante de la diferencia entre el rendimiento anual y el Umbral de Rendimiento), aplicado sobre el rendimiento anual. Es decir, en este ejemplo, el Honorario de Éxito será equivalente al 1,5% del rendimiento anual, medido en kilogramos carne.

Dichos honorarios constituyen Gastos Deducibles y serán debitados por el Fiduciario directamente del Fondo de Gastos.

III.7.2 Forma de cálculo y fuente de la información a utilizar para el cálculo del Honorario de Éxito. El Honorario de Éxito se determinará considerando la información que surge de los estados contables anuales auditados, a presentarse en un plazo no mayor a los 45 días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso (31 de marzo 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 Agroganadero. El promedio diario se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar). Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar), podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página [www.decampoacampo.com](http://www.decampoacampo.com).

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

“Kilos Carne Base”: Corresponde al Precio del kilogramo de novillo informado por el Mercado Agroganadero al cierre de la Fecha de Emisión y Liquidación. El promedio diario se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar). Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar), podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página [www.decampoacampo.com](http://www.decampoacampo.com).

#### **-Procedimiento:**

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

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

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

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

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

#### **-Momento de pago:**

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

### **III.8. GASTOS.**

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

el Fiduciario podrá voluntariamente adelantar las sumas necesarias para cubrir los gastos inherentes a su propia gestión, las que le serán reembolsadas al Fiduciario con los Bienes Fideicomitidos, en caso de contar con los fondos, dentro de los cinco (5) Días Hábiles de presentada la liquidación correspondiente junto con la Documentación Respaldata de dichos gastos (los “Gastos Reembolsables”), los cuales no serán remunerados ni reconocerán ningún interés.

### **III.9. PROVEEDOR DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA.**

**III.9.1.** Sin perjuicio las comunicaciones oficiales al inversor a través de la Autopista de la Información Financiera y los mercados según las Normas de la CNV, el Operador Técnico prestará al Fideicomiso los siguientes servicios (la “Plataforma Tecnológica”): (a) Proveerá una plataforma tecnológica de administración al Fideicomiso, para el seguimiento y control de las inversiones de los Beneficiarios. (b) Permitirá la interconexión del Fideicomiso con sus Beneficiarios, lo que se traducirá en una comunicación más fluida, consultas, reportes, movimientos y gestión online. (c) El Fiduciario tendrá acceso a la plataforma para la gestión de las comunicaciones con los Fiduciantes de cada uno de las Series, a tal efecto la plataforma podrá estar dotada de cuentas de Beneficiarios donde se podrán cursar notificaciones al inversor, así como una sección de informes y reportes de gestión para consulta y uso de los inversores, adjuntar documentos varios en las cuentas de los Beneficiarios. (5) Ver estadísticas y reportes.

**III.9.2.** La prestación de los servicios por parte del Operador Técnico bajo el presente Contrato de Fideicomiso, no constituye ni implica de modo alguno la transferencia de marca, programa, software, título, ni derecho de propiedad, propiedad intelectual o de autor alguno, por parte del Operador Técnico a favor del Fideicomiso. En este sentido, se deja expresamente aclarado que la Plataforma Tecnológica, con todas las mejoras y actualizaciones que pudieren producirse, será propiedad exclusiva del Operador Técnico en todo momento.

**III.9.3. Remoción.** El Fiduciario podrá remover al Operador Técnico del rol aquí establecido sin invocación de causa por el voto de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios reunidos en Asamblea, debiendo asimismo verificarse dicha mayoría dentro de cada una de las Series.

**III.9.4. Delegabilidad.** Las Partes reconocen que las funciones que se le encomiendan en este Contrato de Fideicomiso como proveedor de la Plataforma Tecnológica son delegables, por lo que podrá ceder, transferir o delegar, en todo o en parte, los derechos y obligaciones emergentes de dichos contratos. Se aclara a los fines del presente, el Operador Técnico y las personas por él contratadas para el cumplimiento de sus funciones como proveedor de Plataforma Tecnológica, de ningún modo tendrán relación de subordinación alguna respecto del Fiduciario, debiendo el Operador Técnico cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos establecidos por sus funciones como proveedor de Plataforma Tecnológica bajo este Contrato de Fideicomiso. A todo evento, las tareas delegadas no lo eximirán de su responsabilidad respecto de las mismas, por lo que el Operador Técnico seguirá siendo solidariamente responsable ante el Fiduciario por el cumplimiento de todas las obligaciones que haya asumido como proveedor de Plataforma Tecnológica en este Contrato, inclusive aquellas que haya encargado y delegado. El Fiduciario, en su caso, será responsable por los incumplimientos del Operador Técnico en los que hubiera concurrido en los términos de los Artículos 1674 y 1676 del CCyCN así calificada por resolución firme de tribunal competente.

**III.9.5. Honorarios.** Invernea en su carácter de proveedor de la Plataforma Tecnológica y por sus funciones y tareas bajo el Contrato de Fideicomiso, percibirá con cargo al Fideicomiso:

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

## **SECCIÓN IV.**

### **DECLARACIONES Y GARANTÍAS Y OBLIGACIONES.**

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

(a) El Operador Técnico declara y garantiza que:

(i) Se encuentra legalmente capacitado y cuenta con las facultades suficientes para suscribir, asumir y cumplir válidamente las obligaciones previstas en este Contrato y sus Anexos.

(ii) La formalización y cumplimiento del Contrato no requiere de autorización alguna por parte de cualquier órgano o autoridad, excepto por las autorizaciones de oferta pública, listado y/o negociación de los Certificados de Participación y las autorizaciones internas que ha obtenido para estos fines;

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

(iv) Cumple con todos los requisitos necesarios para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios aplicables en virtud de la legislación vigente para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato;

(v) La celebración del Contrato y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que le corresponden conforme al Contrato no violan ni violarán ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de ninguna disposición de los contratos constitutivos o del estatuto o de cualquier otro documento constitucional ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento de ninguna disposición dictada por una Autoridad Gubernamental o de ningún contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual sea parte o por el cual se encuentre obligada;

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

(vii) El Suplemento, en todo cuanto atañe al Operador Técnico, cumple con todas las leyes y reglamentaciones de la República Argentina y contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que deba ser de conocimiento del público inversor.

(b) El Fiduciario declara y garantiza que:

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

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

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

(iv) Es una sociedad anónima plenamente autorizada para actuar como “fiduciario de fideicomisos financieros” en la República Argentina, según lo dispuesto en la Ley de Fideicomiso N° 24.441 conforme fuera modificada, el CCyCN y las Normas de la CNV.

#### **IV.2. INDEMNIDAD OTORGADA POR EL OPERADOR TÉCNICO.**

(i) El Operador Técnico mantendrá indemne al Fiduciario y/o a cada uno de sus oficiales, funcionarios, ejecutivos, directores, empleados mandatarios, agentes, asesores, representantes y/o sus personas controlantes y/o controladas y/o sujetos a control común y/o vinculadas y/o afiliadas, y/o subsidiarias y/o al Fideicomiso (cada uno de ellos, una “Persona Indemnizable”) de y contra cualquier reclamo, daño, pérdida, responsabilidad y gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de asesores legales y de cualquier otro tipo), que cualquier Persona Indemnizable pueda sufrir o incurrir o puedan serle impuestos en relación directa o indirecta con cualquier pérdida y/o reclamo relacionado con el ejercicio, por parte del Operador Técnico, de sus derechos, funciones y tareas a su cargo y/o con los actos, procedimientos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el mismo. Las obligaciones asumidas por el Operador Técnico en la presente cláusula seguirán vigentes aún después de su desvinculación, y hasta el plazo de prescripción de las acciones judiciales correspondientes, aun cuando la prescripción de dichas acciones opere con posterioridad al vencimiento del plazo de vigencia del Fideicomiso. Salvo que la referida pérdida, daño, reclamo, costo y/o gasto que motive la pretensión de la Persona Indemnizable de ser indemnizada sea consecuencia de un incumplimiento de dicha Persona Indemnizable a obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso imputable a dicha Persona Indemnizable a título de dolo o culpa determinado por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente, según corresponda.

(ii) Por otra parte, la Persona Indemnizable será indemnizada y mantenida indemne por el Operador Técnico respecto de cualquier daño, pérdida, reclamo, costo y/o gasto (incluyendo, de manera no taxativa, comisiones, honorarios y gastos de asesoramiento legal), actual y/o potencial (en este segundo caso siempre que exista causa presente, incluyendo sin limitación, una intimación o requerimiento de pago) que ésta sufra o pueda sufrir como consecuencia, en ocasión

y/o con motivo de cualquier acción u omisión del Operador Técnico en ocasión del cumplimiento y/o ejercicio de sus derechos, tareas y funciones bajo el Contrato de Fideicomiso, y/o los contratos accesorios o complementarios al mismo.

#### **IV.3. INDEMNIDAD CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.**

(i) Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos indemnizatorios establecidos bajo el Contrato de Fideicomiso que no corresponda al Operador Técnico, el Fiduciario, por cuenta propia o por cuenta de la Persona Indemnizable de que se trate según los términos de la presente cláusula, podrá cobrarse de los Bienes Fideicomitidos, previa sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente o laudo definitivo del Tribunal Arbitral –según corresponda. A dichos fines, el Fiduciario podrá constituir con los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria una cuenta de contingencias a fin de cubrir cualquier erogación que deba realizar en virtud de los hechos que se establecen en la presente cláusula si ocurrieran efectivamente.

El Fiduciario y el Operador quedarán eximidos de responder por eventuales daños y perjuicios en caso de haber actuado en cumplimiento de instrucciones recibidas por la Asamblea de Beneficiarios, que revistan las mayorías requeridas en el presente Contrato de Fideicomiso para la cuestión que se trate, o de resoluciones válidamente adoptadas por un tribunal competente.

(ii) La indemnidad prevista en esta cláusula no será de aplicación en caso que existiera dolo o culpa de dicha Persona Indemnizable calificada como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

#### **IV.4. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.**

Sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en cualquier otra parte del Contrato y durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario se obliga a:

a) Cumplir con las obligaciones emergentes del Contrato, aplicando la lealtad, prudencia y diligencia propias de un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él y sujetándose a las normas legales y reglamentarias que resulten aplicables.

b) Ejercer las facultades otorgadas por medio de este Contrato, preservando el patrimonio fideicomitido, de la mejor manera posible a su alcance;

c) Utilizar el Patrimonio Fideicomitido exclusivamente para fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo y conforme el PIPE.

d) Ejercer todos los derechos y acciones administrativas o judiciales que sean necesarias o procedentes para la defensa y preservación del Patrimonio Fideicomitido. El fiduciario estará, asimismo, obligado a suministrar a los Beneficiarios cualquier otra información relativa al Fideicomiso que al efecto le fuere solicitada.

e) Presentar a toda autoridad competente toda la información o documentación que fuera legalmente exigible en atención a la naturaleza del Patrimonio Fideicomitido dentro del plazo que corresponda, en base a la información provista por los Auditores.

f) Realizar las siguientes tareas: (i) llevar un sistema contable de conformidad con las normas contables profesionales de la República Argentina y (ii) identificar los libros y registros correspondientes al Patrimonio Fideicomitido para evidenciar el Fideicomiso como unidad segregada del resto de su contabilidad, los cuales serán conservados en la sede social del Fiduciario. El Operador Técnico entregará al Fiduciario toda la información con que cuente para que éste cumpla con las normas contables aplicables al Fideicomiso. La rendición de cuentas se efectuará de conformidad con lo establecido en la cláusula III.3 del presente.

g) Tomar en todo momento, en beneficio de los Inversores, las medidas razonables que, a su leal saber y entender, y actuando con los criterios de debida diligencia establecidos en la normativa aplicable, considere necesario o conveniente para la protección y exigibilidad de sus derechos bajo el presente Contrato.

h) Poner a disposición de los Beneficiarios los estados contables anuales y trimestrales auditados, los cuales se publicarán en la AIF.

i) En los casos previstos en este Contrato, cumplir con las instrucciones que les imparta el Operador Técnico y, en su caso, la Asamblea de Beneficiarios, todo ello con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. A estos efectos, el Fiduciario invertirá el producido de la colocación de los Certificados de Participación en los términos del presente Contrato y del PIPE; realizará los pagos que correspondan al cumplimiento de sus deberes conforme los pagos previstos en la cláusula V.8 del presente Contrato y cumplirá las instrucciones que le imparta el Operador Técnico, para que realice el oportuno pago de los servicios y cancelación de los Certificados de Participación. El Fiduciario no será responsable por sus actos en cumplimiento de las instrucciones del Operador o la Asamblea de Beneficiarios, en la medida que los mismos se ajusten a las instrucciones impartidas

salvo que dichas instrucciones resulten de un grosero y manifiesto perjuicio a los Beneficiarios. En los casos previstos en este Contrato, cumplir las instrucciones del Operador para preservar y proteger la integridad física de los activos ganaderos, cuando sea imprescindible la actuación directa del Fiduciario en su calidad de titular de la propiedad fiduciaria.

j) En los casos previstos en este Contrato, cumplir las instrucciones que le imparta el Operador Técnico en cumplimiento de sus funciones fiduciarias, de acuerdo con la Normativa Aplicable y el presente Contrato;

k) Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y demás sumas que correspondan respecto al Patrimonio Fideicomitido y el presente Fideicomiso, y efectuar las presentaciones y declaraciones correspondientes a la situación fiscal del Fideicomiso, en la medida que el Fiduciario reciba del Operador Técnico la información necesaria para tal fin, y verificar que el Operador Técnico haya contratado y efectúe los pagos correspondientes a los seguros que debe contratar bajo el Contrato de Operación Técnica;

l) Efectuar la inversión de los Fondos Líquidos del Fideicomiso, conforme los parámetros del PIPE;

m) En los casos previstos en este Contrato, firmar todos los contratos que le instruya el Operador Técnico y verificar el cumplimiento de las formalidades legales y registrales necesarias a tal fin, registrando los mismos en los registros correspondientes;

n) Requerir al Operador Técnico aquella otra información necesaria para cumplir con las demás funciones fiduciarias descritas en la presente cláusula y archivarla para permitir su consulta por, y entregar copia a, los interesados que pudieran requerirla;

o) Sujeto a las disposiciones del CCyCN, de la Ley de Fideicomiso N° 24.441 conforme fuera modificada, actuar o dejar de actuar cuando a su solo juicio le parezca conveniente y no será responsable de cualquier pérdida a los Beneficiarios que pueda resultar de sus acciones u omisiones salvo culpa o dolo de su parte, calificada como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o por sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

p) Sin perjuicio de lo establecido en las Normas de la CNV respecto de la actuación del fiduciario, el Fiduciario podrá actuar, o abstenerse de actuar, basándose en la opinión y/o asesoramiento, y/o sobre información recibida de cualquiera de los Agentes, y no será responsable ante persona alguna por cualquier pérdida que ocasione tal accionar salvo dolo o culpa de su parte, calificados como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o una sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

q) Rendir cuentas en los términos del Artículo 23 Capítulo IV Título V de las Normas de la CNV y disposiciones correspondientes del CCyCN.

r) Exigir al Operador Técnico la rendición de los Informes Mensuales de Gestión y de los Informes Trimestrales en tiempo y forma, debiendo informar como Hecho Relevante cualquier situación que, a criterio del Fiduciario y/o del Agente de Control y Revisión, pudiera afectar la ejecución del PIPE, y adoptar las medidas que resulten convenientes conforme a la Normativa Aplicable y a este Contrato, para la protección de los Bienes Fideicomitados y los derechos de los Beneficiarios.

Sin que implique limitación de lo expresado precedentemente, el Fiduciario estará facultado, a efectos de cumplir con el objeto del Fideicomiso, para:

**(a)** De común acuerdo con el Operador Técnico, decidir la emisión de los Certificados de Participación y sus condiciones de emisión y colocación;

**(b)** Adquirir, recibir, conservar, y enajenar los Bienes Fideicomitados;

**(c)** Pagar impuestos, gravámenes, honorarios, comisiones, gastos y cualquier otro costo que sea un Gasto del Fideicomiso;

**(d)** Recibir pagos y otorgar recibos;

**(e)** Iniciar, proseguir, contestar, rechazar y desistir cualquier acción, juicio o procedimiento en cualquier clase de tribunal (judicial, arbitral o administrativo) con relación al Fideicomiso o a los Certificados de Participación emitidos, con facultades de realizar acuerdos, transacciones, avenimientos, conciliaciones o cualquier otra forma de terminación de pleitos y disputas, en defensa del patrimonio fideicomitado y los derechos de los Beneficiarios;

**(f)** Otorgar poderes y mandatos generales o especiales a personas que se desempeñen como Agentes del Fiduciario;

**(g)** Celebrar, transferir, rescindir y resolver contratos celebrados por el Fiduciario en cumplimiento de la ejecución del Fideicomiso;

**(h)** Pagar los Certificados de Participación;

(i) Realizar todos los actos necesarios a fin de administrar el Fideicomiso, con las más amplias facultades.

#### **IV.5. OTRAS OBLIGACIONES.**

IV.5.1 Cumplimiento del Plan de Inversión, de Producción y Estratégico. El Fiduciario deberá ejecutar todos aquellos actos relacionados con sus funciones fiduciarias, en caso de corresponder, para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso y del PIPE, siguiendo las instrucciones que le imparta el Operador Técnico o, en su caso, la Asamblea de Beneficiarios, tales como la compra, locación o cualquier otra forma de adquisición de derechos reales o personales, de hacienda o tierras aptas para el engorde de la hacienda; la celebración de contratos con proveedores y contratistas, y contratos de venta (incluyendo contratos de corte y venta de ganado en pie) para la disposición del Patrimonio Fideicomitado, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas bajo el presente Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, por sí mismo o a través del Operador Técnico, podrá celebrar y ejecutar cualquier tipo de contratos u otros instrumentos que sean necesarios para el ejercicio de sus deberes bajo este Contrato, a los efectos de cumplir con sus funciones fiduciarias bajo el presente o cuando así se lo instruya el Operador Técnico. El Fiduciario deberá, según las instrucciones que le imparta el Operador Técnico, y sin que implique responsabilidad para el Fiduciario por los actos que realice el Operador Técnico, sustituir en favor del Operador Técnico, a fin de llevar adelante la administración de los activos ganaderos, algunas de sus facultades que le corresponden como titular de la propiedad fiduciaria.

IV.5.2 Requerimiento de la opinión del Operador Técnico. Pedido de opinión a asesores. Cuando el Fiduciario lo considere necesario podrá pedir opinión por escrito al Operador Técnico. A su vez, podrá en todo momento requerir, cuyos costos razonables y de mercado serán considerados Gastos del Fideicomiso, la opinión de asesores legales, contables o impositivos de primera línea y reconocido prestigio y descansar en la opinión recibida para actuar o dejar de actuar en determinadas circunstancias, sin responsabilidad por sus actos u omisiones que se basen en la opinión recibida. No obstante lo cual, el Fiduciario deberá actuar en todo momento con la prudencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

IV.5.3 Facultad de Endeudamiento.

El Fiduciario, previa aprobación por Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, podrá tomar préstamos, firmar pagarés u otros documentos cambiarios y, en general, asumir cualquier tipo de endeudamiento, y garantizar su repago mediante otorgamiento de hipotecas, prendas, cesiones en garantías o cualquier otro tipo de garantía sobre el Patrimonio Fideicomitado, pero en ningún caso (i) la suma total de tales endeudamiento en ningún momento podrá exceder el veinte por ciento (20%) del Patrimonio Fideicomitado reflejado en el último ejercicio, ni (ii) afectar en forma negativa la calificación de los Certificados de Participación.

IV.5.4 Solicitud de opinión a la Asamblea de Beneficiarios.

Cuando lo considere correspondiente, el Fiduciario podrá solicitar a los Beneficiarios autorizar en forma previa decisiones sustanciales vinculadas al proyecto contenidas en el PIPE a ser propuestas por el Operador Técnico, a efectos de verificar que las mismas constituyen una alternativa ventajosa para los Beneficiarios. A tal efecto, el Operador Técnico deberá informar a los Beneficiarios mediante una Asamblea de Beneficiarios o a través del mecanismo previsto en la cláusula VIII.4 (b)(i), las condiciones de las operaciones que brindare el Operador Técnico, quienes resolverán por Mayoría Ordinaria de Beneficiarios.

#### **IV.6. LIMITACIONES AL ALCANCE DE LAS FUNCIONES DEL FIDUCIARIO.**

La administración del PIPE corresponde al Operador Técnico con los alcances fijados en el presente Contrato y la ejecución del mismo estará a cargo del Operador Técnico. El Fiduciario realizará los pagos correspondientes a la operación ganadera siguiendo las instrucciones del Operador Técnico. Podrá basarse en cualquier documento o información razonable que se le proporcione y no será responsable si de buena fe hubiese actuado o dejado de actuar sobre la base de dicha documentación o información siempre que actuase con la diligencia del buen hombre de negocios sobre la base de la confianza depositada en él. El seguimiento y control de la actividad ganadera corresponde exclusivamente al Operador Técnico, según se prevé en el presente y en el Contrato de Operación Técnica, respectivamente. El Fiduciario no asumirá personalmente obligación alguna respecto de las tareas de faena ni del transporte del ganado, su comercialización y entrega y, en general, respecto de la administración de los activos ganaderos (salvo provisión expresa en contrario de este Contrato), ni el cumplimiento de las obligaciones del Operador Técnico vinculadas con tales aspectos, tareas todas que le corresponden al Operador Técnico por así haberse reservado esa función y por involucrar aspectos técnicos y operativos que exceden de la capacidad y experiencia del Fiduciario.

El Fiduciario tendrá a su cargo verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Operador Técnico ya sea por sí o a través del Agente de Control y Revisión. En caso de incumplimiento, procederá conforme a lo establecido en la cláusula IV.9.3.

#### **IV.7. DISPOSICIONES LIBERATORIAS.**

a) Todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en virtud del Contrato serán satisfechas exclusivamente con los Bienes Fideicomitados conforme lo dispone el artículo 1687 del CCyCN.

b) Ninguna Persona Indemnizable será responsable por la pérdida o reducción del valor de los activos que componen los Bienes Fideicomitidos, ya sea por la mora o falta de pago bajo el activo en cuestión o cualquiera sea la causa por la que ello ocurra; salvo que la pérdida o reducción en el valor de los Bienes Fideicomitidos sea causado por el incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario como consecuencia del dolo o culpa, atribuibles a él o a sus dependientes, determinado por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

c) Ninguna Persona Indemnizable, en ningún supuesto, incurrirá en costo ni será responsable con su propio patrimonio por el pago de Impuestos del Fideicomiso, cargas, imposiciones o gravámenes sobre ellos Bienes Fideicomitidos o por el mantenimiento de los mismos, salvo que la condena en el pago de los mismos sea consecuencia exclusiva de un incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, con dolo o culpa atribuible a él o de sus dependientes, declarada por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

d) Ninguna previsión del Contrato deberá ser interpretada en el sentido que el Fiduciario deba adelantar o poner en riesgo fondos propios o de cualquier otra forma incurrir en responsabilidad financiera personal en el cumplimiento de sus obligaciones o el ejercicio de sus derechos bajo el Contrato. Sin perjuicio de ello, en ningún caso el Fiduciario deberá realizar ningún acto descripto en el Contrato cuando, a su criterio, ello podría resultar en incurrir en responsabilidad personal.

e) El Fiduciario podrá actuar, o abstenerse de actuar, basándose en su propio criterio o bien en la opinión y/o asesoramiento, y/o sobre información recibida de, cualquier asesor en la materia de reconocido prestigio, incluyendo pero no limitado a los Asesores Impositivos, y no será responsable ante persona alguna por cualquier pérdida que ocasione tal accionar, salvo culpa o dolo de su parte o de sus dependientes, calificada como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o una sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

f) En los casos en que el Fiduciario reciba o deba recibir instrucciones de la Asamblea de Beneficiarios, el Fiduciario no tendrá obligación de dar cumplimiento a las mismas: (i) si las instrucciones fueran manifiestamente irrazonables y/o (ii) si las mismas excedieran las obligaciones que le son propias y no se le hubieren ofrecido garantías o indemnidades razonables y no cubiertas por las indemnidades otorgadas bajo la cláusula anterior del Contrato con respecto a los costos, gastos o responsabilidades que pudieran incurrirse como consecuencia de dicho accionar, así como, de corresponder, un adelanto de gastos de parte de los Beneficiarios.

g) Si a juicio del Fiduciario es necesario, someter cualquier acción u omisión a la decisión de un juez competente, en dicho caso, el Fiduciario quedará eximido de responder por eventuales daños y perjuicios en caso de haber actuado en cumplimiento de instrucciones recibidas de o en resoluciones válidamente adoptadas por un juez competente.

h) El Fiduciario quedará eximido de responder por eventuales daños y perjuicios en caso de haber actuado en cumplimiento de instrucciones recibidas de los Beneficiarios que revistan las mayorías requeridas en el Contrato para la cuestión de que se trate salvo dolo o culpa del Fiduciario calificados como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente, según corresponda.

i) Las obligaciones emergentes de esta Sección se rigen de conformidad con lo establecido en el Artículo 1674 y concordantes del CCyCN y permanecerán vigentes aún después de concluida la vigencia del Contrato y hasta la prescripción de las acciones judiciales que pudieran corresponder en virtud de este Contrato por cualquier causa que sea.

#### **IV.8. CESE DE LA ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.**

**IV.8.1. Cesación del Fiduciario.** El Fiduciario cesará en su actuación en los siguientes casos:

(a) La Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios podrá resolver la remoción del Fiduciario con causa, por haber incumplido sus obligaciones bajo el presente Fideicomiso mediando culpa o dolo del Fiduciario o de sus dependientes en los términos de las cláusulas IV.4. y IV.5, del presente y sin perjuicio del derecho individual de los Beneficiarios de acudir a los tribunales judiciales competentes y/o de requerir igual resolución del Tribunal Arbitral. Dicha remoción producirá efectos luego de (i) la comunicación fehaciente de la remoción al Fiduciario por parte de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, y (ii) la designación de un fiduciario sustituto, la aceptación por parte de éste y la transferencia de los Bienes Fideicomitidos del Fideicomiso al fiduciario sustituto elegido.

(b) Remoción sin causa. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el Fiduciario podrá ser removido sin expresión de causa por el voto de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, contando con la conformidad del Operador Técnico. De decidirse la remoción sin causa del Fiduciario conforme lo previsto en la presente, el Fiduciario tendrá derecho a percibir con cargo al Fideicomiso el equivalente al 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) del valor del Activo Total del Fideicomiso más IVA, como única y total indemnización. La remoción sin causa del Fiduciario producirá efectos inmediatamente al momento de la resolución adoptada por la Asamblea de Beneficiarios e implicará el cese de sus actividades a partir de dicho momento, sin perjuicio de aquellas acciones que deberá realizar a efectos de coordinar una transición ordenada con sus respectivos sucesores.

(c) Por renuncia del Fiduciario, con expresión de causa o sin ella, presentada a los Fiduciantes conforme los términos de la cláusula IV.8.2, siguiente.

**IV.8.2. Renuncia.** El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento, mediante notificación fehaciente a los Beneficiarios mediante publicación de aviso en la AIF de la CNV y por tres (3) días en los sistemas de información dispuestos por el o los mercados autorizados donde se listen y/o negocien los Certificados de Participación – en su caso junto con la convocatoria de la Asamblea de Beneficiarios realizada por el Fiduciario y/o por cada Beneficiario– con una anticipación de sesenta (60) días. La renuncia del Fiduciario tendrá efecto una vez que todos y cada uno de los siguientes requisitos se hayan debidamente cumplidos: (a) el Fiduciario y/o cada Beneficiario hayan presentado un reemplazante idóneo a los Beneficiarios o éstos hayan designado al reemplazante del Fiduciario en la Asamblea de Beneficiarios; (b) dicho reemplazante haya sido aprobado por Asamblea de Beneficiarios; (c) el reemplazante efectivamente se haya hecho cargo de sus funciones mediante la firma del respectivo instrumento; y (d) el Fiduciario Sustituto hubiere aceptado la transferencia de los Bienes Fideicomitidos de acuerdo a lo previsto en el Artículo 1678 del CCyCN. En caso de que el Fiduciario ejerciera su facultad de renunciar de acuerdo con los términos de la presente cláusula, el Fiduciario quedará liberado de las responsabilidades asumidas bajo el presente Fideicomiso Financiero y sus documentos conexos.

En el supuesto que el Fiduciario renuncie con causa, todos los gastos relacionados con el nombramiento del Fiduciario Sustituto y otros costos vinculados con la renuncia serán a cargo del Fideicomiso Financiero (incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de los asesores legales), y no podrá atribuirse responsabilidad alguna al Fiduciario por su renuncia. En caso de que la renuncia con causa del Fiduciario esté originada en la responsabilidad de los Beneficiarios, serán asumidos por este último los gastos y costos antes mencionados. En el supuesto que el Fiduciario renuncie sin causa o sea removido con causa, dichos gastos deberán ser afrontados por el Fiduciario.

**IV.8.3. Designación del Fiduciario Sustituto.** En el supuesto de renuncia, remoción, o cualquier supuesto de vacancia del cargo del Fiduciario, la Asamblea de Beneficiarios convocada, por el Fiduciario o por los Beneficiarios, deberá designar un Fiduciario Sustituto al que se transmitirán los Bienes Fideicomitidos, sin necesidad de formalidad alguna, excepto las que requieran las leyes aplicables. El plazo máximo para realizar dicha designación será de sesenta (60) días corridos de producida la renuncia, remoción, o cualquier supuesto de vacancia del cargo del Fiduciario. En caso de no designarse ningún Fiduciario Sustituto dentro del plazo previsto –el cual se contará a partir de la fecha de cesación del cargo del Fiduciario–, cualquier Beneficiario o el Fiduciario podrá solicitar al juez competente la designación de un Fiduciario sustituto para que se desempeñe hasta que otro sea designado por la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios. Cualquier Fiduciario Sustituto designado en tal forma por el juez competente será reemplazado en forma inmediata y sin que medie ningún acto adicional por el Fiduciario Sustituto designado por los Beneficiarios en la forma prevista en la presente cláusula.

**IV.8.4. Cumplimiento de funciones por el Fiduciario saliente.** Durante el lapso que lleve la firma del instrumento de sustitución que corresponda, el traspaso de las funciones del Fiduciario saliente al nuevo y la transferencia de los Bienes Fideicomitidos, las responsabilidades de la gestión continuarán siendo a cargo del Fiduciario saliente, sin perjuicio del deber de colaboración que el Fiduciario deberá prestar al Fiduciario Sustituto. En virtud de ello, el Fiduciario tendrá derecho a percibir las retribuciones convenidas durante ese período o aquellas que el Tribunal Arbitral o tribunal competente determine si no se hubiera previsto dicha remuneración.

**IV.8.5. Fusión o transformación del Fiduciario.** En caso de fusión o transformación del Fiduciario, la sociedad resultante de dicha reorganización societaria será el nuevo fiduciario, y continuará con las obligaciones establecidas en el Contrato. El nuevo fiduciario deberá inscribirse en el Registro de Fiduciantes Financieros de la CNV, a cuyo efecto deberá adecuar su patrimonio a los requisitos establecidos por las Normas de la CNV.

**IV.8.6. Formalidades para la sustitución.** El documento escrito que evidencia la designación y aceptación del cargo por el Fiduciario Sustituto será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la transferencia de la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos, la que será oponible a terceros una vez cumplidas las formalidades legales que requiera la naturaleza de los bienes fideicomitidos. De ser requerido cualquier documento complementario, podrá ser otorgado por el Fiduciario Sustituto. En el caso que el Fiduciario Sustituto no pudiera obtener del Fiduciario anterior la transferencia antes mencionada, se podrá solicitar al juez que supla la inacción de aquél otorgando todos los actos que fueran necesarios a ese fin, siendo los gastos y costos a cargo del Fideicomiso y/o del Fiduciario conforme los términos de la cláusula IV.8.2. in fine.

**IV.8.7. Requisitos del Fiduciario Sustituto.** El Fiduciario Sustituto deberá reunir los requisitos establecidos en el CCyCN y en las Normas de la CNV para actuar como tal y su designación deberá contar con el voto favorable de una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios reunidos en Asamblea o por decisión judicial, según sea el caso.

#### **IV.9. RENUNCIA Y REMOCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO.**

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

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

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

**IV.9.2. Procedimiento para la renuncia y reemplazo del Operador Técnico.** En caso de renuncia, el Operador Técnico dará/n notificación fehaciente al Fiduciario y a los Beneficiarios con al menos sesenta (60) días hábiles de anticipación. En el caso que la Asamblea de Beneficiarios no designe un Operador Técnico Sucesor en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles a contar desde la recepción de la notificación aludida, el Operador Técnico quedará/n habilitado a solicitar al Tribunal Arbitral la designación del Operador Técnico Sucesor, el que deberá llevar a cabo sus funciones de acuerdo con lo establecido en el presente, hasta la designación de sus sucesores.

La renuncia del Operador Técnico producirá efectos luego de la aceptación del cargo de sus respectivos sucesores. La renuncia no implicará una liberación de la responsabilidad del Operador Técnico por los actos realizados y omisiones cometidas durante el ejercicio de sus funciones. En cualquier caso el Operador Técnico deberá reintegrar la parte proporcional de cualquier remuneración percibida por adelantado por el periodo de tiempo respecto del cual el Operador Técnico ya no ejerza/n sus funciones.

**IV.9.3. Remoción.** El Operador Técnico podrá ser removido por el Fiduciario mediando justa causa, o bien, sin expresión de causa, por disposición de la Asamblea de Beneficiarios y conforme Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios.

La Asamblea de Beneficiarios que resuelva la remoción con causa del Operador Técnico deberá/n en el mismo acto designar un Operador Técnico Sucesor, el cual entrará en funciones inmediatamente de notificado por medio fehaciente al Fiduciario la aceptación del cargo. En el caso que, al momento de resolver la remoción del Operador Técnico, la Asamblea de Beneficiarios por cualquier razón no arribe a un acuerdo, o bien, no designe un Operador Técnico Sucesor, el Fiduciario o Beneficiarios que representen al menos el diez por ciento (10%) de los Certificados de Participación en circulación podrá solicitar al Tribunal Arbitral que sea designado un Operador Técnico Sucesor. Cualquier Operador Sucesor designado en tal forma por el tribunal será reemplazado en forma inmediata y sin que medie ningún acto adicional.

El documento escrito que evidencia la designación y aceptación del cargo por el Operador Técnico Sucesor será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo. De ser requerido cualquier documento complementario, podrá ser otorgado por el Fiduciario.

#### **IV.9.4. Remoción con justa causa.**

Se entenderá que existe justa causa de remoción del Operador Técnico cuando: (i) el Operador Técnico hubiera incurrido en incumplimiento imputable al mismo de las obligaciones a su cargo establecidas en la cláusula III.2. del presente. El Operador Técnico no incurrirá en incumplimiento hasta tanto no transcurra el plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha del mismo o de que hubiese sido intimado para que proceda a su remediación, lo que ocurra primero, o (ii) si el Agente de Control y Revisión efectuara una observación calificada como grave a la gestión del Operador Técnico, y estos no remediare/n la misma dentro del plazo otorgado para hacerlo, en tanto su cumplimiento dependa exclusivamente de su actuación. La remoción con causa del Operador Técnico no le otorgará derecho a reclamar suma alguna en concepto de indemnización, honorario o remuneración alguna. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, el Operador Técnico tendrá derecho al cobro de los demás honorarios que se hubieran devengado hasta la fecha en que se haga efectiva su remoción y al reembolso de cualquier Gasto de Fideicomiso en el que hubiera incurrido en el desarrollo de sus funciones.

#### **IV.10. CUSTODIA DE LA DOCUMENTACIÓN RESPALDATORIA.**

El Fiduciario por si, o a través de un tercero contratado al efecto, será quien realizará la custodia de la Documentación Respaldatoria (el "Agente de Custodia").

"Documentación Respaldatoria" significa la documentación vinculada con la ejecución del PIPE (tal como se lo define más adelante): (a) contratos con terceras partes para la ejecución del PIPE; (b) contratos correspondientes a los inmuebles y/o establecimientos donde se desarrolle el PIPE; y (c) otros que correspondan.

La Documentación Respaldatoria relativa al PIPE será analizada y luego custodiada, en un espacio determinado con las medidas de seguridad adecuadas.

### **SECCION V.**

#### **DE LOS VALORES FIDUCIARIOS**

## **V.1. EMISIÓN.**

El Fiduciario emitirá bajo el Fideicomiso Certificados de Participación por un V/N de hasta \$ 5.000.000.000 (Pesos cinco mil millones).

## **V.2. PLAZO A LOS QUE SE SUJETAN LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.**

El plazo de los Certificados de Participación vencerá junto el plazo de duración del Fideicomiso establecido en la cláusula II.4 de este Contrato.

## **V.3. EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.**

**V.3.1. Certificados de Participación.** Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, una vez realizada la recomposición del Fondo de Reserva Impositivo y del Fondo de Gastos, de corresponder, y una vez transcurridos tres años de efectuada la inversión, de acuerdo con el siguiente detalle:

(i) en concepto de utilidad, a partir del año 3 (tres), es decir, transcurridos dos ejercicios económicos regulares de efectuada la inversión y luego anualmente en función de los estados contables anuales, y dentro de los 10 días hábiles posteriores a la presentación de dichos estados contables anuales, conforme lo establecido en la tabla presentada en la Sección XI “*Cronograma de Pago de Servicios*” del presente. Dichas utilidades se determinarán de acuerdo con los estados contables anuales auditados, a presentarse en un plazo no mayor a los 45 días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (31 de marzo 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 XI “*Cronograma de Pago de Servicios*” del presente.

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 necesario para recomponer el Fondo de Reserva Impositivo y el Fondo de Gastos hasta que el valor nominal de los CP 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.8.

Dicho cobro será percibido en una única oportunidad en la Fecha de Pago de Servicios de los mismos y conforme la fecha enunciada en el Cuadro de Pagos de Servicios inserto en la Sección XI “*Cronograma de Pago de Servicios*” del presente Suplemento.

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

## **V.4. FORMA DE DISTRIBUCIÓN DEL PRODUCIDO DE LA COLOCACIÓN.**

Una vez deducidos los importes correspondientes al Fondo de Gastos y al Fondo de Reserva Impositivo y realizada la cancelación de cualquier importe que corresponda abonar de conformidad con los términos del Contrato el Colocador transferirá a la Cuenta Fiduciaria el producido de la colocación de los Certificados de Participación, a los fines de la implementación inmediata en el PIPE.

## **V.5. FORMA DE DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DEL FIDEICOMISO.**

El total de las Cobranzas se distribuirá en la Fecha de Pago de Servicios de la siguiente forma:

- (i). A la recomposición del Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder;
- (ii). A la recomposición del Fondo de Gastos;
- (iv) Al pago de la utilidad de los Certificados de Participación.
- (v). En la Fecha de Vencimiento, al pago de la amortización y en caso de existir fondos remanentes que no hubiesen sido aplicados a Gastos del Fideicomiso, los mismos serán distribuidos entre los Beneficiarios.

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

(i) Fondo de Gastos: Del producido de la colocación, se procederá a integrar la suma de \$50.000.000 (Pesos cincuenta millones) con imputación a un fondo de gastos (el “Fondo de Gastos”), el cual se destinará a cancelar los Gastos Deducibles, previstos para el Fideicomiso. El importe del Fondo de Gastos podrá ser incrementado por el Fiduciario, por sí o por asesoramiento de sus Agentes, ante incremento de los importes correspondientes a los Gastos Deducibles o la necesidad de atender mayores Gastos Deducibles o constituir previsiones.

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

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

(ii) Fondo de Reserva Impositivo: De conformidad con el asesoramiento brindado por el Asesor Impositivo, el Fiduciario con los fondos provenientes de la colocación de los Valores Fiduciarios, podrá constituir un fondo de reserva impositivo (el “Fondo de Reserva Impositivo”), en el que se depositarán las sumas equivalentes a las estimadas por los Asesores Impositivos (el “Monto Determinado”) para hacer frente al pago de los Impuestos del Fideicomiso devengados hasta su liquidación o hasta la fecha de reclamo o efectivo pago, si los hubiere o pudiere haberlos y que fueran determinados o determinables a la fecha de su liquidación o extinción o hasta la fecha de reclamo o efectivo pago, y siempre que exista duda razonable sobre la aplicación de dichos impuestos debido a la interpretación conflictiva de normas particulares al respecto. El Monto Determinado será retenido de los fondos provenientes de la colocación de los Certificados de Participación, existentes en la Cuenta Fiduciaria o provenientes de las Cobranzas. El Fondo de Reserva Impositivo será mantenido por el Fiduciario, hasta que exista opinión favorable del Asesor Impositivo o de un asesor impositivo independiente, contratado a satisfacción del Fiduciario, que exprese razonablemente que no existe obligación de retener y pagar dichos impuestos. Periódicamente se podrá requerir al Asesor Impositivo o a un asesor impositivo independiente que emita opinión al respecto. Ante la cancelación del Fondo de Reserva Impositivo, los fondos serán ingresados a la Cuenta Fiduciaria, para su distribución entre los Beneficiarios.

La asignación de los recursos necesarios para constituir el Fondo de Reserva Impositivo se hará respetando la forma de distribución de ingresos establecido en la cláusula V.5.

La suma depositada en el Fondo de Reserva Impositivo deberá ser invertida conforme lo previsto en la cláusula VIII.3, correspondiendo al Fondo de Reserva Impositivo las utilidades que dichas inversiones generen, salvo en el supuesto que dichas utilidades superen total o parcialmente las previsiones por los reclamos y/o acciones indicadas en el presente apartado, caso en el cual deberán transferirse a la Cuenta Fiduciaria. En el supuesto en que se decida la liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la liquidación de los Bienes Fideicomitados, con excepción del Fondo de Reserva Impositivo, sobreviviendo el Fideicomiso al sólo efecto de hacer frente a las acciones legales instauradas de conformidad con el presente párrafo, período durante el cual el Fiduciario mantendrá todos los derechos que el Contrato le confieren.

#### **V.7. MONEDA DE PAGO.**

El pago de Servicios de los Valores Fiduciarios se efectuará en pesos, la moneda de curso legal argentina.

#### **V.8. 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 Valores Fiduciarios con derecho al cobro. Con una anticipación no menor a cinco (5) Días Hábiles anteriores a cada 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 autorizado donde se listen y/o negocien los Certificados de Participación y en la AIF de la CNV un Aviso de Pago de Servicios con el monto a pagar por tal concepto de los Certificados de Participación que en esa oportunidad tengan derecho al cobro, discriminando los conceptos.

#### **V.9. FALTA DE PAGO DE LOS SERVICIOS.**

V.9.1 La falta de pago de un servicio correspondiente a los Certificados de Participación, por insuficiencia de fondos fideicomitados, no constituirá un Evento Especial. El monto que no haya podido pagarse a los Beneficiarios en la Fecha de Pago de Servicio por ser insuficiente lo recaudado, será pagado cuando el flujo de fondos efectivamente percibido lo permita. Dichos pagos, en cuanto fueren parciales, se efectivizarán con una periodicidad mínima de noventa (90) días, y siempre que los fondos disponibles para ello no fueren inferiores a \$150.000.000 (Pesos ciento cincuenta millones).

V.9.2 Ocurrida la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Participación sin que existan fondos suficientes para cancelar la totalidad de los Servicios adeudados a los Certificados de Participación, ello implicará un Evento Especial. No obstante, en cuanto hubiera fondos disponibles en la Cuenta Fiduciaria, el Fiduciario procederá a realizar pagos a los Certificados de Participación, luego de deducir las contribuciones al Fondo de Gastos y al Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder. Dichos pagos, en cuanto fueren parciales, se efectivizarán con una periodicidad mínima de treinta (30) días, y siempre que los fondos disponibles para ello no fueren inferiores a \$300.000.000.

#### **V.10. FORMA DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.**

V.10.1 Los Certificados de Participación estarán representados por certificados globales permanentes, a ser depositados en Caja de Valores S.A. 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 habilitada Caja de Valores S.A. 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 Valores Fiduciarios de conformidad con el Contrato por intermedio de Caja de Valores S.A. a través del sistema de depósito colectivo de títulos valores públicos y/o privados, según lo establecido por la ley 20.643 y demás normas concordantes y modificatorias.

V.10.2 Durante toda la vigencia del Fideicomiso Financiero, la titularidad de los Certificados de Participación se regirá exclusivamente por lo que surja de las constancias del sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores S.A.

### **V.11. Colocación de Valores Fiduciarios.**

V.11.1 Los Valores Fiduciarios serán colocados por oferta pública solo en la República Argentina conforme con los términos de la ley 26.831, las Normas de la CNV y así como toda la normativa aplicable que sea emitida por la CNV y demás autoridades regulatorias, todo ello de conformidad con lo establecido en la Sección XIII “*Procedimiento de Colocación*” del Suplemento.

V.11.2. La colocación de los Certificados de Participación estará a cargo de los Colocadores y demás agentes autorizados.

### **V.12. Eventos Especiales.**

A los efectos del Fideicomiso se considerará acaecido un evento especial (cada uno de ellos, un “Evento Especial”) en cualquiera de los siguientes supuestos:

(i) Si a la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Participación no se hubieran cancelado la totalidad de los Valores Fiduciarios.

(ii) Si la CNV cancelara por resolución firme la autorización para la oferta pública de los Certificados de Participación, en su caso, y de mediar presentación, si el mercado autorizado cancelara por resolución firme su autorización de listado y/o negociación.

(iii) Si los Bienes Fideicomitados se viesen afectados física o jurídicamente de modo tal que resultara imposible que cumplan su función de garantía, y no pudiesen ser sustituidos por otros activos, conforme informe el Fiduciario acompañando una opinión legal de un asesor legal de reconocido prestigio.

(iv) Falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Operador Técnico de cualquier obligación establecida en este Contrato y sus Anexos, cuyo incumplimiento afecte en forma significativa el Fideicomiso. El Evento Especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado por el Operador Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de intimado por escrito al efecto por el Fiduciario.

(v) Toda sentencia o laudo arbitral definitivo notificado al Fiduciario que restrinja la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad de este Contrato.

(vi) Cualquier impugnación, judicial o extrajudicial, por parte de terceros a la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad de la Documentación Respaldata, comprendiendo cualquier acto o reclamación tendiente a obtener la modificación, rescisión o resolución de la adquisición de los Bienes Fideicomitados, conforme fuera informado por el Operador Técnico y al Fiduciario dentro de las 24 horas de notificada la impugnación.

(vii) Frente a la inexistencia Fondos Líquidos para hacer frente a los Gastos Deducibles, a falta de otros aportes por parte de los Beneficiarios, conforme a lo establecido en el artículo 1697 del CCyCN.

### **V.13. Consecuencias de un Evento Especial.**

I.- Producido cualquiera de los Eventos Especiales, el Fiduciario deberá, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles de tomado conocimiento del hecho:

(i) declarar y publicar en AIF la existencia de un Evento Especial;

(ii) notificar de inmediato dicha declaración a los Beneficiarios de manera fehaciente;

(iii) requerir de una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios una resolución acerca de los derechos y facultades a ejercer en tal supuesto, que podrán consistir en: (a) disponer la liquidación anticipada del Fideicomiso, mediante la venta en licitación privada y la realización de los demás Bienes Fideicomitados, por la base y las modalidades, y con la intervención de las entidades que los Beneficiarios acuerden, o mediante el pago en especie con los Bienes Fideicomitados, bajo la modalidad y en la forma que determine la Asamblea de Beneficiarios; (b) disponer la

continuación del Fideicomiso siempre que existan fondos suficientes para afrontar los Gastos Deducibles e Impuestos del Fideicomiso correspondientes; (c) disponer el retiro de los Certificados de Participación de la oferta pública y continuar el Fideicomiso en carácter privado.

Las decisiones adoptadas en el marco de lo descrito en la presente cláusula deberán ser publicadas en la AIF de la CNV y en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen los Certificados de Participación.

La decisión adoptada por la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios será aplicable a la totalidad de los Beneficiarios de Certificados de Participación. Sin perjuicio de lo expuesto en el supuesto que la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios resuelva conforme a lo previsto en el punto I (iii) (c), en el supuesto de que existieran Beneficiarios disconformes con la continuación del Fideicomiso como privado, la Asamblea deberá prever un mecanismo para compensar a los Beneficiarios disconformes.

No será necesaria la conformación de una Asamblea de Beneficiarios cuando la totalidad de los Beneficiarios de los Certificados de Participación en circulación que corresponda comuniquen por escrito al Fiduciario su decisión.

Adoptada una de las alternativas, salvo en el caso que el procedimiento de realización de los activos haya tenido efectivo comienzo, podrá ser sustituida en cualquier momento por cualquiera de las otras, por igual mayoría. La resolución que se adopte se anunciará por el Fiduciario durante tres (3) días en los sistemas de información dispuestos por el mercado autorizado donde se listen y/o negocien los Certificados de Participación y se publicará en la AIF de la CNV. En el caso en que, pese a los mejores esfuerzos del Fiduciario no pudiera obtenerse en un plazo razonable una resolución de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios antes indicada, y se mantuviera la situación de insuficiencia de recursos en el fideicomiso, el Fiduciario podrá, previa comunicación a la CNV, solicitar la liquidación judicial del Fideicomiso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1687 último párrafo del CCyCN. La liquidación judicial devendrá necesaria en el caso que, al no existir recursos suficientes en el Fideicomiso, existan pasivos hacia terceros acreedores –es decir, distintos del Fiduciario, del Operador o de los Beneficiarios-. Ello salvo que la totalidad de tales acreedores presten su conformidad por medio fehaciente para la liquidación extrajudicial del Fideicomiso, a cargo del Fiduciario.

II. A los efectos de lo dispuesto en el punto I (iii) (a) precedente, así como en cualquier supuesto de liquidación anticipada del Fideicomiso, salvo disposición en contrario de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, los Bienes Fideicomitados se valorarán conforme a su regulación contable, y se deducirán los importes correspondientes al Fondo de Gastos y al Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder.

III. La mayoría especificada en el apartado I de la presente cláusula, resolverá los aspectos no contemplados en la presente cláusula, excepto para aquellos supuestos en los que se requiera unanimidad y el caso de insuficiencia de Bienes Fideicomitados o reestructuración de pagos a Beneficiarios. En este último caso se considerarán válidas las decisiones que se tomen con el voto favorable de al menos las tres cuartas partes de los Valores Fiduciarios emitidos y en circulación, debiendo aplicarse las pautas establecidas en la última parte del artículo 1696 del CCyCN para el cómputo del quórum y mayorías.

IV. La enajenación de los Bienes Fideicomitados será realizada por el Fiduciario a través de un procedimiento de licitación privada conforme a las siguientes reglas: (a) El Fiduciario, por sí o a través del Operador Técnico confeccionará un pliego descriptivo de los Bienes Fideicomitados a enajenar y de las condiciones de la licitación establecidas en el inciso (c) siguiente, donde se destacará la prioridad de los Beneficiarios para adquirir los Bienes Fideicomitados. En caso de que más de un Beneficiario quisiera adquirir los mismos, se distribuirán a prorrata y en proporción a los Certificados de Participación de los cuales sean titulares; (b) Se publicará un aviso en un diario de gran circulación en el domicilio de los Beneficiarios llamando a formular ofertas para la compra de los Bienes Fideicomitados. En el aviso se indicará: (i) que el pliego con la descripción de los Bienes Fideicomitados y condiciones de la licitación se encuentra a disposición de cualquier interesado en las oficinas del Fiduciario, y (ii) la fecha de presentación de las ofertas; (c) Las condiciones de la licitación son las siguientes: (i) Las ofertas se presentarán en sobre cerrado en las oficinas del Fiduciario, y deben indicar el precio de contado a pagar por los Bienes Fideicomitados; (ii) Todos los costos estarán a exclusivo cargo del comprador, incluyendo impuestos; (iii) En la fecha y hora indicadas en el aviso, el Fiduciario procederá a abrir los sobres; (iv) cada Beneficiario tendrá el derecho, dentro del día hábil siguiente a la apertura de los sobres, a manifestar su voluntad de adquirir los Bienes Fideicomitados al mejor precio ofrecido por terceros no Beneficiarios; (v) vencido el plazo anterior, o antes si cada Beneficiario hubiera manifestado su desinterés, el Fiduciario notificará la adjudicación al oferente que haya ofrecido el mayor precio, o a los Beneficiarios en su caso, debiéndose celebrar el pertinente contrato y pagar el precio dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes; (vi) si el precio no fuera pagado en el plazo correspondiente, la operación quedará sin efecto, y el Fiduciario adjudicará los Bienes Fideicomitados a quién haya ofrecido el precio inmediato inferior, repitiendo el procedimiento indicado en el inciso anterior. El producido de la enajenación, neto de Gastos Deducibles e Impuestos del Fideicomiso y de la eventual contribución al Fondo de Reserva Impositivo, se distribuirá a prorrata entre todos los Beneficiarios en el orden de prelación previsto en la cláusula V.5 del presente. Si la licitación quedara desierta, se procederá a la liquidación judicial conforme a lo establecido en el punto (I) de la presente cláusula.

## SECCIÓN VI.

### RESCATE ANTICIPADO

#### VI.1. RESCATE ANTICIPADO.

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

#### VI.2. RESCATE POR RAZONES IMPOSITIVAS.

VI.2.1 Los Certificados de Participación podrán ser rescatados anticipadamente por el Fiduciario a pedido de una Asamblea de Beneficiarios, en cualquier momento, con opinión favorable de los Asesores Impositivos del Fideicomiso, en su totalidad en cualquier momento, ante la existencia (o amenaza cierta e inminente de su existencia) de cualquier cambio normativo, si dicho cambio implicara un perjuicio económico a los Beneficiarios, y no pueda ser evitada por el Fiduciario tomando las medidas disponibles y razonables para ello, conforme al asesoramiento recibido, y que dichas retenciones y/o deducciones impidan la cancelación de los Valores Fiduciarios a la fecha de vencimiento de los mismos. A este fin se aplicará el procedimiento de realización de los Bienes Fideicomitados indicado en el apartado IV de la cláusula V.13. El producido será aplicado, una vez deducidos los Gastos Deducibles del Fideicomiso e Impuestos del Fideicomiso, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula V.5.

## SECCIÓN VII.

### AUDITORES. ASESORES IMPOSITIVOS. AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN.

#### VII.1. Auditores.

VII.1.1 El Fiduciario, con la conformidad del Operador Técnico, designa como auditores contables del Fideicomiso a la firma Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. (miembro de Ernst & Young Global Limited), o quienes lo sucedan o reemplacen durante la vigencia del Fideicomiso conforme la designación que al efecto realice el Fiduciario (los "Auditores"). Los Auditores prestarán todos o cualquiera de los siguientes servicios al Fideicomiso:

- (i) auditar la contabilidad trimestral y anual del Fideicomiso; y
- (ii) prestar cualquier otro servicio relativo al Fideicomiso razonablemente solicitado por el Fiduciario, y aquellos informes y/o documentación previstos en el Contrato.

VII.1.2. Los Auditores deberán entregar la información que el Fiduciario deba presentar a la Autoridad Gubernamental correspondiente con tres (3) Días Hábiles de anticipación al plazo legal establecido.

VII.1.3. Todos los costos, gastos y honorarios razonables que demande la intervención de los Auditores serán considerados Gastos Deducibles. Los auditores, por los servicios prestados bajo el Contrato en dicho carácter, recibirán en concepto de remuneración para desempeñarse como tal de \$26.989.251, dicho monto incluye las revisiones limitadas al 30 de junio de 2024, 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2024, así como también la auditoría anual al 31 de marzo de 2025. Considerando que, tanto el trabajo como la facturación del mismo, sucederá aproximadamente entre los meses de junio 2024 y mayo 2025, el valor de cuota trimestral determinado a valores de febrero 2024, se irá actualizando trimestralmente por inflación en función al IPC de dos meses atrás al momento de la facturación.

#### VII.2. Asesores Impositivos.

VII.2.1 El Fiduciario, con la conformidad del Operador Técnico designa como asesores impositivos del Fideicomiso a Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. (miembro de Ernst & Young Global Limited) o quienes lo sucedan o reemplacen durante la vigencia del Fideicomiso conforme la designación que al efecto realice el Fiduciario (los "Asesores Impositivos"). Los Asesores Impositivos prestarán todos o cualquiera de los siguientes servicios al

Fideicomiso:

- (i) confeccionarán el dictamen impositivo inicial del Fideicomiso, previo a su creación y las actualizaciones que correspondan; y
- (ii) prestarán cualquier otro servicio de asesoramiento impositivo relativo al Fideicomiso según lo determine el Fiduciario.

VII.2.2. Los Asesores Impositivos deberán entregar la información que el Fiduciario deba presentar a la Autoridad Gubernamental correspondiente con tres (3) Días Hábiles de anticipación al plazo legal establecido.

VII.2.3. Se deja expresamente establecido que respecto de cualquier cuestión que comprenda materias impositivas, los Asesores Impositivos se basarán en la información y/o documentación que al efecto deberá proveerle el Fiduciario. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar, basándose exclusivamente en las tareas a cargo de los Asesores Impositivos, su opinión y/o asesoramiento.

VII.2.1.4 Todos los costos, gastos y honorarios razonables que demande la intervención de los Asesores Impositivos serán considerados Gastos Deducibles.

### **VII.3. Agente de Control y Revisión.**

VII.3.1. El Fiduciario, con la conformidad del Operador Técnico, designa a Juan Ignacio Vidal, Contador Público (Universidad de Belgrano), D.N.I. 29.984.819, con domicilio en Nuñez 3453 “1” “D”. Teléfono/ Fax: 4373-6472. CUIT 20-29984819-2. Correo Electrónico: [jvidal@estudiovidal.com.ar](mailto:jvidal@estudiovidal.com.ar), 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 e inscripto en el Registro de Auditores Externos de la Comisión Nacional de Valores, para actuar como agente de control y revisión titular del Fideicomiso (el “Agente de Control y Revisión” o el “Agente de Control y Revisión Titular”, en forma indistinta). Ante su ausencia y/o vacancia –cualquiera sea el motivo que la haya originado– dicha función será asumida por Roberto Vicente Vidal, Contador Público (Universidad de Buenos Aires), D.N.I. 4.373.289, con domicilio en Av. Rivadavia 6437 “3” “D”, Teléfono: 4373-6472. CUIT 20-04373289-8. Correo electrónico: [roberto@estudiovidal.com.ar](mailto:roberto@estudiovidal.com.ar), 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 e inscripto en el Registro de Auditores Externos de la Comisión Nacional de Valores, para actuar como Agente de Control y Revisión Suplente, quién deberá notificar de manera inmediata dicha circunstancia al Fiduciario. Ambos son contadores con más de cinco años de antigüedad en la matrícula, quienes se desempeñan como tales dentro de la firma Estudio Vidal.

VII.3.2. El Agente de Control y Revisión podrá ser removido durante la vigencia del Fideicomiso, en cualquier momento y sin necesidad de expresión de causa. Asimismo, el Agente de Control y Revisión podrá renunciar en cualquier momento con un aviso previo de treinta (30) días hábiles al Fiduciario con expresión de justa causa. En ninguno de dichos supuestos, el Agente de Control y Revisión tendrá derecho a reclamo o indemnización alguna contra el Fiduciario.

VII.3.3. El Agente de Control y Revisión informará inmediatamente al Fiduciario todo hecho que pudiera afectar el normal cumplimiento de la función asignada.

VII.3.4. La realización de las tareas e informes de conformidad con las Normas de la CNV, incluido, pero no limitado a la preparación y remisión al Fiduciario de un informe con periodicidad mensual, en un plazo que no podrá exceder de los VEINTE (20) días hábiles luego del cierre de cada mes que se trate, relativo al resultado de las siguientes tareas a desarrollar durante la vigencia del Fideicomiso:

- a. Control de los flujos de fondos provenientes de la Cobranza;
- b. Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación, en base a la información provista por el Fiduciario;
- c. Control de los parámetros económicos financieros que se establezcan en la operación; y
- d. Análisis comparativo de flujo de fondos teórico de los Bienes Fideicomitados respecto del flujo de fondos real, y su impacto en el pago de servicios de los Certificados de Participación

Dicho informe elaborado será emitido con una periodicidad no mayor a UN (1) mes, en un plazo que no podrá exceder de 20 (VEINTE) días hábiles de finalizado el mes al que corresponda el informe, y contar con la firma legalizada por el Consejo Profesional respectivo. Asimismo, deberán ser publicados en la Autopista de la Información Financiera conforme se detalla en el artículo 31, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV.

VII.3.5. Todos los costos y gastos que demande la intervención del Agente de Control y Revisión o el Agente de Control y Revisión Suplente serán considerados Gastos Deducibles. El Agente de Control y Revisión, por los servicios

prestados bajo el Contrato en dicho carácter, recibirá en concepto de remuneración mensual para desempeñarse como tal U\$S 200.- (Dólares Estadounidenses doscientos) más IVA, pagaderos en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco Nación del último día hábil del mes.

## **SECCIÓN VIII. MISCELÁNEAS.**

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

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

(i) A la exactitud de la totalidad de las declaraciones y garantías por parte del Operador Técnico consignadas en el Contrato.

(ii) A la efectiva integración de los Certificados de Participación, según lo indica el Contrato.

(iii) A que la CNV haya emitido y mantenga la autorización de oferta pública de los Certificados de Participación a ser emitidos y no se hayan iniciado procedimientos a efectos de suspender la oferta pública por parte de la CNV.

(iv) A que no ocurra ninguno de los eventos detallados a continuación que, según la exclusiva y razonable opinión del Fiduciario, torne inconveniente la emisión de los Certificados de Participación:

(1) Un cambio de circunstancias que afecte en forma substancialmente adversa a los Bienes Fideicomitidos, incluyendo sin limitación la extensión, vigencia y validez de los Bienes Fideicomitidos;

(2) La suspensión o limitación substancial de las operaciones de valores negociables en general en los mercados autorizados donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios;

(3) Una situación de hostilidades en la cual la República Argentina esté involucrada, cualquier declaración de guerra por parte del Congreso de la Nación Argentina, o la ocurrencia de cualquier otra calamidad o emergencia de carácter, de naturaleza significativa o substancial, sean estas dos últimas de índole nacional o internacional que afecte de modo directo y substancialmente adverso la colocación de los Certificados de Participación;

(4) Un cambio sustancial adverso en las condiciones políticas, económicas o financieras de la República Argentina o a nivel internacional que afecte de modo directo y substancialmente adverso la colocación de los Certificados de Participación; o

(5) Una modificación en el sistema impositivo argentino o en el sistema monetario argentino que altere de manera sustancial la normativa aplicable a este Contrato y que afecte de modo directo y substancialmente adverso la colocación de los Certificados de Participación.

VIII.1.2 Si no se hubiera dado cumplimiento, a entera satisfacción del Fiduciario, a todas y cada una de las condiciones previas mencionadas anteriormente, o las mismas no hubieran sido dispensadas total o parcialmente por el Fiduciario, el Fiduciario no tendrá obligación de emitir y/o colocar los Certificados de Participación y el Contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de intimación previa a las partes del Contrato.

VIII.1.3. Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, el Fideicomiso mantendrá plena vigencia para el supuesto que hubieran celebrado contratos de underwriting en firme y/o suscripción de láminas sin oferta pública con anterioridad a la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, con adelanto de precio, donde los suscriptores se hubiesen comprometido a adquirir Certificados de Participación y adelantado los fondos correspondientes al precio de los mismos. En tal supuesto los Bienes Fideicomitidos quedarán afectados a la total cancelación de los Certificados de Participación Iniciales que se hubiesen emitido en las condiciones establecidas en los contratos de underwriting y/o contratos de suscripción de láminas sin oferta pública con anterioridad a la autorización de oferta pública otorgada por la CNV.

Se deja expresa constancia que, a la fecha del presente, no se han suscriptos contratos de underwriting.

VIII.1.4 Todos los costos, gastos y honorarios razonables, según la liquidación que el Fiduciario deberá notificar a los Beneficiarios, que se hubieren generado o puedan generarse con motivo del Fideicomiso y la resolución del Contrato deberán ser solventados con los Bienes Fideicomitidos, salvo culpa o dolo del Fiduciario, calificada como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

### **VIII.2 DISPOSICIONES DE LA CNV Y OTROS MERCADOS AUTORIZADOS**

El Fiduciario dará cumplimiento al régimen de información que establezca la CNV y/o cualquier otra autoridad gubernamental o mercado autorizado que corresponda, según donde se listaren y/o negociaren los Certificados de

Participación.

### **VIII.3. INVERSIÓN DE FONDOS LÍQUIDOS.**

El Fiduciario podrá invertir y colocar en forma transitoria los fondos líquidos acreditados en la Cuenta Fiduciaria (los “Fondos Líquidos”), hasta tanto sea necesario aplicarlos al pago de Gastos del Fideicomiso o a pagos en favor de los Beneficiarios, en depósitos en entidades financieras, cuotas partes de fondos comunes de inversión abiertos de renta fija o de dinero, operaciones colocadoras de caución o pase bursátiles o valores públicos o privados de renta fija. Las entidades financieras depositarias de los fondos comunes de inversión y los activos en los que se inviertan los Fondos Líquidos Disponibles deberán contar con una calificación que satisfaga los requisitos de Grado de Inversión (“*Investment Grade*”) en escala nacional de calificación argentina, o su equivalente. El Fiduciario no será responsable -salvo que hubiera mediado culpa o dolo- frente a los Beneficiarios respecto al destino de inversión que deba darse a los Fondos Líquidos Disponibles procediendo conforme con lo establecido en el Contrato. El Fiduciario tampoco asumirá responsabilidad alguna en el supuesto de que tuviera que variar el destino de inversión establecido para los Fondos Líquidos Disponibles, en cumplimiento de instrucciones comunicadas por decisiones administrativas o judiciales. Queda establecido, asimismo, que el Fiduciario no asume responsabilidad alguna por las consecuencias de cualquier cambio en la legislación aplicable, medida gubernamental o de otra índole, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, que afecten o puedan afectar a cualquiera de las inversiones de los Fondos Líquidos Disponibles, las que serán soportadas única y exclusivamente por los Fondos Líquidos Disponibles en cuestión.

### **VIII.4. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.**

(a) Los Beneficiarios se reunirán, cuando el Fiduciario lo considere necesario o a solicitud de los Beneficiarios que representen por lo menos el cinco por ciento (5%) del valor nominal no cancelado de los Certificados de Participación en circulación, para realizar, dar o recibir cualquier solicitud, demanda, autorización, instrucción, notificación, consentimiento, renuncia u otra acción que dichos Certificados de Participación o la ley aplicable disponga que deberá ser realizada, dada o recibida por dichos Beneficiarios (la “Asamblea de Beneficiarios”). La convocatoria deberá ser realizada por el Fiduciario dentro de los 15 (quince) Días Hábiles de recibida la solicitud. Las asambleas se celebrarán en la Ciudad de Buenos Aires, en la fecha que el Fiduciario determine, y serán presididas por un funcionario autorizado del Fiduciario. La convocatoria a Asamblea de Beneficiarios deberá ser notificada con no menos de 5 (cinco) días corridos ni más de 30 (treinta) días corridos de anticipación a la fecha fijada, mediante la publicación de un aviso en la AIF y publicaciones a realizarse durante 3 (tres) Días Hábiles consecutivos en los sistemas de información dispuestos por los mercados autorizados en donde se listen y/o negocien los Certificados de Participación.

Para la constitución de la asamblea ordinaria en primera convocatoria, el quórum será de titulares que tengan o representen la Mayoría Ordinaria de Beneficiarios de los Certificados de Participación en circulación. En segunda convocatoria el quórum se constituirá cualquiera sea el número de Beneficiarios presentes.

Salvo que se prevea una mayoría distinta en el Contrato, las decisiones en ambos casos se adoptarán por mayoría absoluta de los votos presentes. En la asamblea extraordinaria, el quórum en primera convocatoria quedará constituido con la presencia de Beneficiarios que representen una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios de los Certificados de Participación en circulación. En segunda convocatoria el quórum será del 30% (treinta por ciento), computado sobre la misma base que para la primera convocatoria. Las resoluciones deberán ser aprobadas en ambos casos por la Mayoría Extraordinaria de los Beneficiarios.

El llamado en primera y segunda convocatoria se podrá realizar simultáneamente, pero la asamblea en segunda convocatoria deberá tener lugar por lo menos una hora después de la fijada para la primera. Por cada Denominación Mínima de los Valores Fiduciarios corresponderá un voto, tomándose las resoluciones por mayoría absoluta de los votos presentes, salvo lo dispuesto para las asambleas extraordinarias.

Todas las cuestiones que conforme el Contrato requieran una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, deberán ser tratadas en una asamblea extraordinaria.

Todas las cuestiones relativas a la Asamblea de Beneficiarios que no estuvieran específicamente contempladas en el Contrato se regirán por las disposiciones pertinentes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 aplicables a las asambleas ordinarias de sociedades anónimas. En todos los casos de insuficiencia de los Bienes Fideicomitados, será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1695 del CCyCN.

(b) Podrá prescindirse de la Asamblea de Beneficiarios cuando el Fiduciario obtuviere el consentimiento por medio fehaciente expresado (a) por la unanimidad de Beneficiarios, o (b) en tanto no se requiera unanimidad, por la mayoría de Beneficiarios que corresponda, conforme al siguiente procedimiento: (i) El Fiduciario remitirá a cada Beneficiario registrado al Día Hábil anterior, por medio fehaciente escrito dirigido al domicilio registrado ante Caja de Valores S.A., o cualquiera otro denunciado al Fiduciario, una nota (la “Solicitud de Consentimiento”) que deberá incluir (I) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (II) en su caso, su evaluación y el modo en que dicha circunstancias afectarían al Fideicomiso, (III) una recomendación, si la tuviere, respecto del curso de acción a seguir y, en su caso, el cuerpo del texto de la modificación o adición a introducir en el Contrato, (IV) los recaudos indicados en

el punto (ii) siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (V) la advertencia que el silencio, transcurridos 5 (cinco) Días Hábiles de la recepción de la nota (o el plazo mayor que indique el Fiduciario), importará disconformidad con la recomendación, si la hubiere. Junto con la remisión de las Solicitudes de Consentimiento, el Fiduciario deberá publicarla en los sistemas de información dispuestos por los mercados autorizados en donde se listen y/o negocien los Certificados de Participación y en la AIF de la CNV, para conocimiento público. (ii) Los Beneficiarios deberán contestar por nota o según el método fehaciente que señale el Fiduciario, dentro de los cinco 5 (cinco) Días Hábiles de recibida la nota del Fiduciario, o dentro del plazo mayor que el Fiduciario indique. El silencio importará una respuesta negativa a la recomendación, si la hubiere. El Fiduciario deberá verificar que exista consentimiento de la mayoría requerida de Beneficiarios registrados a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente, computada esta sobre los Valores Fiduciarios emitidos y en circulación.

En ningún caso se considerará que en virtud de tal recomendación, el Fiduciario y/o los Beneficiarios de que se trate serán responsables por las consecuencias que deriven del curso de acción resuelto por la mayoría exigible de Beneficiarios.

Se podrá prescindir del procedimiento mencionado anteriormente en caso de que el Fiduciario reciba instrucciones unánimes de los Beneficiarios sobre un determinado curso de acción a seguir.

#### **VIII.5. ASAMBLEAS A DISTANCIA.**

Podrán celebrarse asambleas a distancia, mediante la utilización de un canal de comunicación que permita la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, así como su grabación en un soporte digital. Se aplicarán las siguientes reglas, y aquellas otras que emanen de disposiciones de la CNV:

(a) El Fiduciario deberá garantizar el libre acceso a la reunión de todos los Beneficiarios, del Administrador, del Operador Técnico, del Agente de Control y Revisión y de los demás participantes en el Fideicomiso y de uno o más representantes de la CNV y de los mercados en los que se encuentren listados los Certificados de Participación.

(b) En la convocatoria y en su comunicación por la vía legal y contractual correspondiente, se debe difundir el correo electrónico referido en el punto siguiente e informar de manera clara y sencilla el canal de comunicación elegido y el modo de acceso a los efectos de permitir dicha participación por medios digitales.

(c) Los Beneficiarios y demás personas con derecho a participar en la asamblea comunicarán su asistencia por el correo electrónico que el Fiduciario habilite al efecto. En el caso de tratarse de representantes se deberá remitir a la entidad con una antelación mínima de tres Días Hábiles el instrumento habilitante correspondiente.

(d) Deberá dejarse constancia en el acta de los participantes, el carácter en que lo hicieron, y el sistema utilizado.

(e) (i) Para la constitución de la Asamblea Ordinaria se requiere (a) en primera convocatoria un quórum de Beneficiarios que representen la mayoría del valor nominal o (b) en segunda convocatoria cualquiera fuere el valor nominal presente. Las decisiones en ambos casos se adoptarán por mayoría absoluta de los votos presentes habilitados a votar. (ii) Para la constitución de la Asamblea Extraordinaria se requiere (a) en primera convocatoria un quórum de Beneficiarios que representen el 60% del valor nominal o (b) en segunda convocatoria del 30%, en ambos casos de los Certificados de Participación en circulación o los de una Clase. Las decisiones en ambos casos se adoptarán por mayoría absoluta de los votos presentes habilitados a votar.

(f) Procedimiento de votación: A cada Beneficiario se le asignará un número de orden, una vez concluido el tratamiento de cada punto del orden del día se procederá a realizar la votación comenzando de menor a mayor número de orden.

(g) En caso de producirse un desperfecto técnico en el canal de comunicación elegido que no permita al Fiduciario el ingreso al mismo, o se le interrumpa la transmisión al Fiduciario durante el acto asambleario, se procederá a realizar una nueva convocatoria y se informará dicha circunstancia a través de la publicación de un hecho relevante en la AIF. Asimismo, las decisiones que se hubieren tomado hasta dicho momento tendrán plena validez y se dejará por asentado en la próxima reunión convocada.

(h) El Fiduciario conservará una copia en soporte digital de la reunión por el término de cinco años, la que estará a disposición de la CNV, de los mercados en que estén listados los Certificados de Participación, y de cualquier Beneficiario que la solicite.

Las decisiones adoptadas por los Beneficiarios deberán ser publicadas en la A.I.F.

#### **VIII.6. INEXISTENCIA DE DISPENSA.**

Ningún acto u omisión en el que incurra cualquiera de las Partes, o prórroga de plazos concedida, se considerará como dispensa de cualquier derecho emergente del Contrato ni como aceptación de cualquier incumplimiento o violación de los términos y condiciones estipulados en el Contrato.

#### **VIII.7.- DOMICILIOS.**

El Fiduciario y cada Beneficiario constituyen en la Solicitud de Adhesión (a) domicilio postal especial, donde serán válidas todas las notificaciones a ser cursadas por escrito con motivo del Fideicomiso (el “Domicilio Postal”); y (b) dirección de correo electrónico, donde serán válidas todas las comunicaciones que conforme al Contrato puedan ser cursadas o recibidas por ese medio (la “Dirección Electrónica”). Cualquier nuevo domicilio postal o dirección de correo electrónico sólo será oponible a las otras partes una vez notificada por medio fehaciente.

#### **VIII.8.- NOTIFICACIONES.**

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

- **Al Fiduciario:**

Domicilio: San Martín 491, piso 3, Oficina “08”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Dirección Electrónica: info@cfafiduciaria.com

Atención: Juan José Romano

Referencia: “INVERNEA PROTEINA PYME SERIE 4”

- **Al Operador Técnico:**

Domicilio: Montevideo 708, piso 7, Ciudad de Buenos Aires

Tel/fax: 15.3036.3636

Dirección Electrónica: admin@invernea.com

Atención: Sr. Martín Voss

Referencia: “INVERNEA PROTEINA PYME SERIE 4”.

#### **VIII.9. VIGENCIA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**

Los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso constituyen el acuerdo integral con relación al Fideicomiso, y sustituyen cualquier acuerdo verbal o escrito de fecha anterior que hayan celebrado dos o más Partes del presente con relación al mismo.

#### **VIII.10. LEY APLICABLE. JURISDICCIÓN.**

VIII.10.1. El Contrato y los Certificados de Participación, así como los derechos y obligaciones de los Beneficiarios de los mismos, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina.

VIII.10.2. Toda controversia que se suscite entre el Fiduciario y/o el Operador Técnico, y/o Beneficiarios con relación al Contrato –incluyendo su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución–, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 760 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Sin perjuicio de ello, en atención a lo dispuesto por el art. 46 de la ley 26.831, los inversores podrán optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

VIII.10.3. Cualquier decisión o laudo del Tribunal Arbitral será definitivo y vinculante para las Partes sujetas a tal procedimiento arbitral. Por el Contrato, las Partes renuncian hasta el límite permitido por la ley a cualquier derecho a apelar o a solicitar la reconsideración del laudo por cualquier tribunal judicial. Las Partes acuerdan que el laudo arbitral puede ser ejecutado contra las Partes del procedimiento arbitral o sus activos en cualquier lugar en que pudieren encontrarse, y que el laudo arbitral puede ser ejecutado en cualquier tribunal con jurisdicción sobre el mismo.

**EN PRUEBA DE CONFORMIDAD**, se suscriben tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en la portada.

Por: **CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**

Exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 4 y no a título personal

Por: **Invernea S.R.L.**

como Operador Técnico

## ANEXO I (PIPE)

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

#### **1. Bienes Fideicomitidos**

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

#### *Destino PyME*

A los efectos de encuadrar los Bienes Fideicomitados de conformidad con la Sección XVIII del Capítulo IV del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), artículo 45 inc. d), destinado al financiamiento de PYMES, se procederá a realizar operaciones con sujetos productores de animales vacunos y/o consignatarios de hacienda y/o productores agrícolas o comercializadores de los mismos, sean los mismos productores directos o intermediarios, u otros proveedores de insumos o servicios recurrentes a los efectos de ejecutar el PIPE, así como propietarios de establecimientos donde el Fideicomiso celebre acuerdos de capitalización de hacienda, pastaje, pastoreo, arrendamiento o cualquier otro tipo contractual a los efectos de ejecutar el PIPE, todos los cuales deberán calificar como PYMES, previa presentación del “Certificado MiPyME” vigente al momento de emisión, o en su caso al momento de la contratación, emitido por autoridad competente.

El Fiduciario tendrá un plazo de tres meses de realizada la colocación del Fideicomiso para encuadrar los Bienes Fideicomitados dentro del artículo 45 inc. d). El plazo indicado se fundamenta en que el Fiduciario deberá adquirir la hacienda y/o los Productos Agrícolas en forma paulatina para no generar una distorsión de precios que perjudique al mercado en general, y para asegurar la suficiente disponibilidad de bienes, sean de origen animal o vegetal, en la plaza. Asimismo, hasta tanto se encuadre los Bienes Fideicomitados dentro del artículo 45 inc. d), se podrán realizar inversiones en los términos del Artículo VIII.3 sobre “Inversión de Fondos Líquidos” del Contrato Suplementario. Asimismo, el Fiduciario se compromete a que, hasta cumplir el plazo de tres meses de adecuación, el 70% del monto de los desembolsos a ser realizados bajo el PIPE, con excepción de la inversión de los Fondos Líquidos Disponibles, estará destinado a contrapartes que deberán calificar como PYMES.

Sin perjuicio de ello, el plazo de tres meses dispuesto anteriormente podrá prorrogarse por única vez por hasta tres meses adicionales de forma excepcional y sin el consentimiento de los Beneficiarios. En caso de ser necesaria, la solicitud de dicha prórroga deberá ser solicitada a la CNV con la debida antelación y deberá estar acompañada de un informe especial del Operador Técnico que fundamente el pedido de prórroga en criterios objetivos. Adicionalmente, en dicha oportunidad, el Fiduciario deberá informar la aplicación de los fondos provenientes de la colocación hasta la solicitud de prórroga proyectando la aplicación de los restantes durante los meses posteriores por los cuales solicita la prórroga. La solicitud de prórroga deberá ser evaluada por el Directorio de la CNV. En caso de ser concedida, la prórroga será oportunamente notificada a los Beneficiarios mediante la publicación de un hecho relevante en AIF.

A su vez, se deberá dar cumplimiento con la presentación del “Certificado MiPyME” vigente, a la fecha de la efectiva aplicación de los fondos, emitido por autoridad competente. A tales efectos, una Sociedad de Garantía Recíproca (“S.G.R.”) podrá asistir, en aquellos casos donde se estime la conveniencia, al Fiduciario a efectos de darle mayor seguridad para verificar el carácter PYME de un tercero con el cual contrata, sean dichos terceros vendedores de hacienda vacuna, productores agrícolas, acopiadores, transportistas, intermediarios, o proveedores de servicios en general de la operación del Fideicomiso según el PIPE. El Operador Técnico podrá procurar los servicios la S.G.R a los efectos de obtener el asesoramiento o asistencia técnica necesaria para realizar los análisis crediticios o perfiles de riesgo conducentes a evidenciar el cumplimiento del carácter PYME del Fideicomiso.

A su vez, una vez cumplido el plazo de adecuación, con carácter trimestral y en la misma oportunidad de presentación de los informes de revisión trimestral auditados ante la CNV, el Fiduciario elaborará una declaración jurada junto con la información de respaldo suficiente para acreditar que los fondos invertidos bajo el PIPE hayan sido empleados de manera tal de que el carácter PYME del Fideicomiso se mantenga vigente al cierre de cada trimestre. Dicha situación será informada por el Fiduciario, a través del acceso “Información Complementaria” de la Autopista de Información Financiera de la CNV y a los Mercados correspondientes.

En este sentido, el Operador Técnico tendrá dentro de sus funciones procurar los servicios de la S.G.R., de resultar necesario, y a su requerimiento, a los efectos de:

- Brindar servicios de asistencia y asesoramiento técnico en las tareas de debida diligencia para verificar la condición PYME de terceros que interactúen con el Fideicomiso ya sea en carácter de productores agropecuarios, transportistas, acopiadores, intermediarios, o proveedores de cualquier naturaleza.
- Brindar servicios de asesoramiento financiero y/o avales al Fideicomiso y/o a la PYME vinculada, recomendando en caso de resultar necesario, la solicitud de garantías a terceros para el cumplimiento de obligaciones donde el Fideicomiso resulte acreedor.
- Elaborar informes o análisis de riesgo crediticio respecto de terceros.

La S.G.R. actuará a requerimiento del Operador Técnico, en cuya cabeza el Fiduciario delega la facultad de procurar dichos servicios, y en los casos en que este lo considere necesario.

### *Productos Agrícolas*

Se informa que, el principal destino de los Productos Agrícolas será para insumo alimenticio del ganado, y eventualmente, en forma accesoria, podrá destinarse la compraventa y almacenamiento de estos productos.

El objetivo de la inversión en granos tiene múltiples fines. Por un lado, promover la producción agrícola regional de pequeños y medianos productores, en zonas donde la oferta actual del insumo agrícola es menor a la demanda, lo cual al productor de proteína le requiere incurrir en mayores costos al verse obligados a comprar dicho insumo en zonas que se encuentren a mayor distancia. Por otro lado, para el Fideicomiso, tener la posibilidad de promover la producción agrícola en zonas alejadas a los establecimientos donde engordará, le representará un beneficio a la hora de hacerse de dichos productos a un menor costo. Asimismo, dado que el producto agrícola como insumo alimenticio se administra en función de los ciclos de engorde vacuno y las condiciones de mercado, pueden darse situaciones puntuales donde el Fideicomiso tenga un excedente del producto agrícola el cual no sea conveniente destinar al consumo animal de las tropas propias. En dichas situaciones, es necesario y conveniente poder venderlo a terceros productores de proteína que requieran de dichos productos para su actividad, y que el Fideicomiso tenga en almacenamiento.

## **2. Resumen del Negocio**

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

La ganadería es, dentro de las actividades agropecuarias, una de las actividades más estables y de bajo riesgo. Su comportamiento histórico (Ver Gráfico 4, Gráfico 5 y Gráfico 6) respecto al valor de otros indicadores económicos, muestra que permite realizar inversiones a mediano y largo plazo sin excesivos requerimientos de liquidez. A su vez, la ganadería es una alternativa atractiva típicamente orientada a perfiles inversores conservadores y moderados. Si bien la ganadería está expuesta a riesgos climáticos, existen herramientas que mitigan su impacto logrando una actividad de bajo riesgo.

Por otra parte, el Fideicomiso también tendrá por objeto la compra venta y almacenamiento de Productos Agrícolas, incluyendo pero no limitado a granos de maíz, sorgo u otros cultivos, que puedan de manera no excluyente ser destinados como insumo alimenticio de la actividad ganadera, con el objeto de utilizarlos como insumo en la actividad ganadera que se desarrollará. En caso de tener excedente en granos, las gestiones hasta la venta serán realizadas por el Operador Técnico mediante poder conferido por el Fideicomiso, contando con todos los permisos exigidos para llevar a cabo dicha actividad. La inscripción ante el Registro Único de Operadores de la Cadena Agroindustrial (RUCA) como Comprador de Granos para Consumo Propio será siempre solicitado por el Fideicomiso, quien conferirá un poder al Operador Técnico para que lleve adelante las gestiones correspondientes.

A los efectos de abastecerse de insumos alimenticios para su actividad ganadera, el Fideicomiso asegurará la provisión de Productos Agrícolas (i.e. granos) por parte de productores de manera anticipada, pudiendo comprar a término con entrega física a futuro, de ser necesario.

Como es de público conocimiento, el mundo actual se encuentra atravesando una etapa de creciente demanda de alimentos y energía, impulsado en gran medida por el crecimiento de China y otros países emergentes de la región asiática. En este contexto, son múltiples los análisis efectuados por profesionales que pronostican un incremento en los precios de productos alimenticios y de la energía, así como en los valores de la materia prima, insumos u otros *commodities* relacionados con la cadena de valor alimentaria y energética, traccionados por dicho aumento en la demanda global de alimentos. Es esperable en consecuencia, que los insumos para la ganadería experimenten fluctuaciones de precios, lo cual exige a los productores de alimentos, principalmente productores ganaderos, establecer una estrategia de compra y stock de insumos que permita operar y conservar la competitividad del negocio en un mercado con pronósticos de tendencia hacia el alza.

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

El modelo se basa en la diversificación por zonas y por especie de bovinos contemplando el desarrollo de productos orgánicos aprovechando los recursos característicos de cada región.

Adicionalmente, el negocio contempla la compra y almacenamiento y enajenamiento de granos (maíz y/o sorgo y/u otros) u otros Productos Agrícolas, lo cual podrá equivaler hasta un máximo del 50% del total del Patrimonio Fideicomitado, los cuales podrán ser destinados principalmente como insumo de alimentación de la hacienda bovina objeto del Fideicomiso o secundariamente empleados para la elaboración tercerizada o su total enajenación para la manufactura de subproductos de producción industrial o semi industrial de origen agrícola. Las compras de este producto, podrán hacerse a productores agrícolas PyME, procurando en todo momento la mejor oportunidad posible en la relación precio, calidad, plazos de entrega y costos asociados.

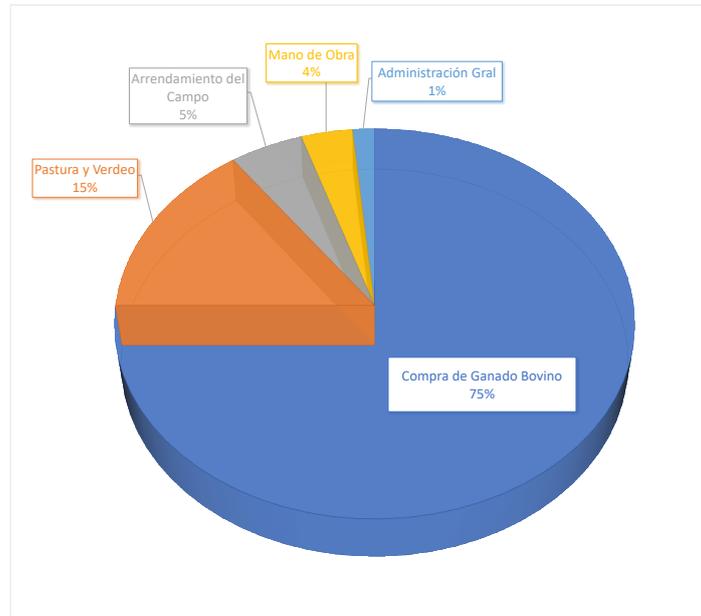
### **3. Características Particulares del Negocio**

- El planteo productivo se basa en la cría, recría y terminación del animal.
- La escala a la que se intentará llegar a será de entre 15.000 y 35.000 cabezas de ganado bovino, lo que permitirá obtener economías de escala que reduzcan sustancialmente los costos y maximicen la rentabilidad.
- La renta que se plantea obtener una vez alcanzada dicha escala en el negocio se estima entre 8 y 10% anual medido en kilogramos de carne (Kg)<sup>2</sup> permitiendo obtener retornos estimados medidos en una variable de la economía real que históricamente tuvo un comportamiento correlativo con la inflación del Peso Argentino (ver Gráfico 1).
- Se propone que por rodeo se contrate un seguro por mortandad, otorgado por aseguradoras de primera línea de Argentina. Asimismo, para otorgarle protección a los Productos Agrícolas se prevé la contratación de dos tipos de seguros, tales como los seguros “multirriesgos” (en caso de compras anticipadas a terceros productores) y los seguros de silo bolsas.
- Cría:
  - El negocio de cría está basado en el armado de un rodeo de vaquillonas con el objetivo de producir terneros. Un rodeo bien establecido tiene una tasa de extracción aproximada de entre 76 a 82 terneros cada 100 madres.
  - El ciclo de la vaca desde que queda preñada hasta que se desteta el terreno es de entre 15 a 16 meses. El kilaje promedio en que se desteta un ternero es de 10 Kg.
- Recría:
  - El negocio de la recría, en condiciones normales, destina aproximadamente el 75% de su inversión en compra de cabezas de ganado, las que ingresan al establecimiento para un engorde aproximado de 400 gramos por día. La recría o invernada tiene un período de duración aproximado de 9 meses.

---

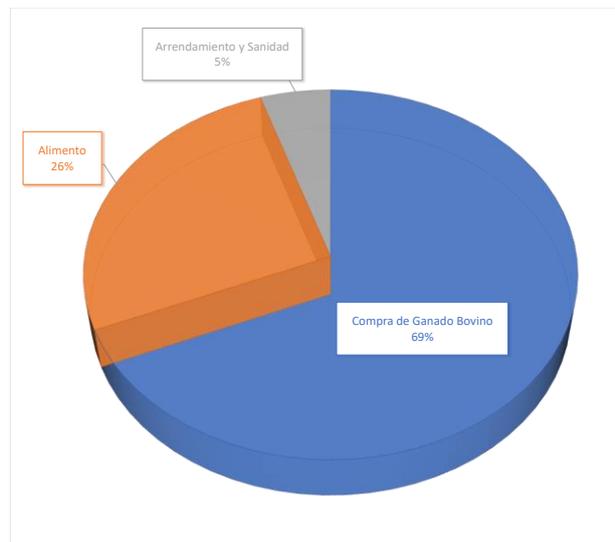
<sup>2</sup> Entendiendo por *Kilogramo de Carne* el Precio promedio entre el precio de compra de un ternero para recría de 180kg, un ternero de 195kg para feedlot y un novillo de 320kg y los precios de venta del novillo 320kg y del novillo de exportación de 350kg. Los precios son tomados del Índice de Precios Rosgan con metodología: IIIIE (Instituto de Investigaciones Económicas) e IITAE (Instituto de Investigaciones Teóricas y Aplicadas en Estadísticas) – Facultad de Ciencias Económicas y Estadísticas – Universidad Nacional de Rosario.

- Se busca que el animal aumente alrededor de 115 kilogramos en este período.



- **Feedlot:**

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



**d. Ciclo de Negocio**



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

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

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

La cuarta etapa llega en el mes quince con la comercialización de los animales. En particular, dentro de la presente etapa, los animales pueden comercializarse de tres maneras: (i) venta directa (de vendedor a comprador), (ii) a través de intermediarios (denominadas consignatarias de hacienda) o (iii) en el Mercado Agroganadero de Cañuelas o en remates ferias públicos. Invernea comercializa de las tres formas. Sin embargo, debido a que las categorías adquiridas por Invernea no son comúnmente vendidas en el Mercado Agroganadera de Cañuelas, dicho espacio no es el ámbito elegido para la compra de animales.

Dentro de la mencionada operatoria, el titular frente al Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios y de los boletos de marca de la Hacienda, será el Fideicomiso. Sin embargo, el Operador Técnico será quien realice las compraventas de la Hacienda a través de poderes conferidos por el Fideicomiso al Operador Técnico, contando con todos los permisos exigidos para realizar la misma. El ciclo finaliza con la etapa 5, cuando se obtiene el retorno final por la venta del animal y la diferencia entre la adquisición del novillo/ternero sea desde la cría o de la compra en aproximadamente 170kg hasta llevarlo a su peso final de venta entre 450 y 520kg, obteniendo un diferencial positivo en términos de Kilogramos Carne que se traducirá en retornos para los inversores, luego de deducidos todos los gastos y costos del Fideicomiso.

#### e. Seguridad y Trazabilidad

- **Activos subyacentes asegurados:** Cada rodeo contará con un seguro por mortandad, otorgado por aseguradoras de primera línea de Argentina. Asimismo, para otorgarle protección a los Productos agrícolas se prevé la contratación de dos tipos de seguros, tales como los seguros “multirriesgos” y los seguros de silo bolsas.

- **Riesgo Crediticio Acotado:** Las ventas se realizarán según perfiles de cliente de modo tal reducir lo máximo posible la exposición al riesgo de crediticio, exigiendo garantías financieras (i.e. Avales de Sociedades de Garantía Recíproca) de resultar necesario.
- **Seguridad jurídica:** El fideicomiso estará administrado por una fiduciaria pública registrada en la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- **Informes:** Se emitirán informes sobre el avance del PIPE de forma periódica.
- Se encuentra en proceso la incorporación de caravanas con chip electrónico para brindar trazabilidad a cada cabeza de ganado bovino que se adquiera, buscando seguridad y trazabilidad desde el momento de la compra, ubicación y transformación según el ciclo productivo de punta a punta, hasta la venta.

**f. Factores de Riesgo y Mitigaciones\***

Riesgos	Mitigaciones
Exposición a las condiciones macroeconómicas y políticas de Argentina como fluctuaciones del tipo de cambio, cambios regulatorios, retenciones, prohibiciones o cupos a la exportación y fijación de precios internos.	El destino de la producción de carne a nivel nacional -es decir el destino de la producción de carne vacuna de Argentina como país productor-, ha oscilado históricamente entre un 75% - 80% al mercado doméstico, y un 25% - 20% a la exportación, mitigando los riesgos macroeconómicos.
Aumento de los costos de transporte y del precio del maíz, alimento básico en las explotaciones de cría, recría y terminación.	Se contempla potencialmente la compra de alimento (maíz principalmente) a granel y stockeo del mismo amortiguando los cambios de precio. El transporte podrá ser contratado por medio de contratos de largo plazo o de volumen, fijando el precio a mediano y largo plazo.
Cierre de mercados internacionales o sanciones a los exportadores.	El destino de entre el 75% y 80% de la producción de carne a nivel nacional ha sido dirigido al mercado doméstico.
Factores climáticos y biológicos como las sequías, incendios, inundaciones y enfermedades.	Se seleccionarán distintos campos y zonas para diversificar el riesgo climático y se contará, por un lado, con seguros de mortandad para evitar la pérdida de ganado y, por el otro, con seguros que cubrirán los Productos Agrícolas (tales como los seguros “multirriesgos” y los seguros de silo bolsas).

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

**4. El Mercado**

**B. Mercado Internacional**

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

En los últimos años, Brasil se ha posicionado como el primer exportador de carne bovina del mundo, lugar en el que se mantiene hasta la actualidad. A Enero 2024, la Argentina se ubica en el 4to puesto del ranking mundial de exportaciones por debajo de Brasil, Australia y Estados Unidos.. En los últimos años, el explosivo progreso de China también se ve multiplicado en el consumo de carne llevándola al podio de los países importadores de carne. En Enero 2024, el ranking de importadores de carne estaba encabezado por China, seguida por Estados Unidos, Japón, Corea del Sur y la Union Europea (USDA, Enero 2024 [https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/livestock\\_poultry.pdf](https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/livestock_poultry.pdf)).

**A.2 Exportaciones de carne bovina argentina**

Según el Informe de Exportaciones de Carne Vacuna del mes de Noviembre del 2023 del IPCVA ([https://www.ipcva.com.ar/documentos/2786\\_1703270649\\_informemensualdeexportacionesnoviembre2023.pdf](https://www.ipcva.com.ar/documentos/2786_1703270649_informemensualdeexportacionesnoviembre2023.pdf)), las exportaciones de la carne bovina durante el período de 11 meses desde el 1° de enero 2023 al 30 de noviembre de 2023 tuvieron un incremento (en volúmenes de toneladas) del 5,8% respecto al mismo período de 2022. Los

principales destinos fueron China; con un total de 476.091.312 toneladas, equivalentes a U\$ 1.498.112.486 miles de dólares durante el período de once meses (enero-noviembre) de 2023, lo cual representan una participación del 77,8 % del total de volúmenes de envíos al exterior, con una variación positiva del 6,4%, respecto a los mismos once meses del 2022.

El segundo puesto en términos de volúmenes es seguido por Israel, con un volumen total de 33.437.148 toneladas durante el período de 11 meses desde el 1° de enero 2023 al 30 de noviembre de 2023, equivalentes a U\$ 205.071.363 miles de dólares, y representativo de 5,5% del total de volúmenes exportados. El tercer destino de exportación de carne vacuna argentina, en términos de volumen, corresponde a Alemania, con 21.959.996 toneladas equivalentes a U\$ 225.289.412 miles de dólares, representando una participación del 3,6% del total de volúmenes exportados. En términos de variaciones de volúmenes respecto al mismo período de 2022 (enero-noviembre), los principales destinos, con excepción de Alemania, mostraron incrementos (China 6,4%, Israel 14,4%, Alemania - 1,6%).

### A.3. Producción y consumo mundial

Tal como surge en el Gráfico 2 que se lee a continuación, Estados Unidos, Brasil, la Unión Europea, China e India concentran más de la mitad de la producción mundial de carne. La Argentina los sigue en el 6to puesto. Por otro lado, el consumo de carne varía en cada país año a año, con una tendencia a la baja en la Argentina, sin embargo, está dentro de los 6 países más consumidores de carne vacuna (USDA, enero 2024).

Gráfico 2:

**Producción de carne vacuna y de ternera - Resumen de países seleccionados**  
1.000 toneladas métricas (equivalente al peso de la canal)

	2020	2021	2022	2023 Oct	2023 Ene	2024 Oct	2024 Ene
<b>Producción</b>							
Argentina	3,170	3,000	3,140	3,220	3,300	3,120	3,030
Australia	2,123	1,895	1,878	2,170	2,215	2,250	2,350
Brasil	9,975	9,750	10,350	10,560	10,560	10,835	10,835
Canadá	1,314	1,385	1,412	1,330	1,340	1,270	1,275
China	6,720	6,980	7,180	7,500	7,500	7,700	7,700
unión Europea	6,903	6,883	6,722	6,500	6,430	6,440	6,400
Hong Kong	5	4	4	3	3	4	4
Japon	477	480	492	510	510	500	500
Corea del Sur	291	304	326	360	355	365	376
México	2,079	2,129	2,177	2,220	2,220	2,255	2,255
Nueva Zelanda	727	754	728	740	745	745	740
Reino Unido	923	880	895	885	885	890	885
Otros	10,538	11,183	11,087	11,024	11,024	11,239	11,239
<b>Total Extranjero</b>	<b>45,245</b>	<b>45,627</b>	<b>46,391</b>	<b>47,022</b>	<b>47,087</b>	<b>47,613</b>	<b>47,589</b>
<b>Estados Unidos</b>	<b>12,389</b>	<b>12,734</b>	<b>12,890</b>	<b>12,291</b>	<b>12,287</b>	<b>11,520</b>	<b>11,900</b>
<b>Total</b>	<b>57,634</b>	<b>58,361</b>	<b>59,281</b>	<b>59,313</b>	<b>59,374</b>	<b>59,133</b>	<b>59,489</b>

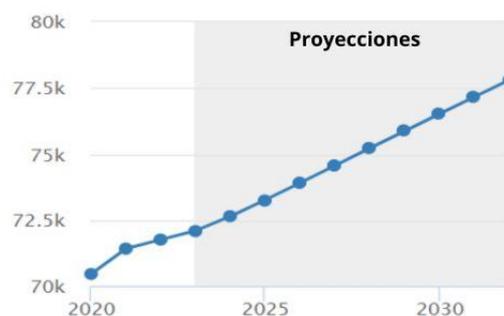
Fuente: [Elaboración propia extraída del Informe del 12 de enero de 2024: https://www.fas.usda.gov/data/livestock-and-poultry-world-markets-and-trade.](https://www.fas.usda.gov/data/livestock-and-poultry-world-markets-and-trade)

## B. Mercado Interno

### B.1. Precio

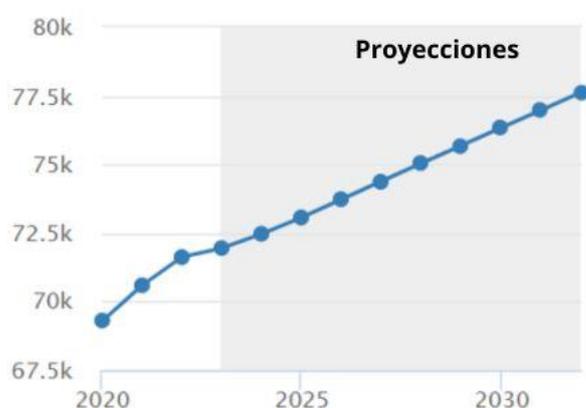
El precio de la carne se determina según las fuerzas de la oferta y la demanda. Como puede observarse en el gráfico 3 y 3(i), a nivel mundial las mismas se encuentran equilibradas desde el comienzo del nuevo milenio y presentan, además, una tendencia creciente.

Gráfico 3: Producción mundial de carne de res y ternera (en kilotonos)



Fuente: OCDE-FAO <http://www.compareyourcountry.org/agricultural-outlook/es/2/BV/1117+1119/default/BV>

Gráfico 3 (i): Consumo mundial de carne de res (en Kilotones)



Fuente: <https://www.compareyourcountry.org/agricultural-outlook/es/2/BV/1117+1119/default/2020-2032/BV> Como se desprende de los Gráficos 3 y 3(i), la producción y el consumo de carne de res a nivel global muestra una marcada tendencia al crecimiento, debido a los altos niveles de población y tasas de crecimiento. La expectativa es que el volumen de consumo de carne se incremente cinco veces más en países en desarrollo, comparado al volumen de consumo en países desarrollados. Las previsiones son especialmente relevantes para las regiones como Asia y África, donde se espera unas mayores tasas de crecimiento económico (lo que implicará un mayor poder adquisitivo) y demográfico, comparado a la década anterior (fuente: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/498ef94e-es/index.html?itemId=/content/component/498ef94e-es#section-d1e21140>).

En lo que respecta al mercado interno, el consumo se relaciona con el crecimiento económico de los sectores poblacionales. Según el Informe Mensual de Precios de la Carne Vacuna en Capital Federal, GBA, Córdoba y Rosario, sobre consumo minorista, del Instituto de Promoción de la Carne Vacuna Argentina (diciembre 2023), sobre una muestra tomada durante la primera y tercer semana de diciembre 2023, restringida a 80 carnicerías y 40 supermercados de Capital y GBA y 30 carnicerías y 15 supermercados de Rosario y Córdoba, los resultados fueron los siguientes.

- Los precios de los distintos cortes de carne vacuna mostraron, en promedio, subas significativas, del (+40,9%), en diciembre de 2023 con respecto al mes de noviembre 2023. Con respecto a los valores de diciembre de 2022, los precios promedio de la carne vacuna del último mes del 2023 se ubican un +307.3% por encima.
- Los precios de la carne vacuna tuvieron incrementos significativos, del +36,8%, en abril de 2023, con respecto a marzo 2023, en los puntos de venta que atienden en barrios de nivel socioeconómico alto. En los puntos de venta que atienden al nivel socioeconómico medio, los precios mostraron alzas significativas, que resultaron del +41,7%; mientras que en aquellos que atienden al nivel socioeconómico bajo los precios mostraron alzas también significativas, que resultaron también de un +41,7%.

La información precedente proviene de:

[https://www.ipcva.com.ar/documentos/2788\\_1705087969\\_informemensualdepreciosn211.pdf](https://www.ipcva.com.ar/documentos/2788_1705087969_informemensualdepreciosn211.pdf)

## B.2 Estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación\*

Se plantea un escenario de inversión de \$ 5.000.000.000 (Pesos cinco mil millones), que, considerando el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (en adelante “MAG”, ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 27 de marzo de 2024, equivalen a 2.807.853 kilogramos de carne (unidad de medida a utilizar).

En la tabla a continuación, se presenta, en kilogramos de carne, la aplicación inicial estimada de los fondos a obtener en el proyecto:

*Unidad de medida: Kilogramos de carne*

Concepto	Kgs
Compra cabezas de ganado	1.733.488
Gastos compra hacienda	
Comisión consignatario hacienda	52.005
Transporte hasta establecimiento	36.560
Alimentación_Compra de granos	396.441
Otros costos recría / feedlot	13.093
Gastos de administración y generales	13.103
Gastos de estructuración	39.310
Impuesto a los débitos y créditos bancarios y otros impuestos	7.788
IVA crédito fiscal	182.016
Adquisición bienes de uso	25.271
Fondos líquidos	308.777
<b>Total kg inversión</b>	<b>2.807.853</b>

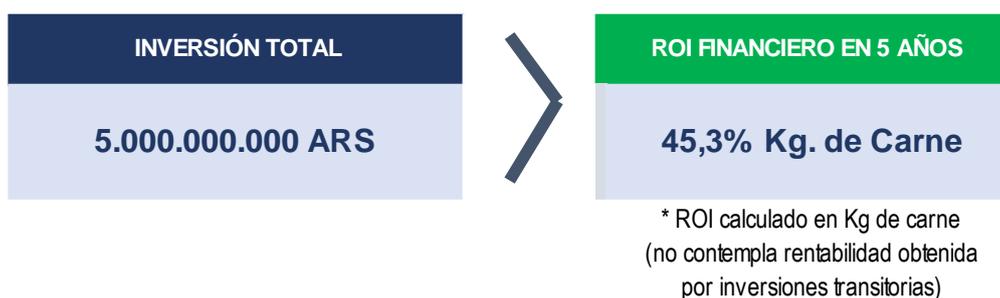
Al inicio se estima comenzar con 7.450 cabezas de ganado de 200kg promedio para Recría con engorde a campo abierto. Adicionalmente, aproximadamente 850 cabezas de ganado se adquirirán para ser engordadas enteramente en corral, bajo la modalidad de Feedlot, con ciclos aproximados de 100 días, ingresando con 380kg y terminado con 490kg para su venta.

	RECRÍA	FEEDLOT
Q de cabezas al inicio del ciclo	7.450 cbz	850 cbz
Duración del ciclo	360 días	100 días
Engorde diario promedio	0,500 Kg./día	1,100 Kg./día

En el cuadro a continuación, se presenta la Inversión en pesos convertida a Kilogramos de Carne. Para realizar dicha conversión se utilizó el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el MAG correspondiente al día 27 de marzo de 2024:

	TOTAL
Total inversión en ARS	\$ 5.000.000.000
Precio promedio Kg	\$ 1.780,72
Total inversión en Kg	Kg 2.807.853

### B.3 Retorno sobre la Inversión Financiero Projectado a 5 años medido en Kg de carne y en Pesos medidos en valores nominales constantes



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

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

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

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

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

#### **-Definiciones:**

“Resultado del Ejercicio Anual”: Resultado Neto según surja del estado contable anual auditado del ejercicio económico (1 de abril - 31 de marzo) 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 MAG. El promedio diario se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar). Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar), podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página [www.decampoacampo.com](http://www.decampoacampo.com).

“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 MAG al cierre de la Fecha de Emisión y Liquidación. El precio se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar) (ex Mercado de Liniers). Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página [www.mercadoagroganadero.com.ar](http://www.mercadoagroganadero.com.ar), podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página [www.decampoacampo.com](http://www.decampoacampo.com).

#### **-Procedimiento:**

En la Fecha de Emisión y Liquidación, el Fiduciario determinará el valor “Kilos Carne Base” y dentro de los 5 (cinco) días siguientes informará el mismo como “Hecho Relevante” en la Autopista de Información Financiera (“AIF”) y en Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA DIGITAL”). 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.

**ANEXO II (CONTRATO DE OPERACIÓN TÉCNICA)  
CONTRATO DE DIRECCIÓN TÉCNICA Y COMERCIAL**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los [ ] días del mes de [ ] de 2024, reunidos por una parte, **CFA Compañía Fiduciaria Americana SA**, con domicilio en San Martín 491, 3° Piso, Of. 08 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por Juan José Romano, en su carácter de Apoderado, en adelante, la **Fiduciaria** y por la otra, **Invernea SRL**, con domicilio en Montevideo 708, piso 7°, oficina 42, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por Martín Voss en su carácter de Socio Gerente, en adelante el **Operador Técnico**, y junto con la Fiduciaria, las Partes,

**MANIFIESTA:**

1. Que la **Fiduciaria** es una sociedad cuyo objeto es la administración de fideicomisos;
2. Que la **Fiduciaria** se inscribió en el Registro Público de Comercio el 1° de agosto de 1996, bajo el número 7303, libro 119, tomo A de Sociedades por Acciones;
3. Que el directorio de la Fiduciaria ha resuelto la creación de Fideicomiso Financiero “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4” bajo el programa global de valores fiduciarios “INVERNEA PROTEÍNA” y su participación como Fiduciario –y no a título personal– del Fideicomiso en su reunión de Directorio de fecha 11 de enero de 2024;
4. Que el directorio del Operador Técnico ha resuelto, la constitución del Fideicomiso Financiero, la emisión de los certificados de participación bajo el mismo y su participación en el Fideicomiso en carácter de Operador Técnico, Fiduciante y Beneficiario Inicial mediante su reunión de Gerencia de fecha 16 de enero de 2024, y sus condiciones de emisión por sus apoderados con fecha 4 de abril de 2024.
5. Que la constitución del Fideicomiso y su administración requiere contar con la colaboración de expertos en el desarrollo de proyectos agrícolas y/o ganaderos en todas sus etapas, a cuyo efecto se ha previsto la contratación del **Operador Técnico**; y
6. Que, en tal virtud, resulta intención del **Operador Técnico** asumir todas las tareas operativas y administrativas del Fideicomiso encomendadas por el presente;

Por ello, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Operación, el que estará sujeto a los términos y condiciones que a continuación se detallan.

**PRIMERO: Definiciones.** A los efectos del presente Contrato, los términos que a continuación se definen tendrán el significado que se les asigna en esta cláusula, tanto para su acepción singular como plural.

**PIPE:** Significa el plan de inversión, producción y estratégico descrito en el Anexo I adjunto al Contrato de Fideicomiso.

**Operador Técnico: Invernea SRL**, empresa constituida por especialistas con amplia experiencia en comercialización de carnes y en la administración, conducción y dirección técnica y económica de actividades productivas y de servicios en el área ganadera y agrícola, que prestará sus servicios de asistencia y dirección técnica a la **Fiduciaria**, en el desarrollo y ejecución del PIPE.

**Contratista:** Es el empresario rural independiente, el cual podrá poseer certificado Mi PyME cuando el caso lo requiera, sin relación de dependencia con los **Inversores** del Fideicomiso ni con la **Fiduciaria**, que pone a disposición de la **Fiduciaria** y el **Operador Técnico** su organización y el trabajo de su equipo y maquinaria para la actividad establecida en el PIPE.

**Contrato de Operación:** El presente Contrato.

Todos los términos cuya primera letra figura en mayúscula en este Contrato de Operación (excepto en los casos en que se deba a que inician una oración o que hacen referencia a un nombre propio), que no se encuentren definidos en el presente, tendrán el significado que se les asigna en esta cláusula o el que se le asigna en el Contrato de Fideicomiso, tanto para su acepción singular como plural.

**SEGUNDO: Designación del Operador Técnico. Tareas y Obligaciones:** De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el **Operador Técnico** actuará por cuenta del **Fideicomiso**, y se compromete a prestar los servicios y a cumplir las actividades descritas en el presente contrato con la diligencia de un buen hombre de negocios, bajo los lineamientos y modalidades establecidos en el **PIPE** y los que le comunique la **Fiduciaria**, a fin de que los objetivos previstos en él puedan ser logrados de la forma más eficiente, eficaz y económica.

Sin perjuicio de la actuación de la **Fiduciaria**, serán obligaciones del **Operador Técnico** la defensa y conservación del Patrimonio Fideicomitido. El **Operador Técnico** informará a la **Fiduciaria**, de manera inmediata, respecto de cualquier hecho o circunstancia que pudiera afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitido, y tomará prontamente todas las medidas conservatorias y de defensa que resultaren convenientes y le fueran posibles, sin perjuicio de las que la **Fiduciaria** pudiera tomar.

Asimismo, serán obligaciones del **Operador Técnico**:

- a) Realizar la Rendición de Cuentas, de acuerdo a las cláusulas décimo segunda y décimo cuarta de este Contrato.
- b) Dar fiel cumplimiento a los lineamientos de ejecución e inversión del PIPE y a los términos y condiciones de este Contrato.
- c) Informar a la **Fiduciaria**, de manera inmediata y en cuanto hubiere tomado conocimiento de cualquier contingencia, de naturaleza contractual o extracontractual (incluyendo expresamente cualquier reclamo formulado por cualquier Autoridad Gubernamental), que pudiere –directa o indirectamente- afectar los Bienes Fideicomitidos y/o a la **Fiduciaria**. A los efectos de dar curso a los reclamos pertinentes, las Partes seguirán los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- d) Dar fiel cumplimiento a la totalidad de las operaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.
- e) Dar fiel cumplimiento a la totalidad de las obligaciones establecidas en la cláusula III.2. del Contrato de Fideicomiso.

**TERCERO: Gestiones Administrativas.** El **Operador Técnico** tendrá a su cargo gestionar por cuenta y orden del Fideicomiso, ante las autoridades correspondientes, todas las habilitaciones, autorizaciones e inscripciones necesarias para el despliegue de la actividad.

Cumplir con las siguientes actividades, en la medida que las mismas sean delegadas por la **Fiduciaria**: - Cumplir por cuenta y orden del Fideicomiso con el pago de las cargas, tributos, tasas y contribuciones vinculadas a la explotación para dar cumplimiento a las normas nacionales, provinciales y municipales - Gestionar por cuenta y orden del Fideicomiso, ante las autoridades correspondientes, todos los subsidios y beneficios aplicables a la actividad y dar cumplimiento a todos los actos correspondientes para su percepción y cobro.

En los casos que le correspondiere operativamente, cobrar y percibir por sí las sumas obtenidas correspondientes al Fideicomiso y transferir la totalidad de lo recaudado a la Cuenta Fiduciaria dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la percepción de las Cobranzas.

Suministrar a la **Fiduciaria**, con la antelación suficiente, toda la información y documentación necesaria para que la **Fiduciaria** pueda cumplir con el régimen de información, conforme lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

**CUARTO: Selección y Contratación de Campos, de proveedores de servicios, compra de hacienda, insumos, materiales, semillas, granos y demás productos agrícolas.** La **Fiduciaria** comunicará el momento de inicio de ejecución del PIPE al **Operador Técnico** quien por intermedio de un equipo de especialistas seleccionará campos, proveedores de servicios, compra de hacienda, insumos, materiales, semillas, granos y demás productos agrícolas que cumplan con las pautas de rentabilidad fijadas en el PIPE, aconsejando sobre los campos, hacienda, insumos, materiales, servicios, semillas, granos y demás productos agrícolas a contratar y/o adquirir y las modalidades de contratación. La búsqueda será efectuada por el **Operador Técnico** o por los especialistas asociados a él, debidamente facultados que actúan en el mercado ganadero y agrícola, de manera de tener acceso a una alta oferta de hacienda y de productos agrícolas a fin de realizar una mejor selección. La contratación se realizará bajo las siguientes formas posibles previstas en el PIPE:

1. *Cría*: consistirá en la contratación que se realice con el establecimiento de armado de un rodeo de vaquillonas con el objetivo de producir terneros.
2. *Recería*: consistirá en la contratación que se realice con los productores y establecimiento para la compra de cabezas de ganado, las que ingresan a los establecimientos para su engorde.
3. *Engorde en Feedlot*: consistirá en la contratación que se realice a los establecimientos de engorde en corral para la terminación del animal vacuno.
4. *Arrendamiento*: consistirá en abonar un alquiler pactado en dinero a un campo, con destino de realizar recría en el mismo.
5. *Capitalización*: consistirá en abonar un porcentaje del engorde en kilos de carne a un campo, con destino de realizar recría en el mismo.
6. *Compra de Hacienda*: consistirá en la compra de cabezas de ganado para engorde y posterior venta.
7. *Venta de Hacienda*: consistirá en la venta de cabezas de ganado una vez finalizado el engorde, y considerando la mejor conveniencia de mercado.
8. *Compra de Productos Agrícolas*: consistirá en el compra de granos o de otros productos de origen vegetal, que podrán o no ser destinados como insumo alimenticio para la actividad ganadera.
9. *Compra de Insumos Agropecuarios*: consistirá en el compra de productos que tengan como fin servir de insumo para las actividades agropecuarias necesarias para llevar a cabo el negocio.

10. *Capitalización de Hacienda*: consistirá en la contratación que se realice para la adquisición y/o colocación de una hacienda por un tiempo determinado, repartiendo al final del contrato las proporciones determinadas que serán establecidas en el contrato.
11. *Pastaje*: Consistirá en contratos en los cuales titulares de establecimientos permitirán la alimentación y engorde de los animales de terceros en dichos predios, sin la cesión del uso y goce de dichos establecimientos, por un precio pactado.
12. *Pastoreo*: consistirá en contratos por medio de los cuales titulares de establecimientos rurales cederán el uso y goce de sus predios para que terceros propietarios de hacienda puedan alimentar y engordar los animales de su propiedad, a cambio de un precio pactado.

La contratación se perfeccionará mediante instrumentos contractuales que serán suscritos por el **Operador Técnico** quien estará debidamente facultado por la **Fiduciaria** para la contratación de campos, de servicios, compra de ganado, semillas, granos y demás productos agrícolas, materiales y/o insumos para la actividad agropecuaria a nombre de la **Fiduciaria**, pero por cuenta del Fideicomiso. Todos los precios que ofrezca el **Operador Técnico** en las negociaciones deberán ajustarse a los valores de mercado.

**QUINTO: Selección de Contratistas.** El **Operador Técnico** deberá seleccionar en cada zona geográfica a los contratistas a quienes se encomendará la realización de las labores del PIPE, aconsejando con quienes contratar y las condiciones de contratación. Tanto para la selección como para aconsejar la contratación, el **Operador Técnico** deberá tener especialmente en cuenta, pero no exclusivamente, los siguientes aspectos: capacidad real de trabajo, calidad de la hacienda, idoneidad y trayectoria empresarial y precio.

**SEXTO: Certificado MiPYME de los Contratistas.** Las contrataciones y/u operaciones realizadas por el **Operador Técnico** a los efectos de ejecutar el PIPE podrán ser celebrados con sujetos productores de animales vacunos y/o consignatarios de hacienda y/o productores agrícolas o comercializadores de los mismos – sean productores directos o intermediarios- u otros proveedores de insumos o servicios recurrentes, propietarios de establecimientos donde el Fideicomiso celebre cualquier tipo contractual que califiquen como PYMES en la medida en que sea necesario para cumplimentar los extremos regulatorios de un Fideicomiso Financiero PyME. A fin de verificarlo, los mismos deben presentar su “Certificado MiPYME” -emitido por autoridad competente- ante el Operador Técnico al momento de la contratación.

**SÉTIMO: Asistencia una Sociedad de Garantía Recíproca (“SGR”).** De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Operador Técnico podrá contratar los servicios de una o más SGR en aquellos casos donde se estime la conveniencia, de modo tal de brindarle al Fiduciario mayor seguridad para verificar el carácter PYME de un tercero con el cual contrata, sean dichos terceros vendedores de hacienda vacuna, productores agrícolas, acopiadores, transportistas, intermediarios, o proveedores de servicios en general de la operación del Fideicomiso según el PIPE.

El **Operador Técnico** podrá procurar los servicios la SGR de resultar necesario, y a su requerimiento, a los efectos de:

- Brindar servicios de asistencia y asesoramiento técnico en las tareas de debida diligencia para verificar la condición PYME de terceros que interactúen con el Fideicomiso ya sea en carácter de productores agropecuarios, transportistas, acopiadores, intermediarios, o proveedores de cualquier naturaleza.
- Brindar servicios de asesoramiento financiero y/o avales al Fideicomiso y/o a la PYME vinculada, recomendando en caso de resultar necesario, la solicitud de garantías a terceros para el cumplimiento de obligaciones donde el Fideicomiso resulte acreedor.
- Elaborar informes o análisis de riesgo crediticio respecto de terceros.

La SGR actuará a requerimiento del **Operador Técnico**, en cuya cabeza el **Fiduciario** delega la facultad de procurar dichos servicios, y en los casos en que este lo considere necesario.

**OCTAVO: Ejecución y Control Técnico de los Cultivos.** El **Operador Técnico** tendrá a su cargo y será responsable del correcto manejo de las tareas a realizar. Para ello, en función de su análisis técnico, el **Operador Técnico** decidirá las tareas y las prácticas ganaderas necesarias para obtener los mejores rendimientos; dará las directivas para su adecuada realización y controlará que su ejecución haya sido cumplida en tiempo y forma. Todas las decisiones técnicas quedan a exclusivo criterio del **Operador Técnico**.

**NOVENO: Control de Hacienda:** El control de hacienda será realizado por el **Operador Técnico** con aquellas personas o profesionales que resulten necesarios para poder cumplir con las siguientes tareas:

- Recepción de ganado en pie, guarda y alimentación;
- Elaboración de dieta balanceada;
- Manejo de la hacienda dentro de los predios arrendados;
- Pesada de la hacienda;
- Gestión de trámites relacionados a la producción y posterior presentación antes las autoridades gubernamentales;

- Confección de Plan Sanitario; y
- Asistencia en la negociación y venta del ganado.

A estos efectos, el Operador Técnico cumplirá con las órdenes impartidas por el Fiduciario, prestará su total colaboración y facilitará toda la información y/o documentación que éste le requiera, incluyendo aquella relativa al cumplimiento de la normativa laboral y de la seguridad social por parte del Operador Técnico y de los contratistas que intervinieren en la explotación.

**Control de granos:** El control de granos será realizado por el Operador Técnico con aquellas personas o profesionales que resulten necesarios para poder cumplir con las siguientes tareas:

- Identificación de productores agrícolas aptos, según zona geográfica, e identificación de intermediarios u otros comercializadores de Productos Agrícolas, procurando obtener las mejores condiciones para su adquisición y venta;
- Negociación de términos y condiciones contractuales en la compra/venta de los Productos Agrícolas, así como de servicios de intermediación, transporte o adquisición de insumos necesarios.
- Procurar la forma de transporte y almacenamiento en destino de los Productos Agrícolas, pudiendo contratar servicios de almacenamiento con terceros, o almacenar en establecimientos de terceros, asimismo adquirir insumos para su mejor conservación, tales como silo bolsas, etc.
- Procurar la apertura de cuentas comitentes con intermediarios, apertura de cuentas en cerealeras u comercializadores, así como cualquier otra gestión necesaria para el perfeccionamiento de operaciones comerciales de los Productos Agrícolas, asegurando las mejores condiciones de mercado para el Fideicomiso.
- Realizar un control periódico del stock de Productos Agrícolas, control sus condiciones de almacenamiento y conservación, y asimismo adoptar las mejores decisiones referentes a su destino (por ejemplo alimentación de ganado, o comercialización).

A estos efectos, el Operador Técnico cumplirá con las órdenes impartidas por el Fiduciario, prestará su total colaboración y facilitará toda la información y/o documentación que éste le requiera, incluyendo aquella relativa al cumplimiento de la normativa laboral y de la seguridad social por parte del Operador Técnico y de los contratistas que intervinieren en la explotación.

**DÉCIMO: Contratación de los Fletes.** El Operador Técnico, en nombre de la Fiduciaria y por cuenta del Fideicomiso, contratará los servicios de transporte del ganado. Esta contratación podrá realizarse directamente con transportistas o centros de transportistas que brinden este servicio, todos los cuales deberán contar con antecedentes favorables, seguros de carga y contar con certificado MiPyME. La elección de los proveedores de este servicio se hará entre por lo menos dos empresas y se tendrá en cuenta la tarifa, así como la real disponibilidad de camiones al momento de demandar el servicio.

**DÉCIMO PRIMERO: Comercialización.** El Operador Técnico elaborará una propuesta de comercialización del ganado en el que se estimarán todas las posibilidades existentes en cuanto a las formas de comercialización en el mercado nacional e internacional ponderando su solvencia patrimonial, trayectoria comercial y capacidad de operación de las mismas.

Los objetivos básicos a obtener serán: (i) obtención del mayor ingreso neto (precio menos gastos de comercialización) por unidad de mercadería entregada, de acuerdo con la calidad de la mercadería en cuestión; y (ii) seguridad de cobro.

La programación y gestión de comercialización del producido del PIPE, que constituye los Bienes Fideicomitados, será realizada por el Operador Técnico de conformidad con las pautas establecidas en el PIPE. El Operador Técnico tomará bajo su exclusiva responsabilidad instruir a quienes sean adquirentes de dichos activos y obligados a su pago que el único medio idóneo de cancelación de sus obligaciones constituirá el depósito de las sumas debidas en la Cuenta Fiduciaria.

**DÉCIMO SEGUNDO: Sustitución de Mandato.** La Fiduciaria podrá sustituir en favor del Operador Técnico aquellas facultades que considere necesarias para el cumplimiento de sus funciones. En especial podrá facultar al Operador Técnico para actuar en su nombre en el arrendamiento de campos, compra de insumos, contratación de servicios y comercialización del ganado.

**DÉCIMO TERCERO: Información.** El Operador Técnico deberá asistir a la Fiduciaria en la preparación de todas las proyecciones referidas a los requerimientos financieros del negocio y a la marcha del PIPE, respetando la estructura de costos contemplada en éste, estimando los rendimientos de los engordes según la modalidad y las zonas geográficas y realizando cuanto informe, cálculo o estimación le sea requerido a tal efecto por la Fiduciaria.

El Operador Técnico confeccionará y remitirá al Fiduciario con frecuencia mensual un informe de gestión (el “Informe Mensual de Gestión”), en el cual incluirá: (i) una descripción sobre las operaciones, contratos y demás eventos sucedidos durante el período mensual anterior, y sobre el desarrollo del PIPE, describiendo en este caso la evolución técnica de las labores y de la cría, situaciones climáticas y demás circunstancias físicas y biológicas que

puedan incidir sobre el cumplimiento del PIPE, , (ii) información sobre la existencia de cualquier reclamo y/o hechos que puedan dar lugar a reclamos indicando en su caso el monto reclamado y acompañando cualquier comunicación y/o documentación recibida de forma tal que el Fiduciario pueda actuar conforme lo dispone este Contrato, (iii) resultados de la actividad ganadera, producido de la comercialización y cualquier otra información relevante que pueda afectar la ecuación económico financiera del negocio, y (iv) una descripción sobre el estado de las actividades productivas y de servicios en el área ganadera y agrícola.

**DÉCIMO CUARTO: Manejo de Fondos y Rendición de Cuentas.** El **Operador Técnico**, a pedido de la **Fiduciaria** y por cuenta y orden de ésta, efectuará los pagos locales que deban realizarse en las diferentes zonas a los fines de llevar adelante el PIPE. A tal fin, deberá ajustar su cometido a las normas y sistemas administrativos que establezca la **Fiduciaria** sobre confección de presupuestos, solicitud, remisión, registro, rendición y control de fondos entregados y aplicados. Para la correcta ejecución del PIPE, la **Fiduciaria** y el **Operador Técnico** mantendrán una comunicación fluida y periódica, con el fin de reportar sobre el desarrollo del negocio y solicitar los giros necesarios para la operación. Asimismo, la **Fiduciaria** contemplará los particulares usos y costumbres de la actividad ganadera a la hora de autorizar contrataciones por parte del **Operador Técnico**. A tal efecto, la **Fiduciaria** se compromete a emplear sus mejores esfuerzos para facilitar los recursos y medios necesarios para el cumplimiento en tiempo y forma de las funciones y deberes del Operador Técnico y la correcta ejecución del PIPE, de modo tal de no incurrir en demoras que pudieren implicar incumplimientos por parte del Operador Técnico y pérdidas de oportunidades que redunden en menoscabos económicos para el Fideicomiso.

**DÉCIMO QUINTO: Adelanto de Fondos.** A los fines de llevar a cabo sus funciones bajo el Fideicomiso, el **Operador Técnico** podrá, a su exclusivo criterio, adelantar fondos propios. Dichos fondos le serán reintegrados periódicamente por el Fiduciario una vez acreditados los requisitos indicados en la cláusula precedente, incluyendo la exigencia de que dichos gastos se encuentren debidamente documentados. Dichos adelantos no serán remunerados ni reconocerán ningún interés. Los Gastos Iniciales del Fideicomiso serán soportados por el Operador Técnico y facturados por éste al Fideicomiso una vez perfeccionada la colocación primaria de los Certificados de Participación.

**DECIMO SEXTO: Cuenta de Anticipos.**

(i) *Importe Máximo.* A los efectos de facilitar el giro ordinario de la operación en aquellos conceptos que requieran pagos al contado de carácter cotidiano y/o urgente, o a plazos breves, la **Fiduciaria** y el **Operador Técnico** acuerdan realizar anticipos de sumas de dinero a una cuenta bancaria a ser indicada por el **Operador Técnico** y de su titularidad (la “**Cuenta de Anticipos**”). El importe total a integrar en la Cuenta de Anticipos será por hasta AR\$ 2.000.000 (Pesos argentinos dos millones) (el “**Importe Máximo**”). El Importe Máximo podrá ser actualizado de común acuerdo trimestralmente.

(ii) *Rendiciones.* Aquellos gastos que el **Operador Técnico** afronte con las sumas de dinero transferidas a la Cuenta de Anticipos serán rendidos cada quince (15) días, desde el momento en que se realice la primera integración de fondos en la Cuenta de Anticipos. La rendición de fondos por parte del **Operador Técnico** deberá hacerse en tiempo y forma, aportando la documentación respaldatoria según los procesos de rendición y a entera satisfacción de la **Fiduciaria**, lo cual constituirá la condición para la subsiguiente integración de fondos en la Cuenta de Anticipos.

(iii) *Aprobación y reposición.* La **Fiduciaria** deberá aprobar la rendición por medio escrito -a ser enviado al **Operador Técnico**- en un plazo no mayor a los cinco (5) días corridos desde que fuera presentada la documentación respaldatoria por parte del **Operador Técnico**, plazo al cabo del cual la **Fiduciaria** deberá realizar la reposición de saldos hasta integrar nuevamente el Importe Máximo.

**DÉCIMO SÉPTIMO: Responsabilidad del Operador Técnico.** Queda entendido que los actos realizados por el **Operador Técnico** en el cumplimiento de sus funciones y deberes habrán sido decididos conforme con su leal saber y entender de acuerdo con sus conocimientos profesionales y técnicos y que, por tanto, sus consecuencias serán por cuenta y riesgo del Fideicomiso.

El **Operador Técnico** sólo será responsable ante la **Fiduciaria** por los daños y perjuicios que fueran consecuencia directa de una actuación dolosa o cuando haya incurrido en culpa grave en el cumplimiento de sus funciones y deberes.

**DÉCIMO OCTAVO: Retribución del Operador Técnico.** Por sus funciones y tareas el **Operador Técnico** percibirá un honorario que se determinará y cancelará de acuerdo a lo establecido en la cláusula III.7. del Contrato de Fideicomiso.

**DÉCIMO NOVENO: Responsabilidad.** El Operador Técnico reconoce que las funciones que se le encomiendan por este Contrato de Operación Técnica y por el Contrato de Fideicomiso son personales e indelegables (salvo por lo previsto a continuación), por lo que no podrá en forma alguna ceder, transferir o delegar, en todo o en parte, los derechos y obligaciones emergentes de dichos contratos, a menos que cuente con la previa conformidad del Fiduciario expresada por escrito. A los fines del presente, el Operador Técnico y las personas por él contratadas para el cumplimiento de sus funciones, de ningún modo tendrán relación de subordinación alguna respecto del Fiduciario, debiendo el Operador Técnico cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos

establecidos por la sola virtualidad del Contrato de Fideicomiso y este Contrato de Operación Técnica. A todo evento, las tareas que el Operador Técnico pudiera delegar no lo eximirán de su responsabilidad respecto de las obligaciones que delegue. Consecuentemente, el Operador Técnico seguirá siendo solidariamente responsable ante el Fiduciario por el cumplimiento de todas las obligaciones que haya asumido en este Contrato, inclusive aquellas que haya encargado y delegado. El Fiduciario, en su caso, será responsable por los incumplimientos del Operador Técnico en los que hubiera concurrido en los términos de los Artículos 1674 y 1676 del CCyCN así calificada por resolución firme de tribunal competente.

**VIGÉSIMO: Incumplimiento.** El incumplimiento de las Partes una cualesquiera de las obligaciones previstas en el presente contrato producirán los siguientes efectos:

1. a) En caso de que la obligación debida estuviera sujeta a plazo y una vez determinado el incumplimiento dentro de ese plazo, generará la mora automática del deudor sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial previa.  
b) Si la obligación debida no tuviera plazo de cumplimiento determinado, el acreedor deberá intimar al deudor para que en el plazo de cinco días cumpla con la prestación debida. Transcurrido dicho plazo el deudor incurrirá en mora automática sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial previa.
2. Constituido el deudor en mora el acreedor podrá, a su sola discreción, optar por:
  - a) Exigir el cumplimiento del contrato y reclamar los daños y perjuicios que el incumplimiento le hubiera provocado;
  - b) Resolver el contrato y reclamar los daños y perjuicios que el incumplimiento le hubiera provocado. A tal efecto, deberá notificar al deudor por medio fehaciente su voluntad de resolver el contrato.

**VIGÉSIMO PRIMERO: Plazo del Contrato.** El presente contrato se extinguirá al finalizar el Contrato de Fideicomiso generador del presente Contrato de Operación.

**VIGÉSIMO SEGUNDO: Domicilios y Notificaciones.** Para todos los efectos de este contrato las partes constituyen domicilios especiales en los lugares determinados en el encabezamiento del presente. Todas las notificaciones, requerimientos, intimaciones y cualquier otro acto que deban realizar las partes serán válidos en los domicilios indicados.

**VIGÉSIMO TERCERO: Jurisdicción.** Para el caso de controversia las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal Arbitral de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que las pudiere corresponder.

En prueba conformidad, las partes suscriben dos ejemplares del presente de un solo tenor y a un mismo efecto.

**Invernea SRL**

**CFA Compañía Fiduciaria Americana SA**

**FIDUCIARIO y EMISOR**  
**CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.**  
San Martín 491, Piso 3, Of. 08, Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
(5411) 4103 - 7498  
[info@cfafiduciaria.com](mailto:info@cfafiduciaria.com)  
[www.cfafiduciaria.com](http://www.cfafiduciaria.com)

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

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

**COLOCADORES**  
**BALANZ CAPITAL VALORES S.A.U.**  
Av. Corrientes 316, Piso 3, oficina 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina  
[consultas@balanz.com](mailto:consultas@balanz.com)  
<https://balanz.com/>

**PP INVERSIONES S.A.**  
Sarmiento 459, Piso 4°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.  
Tel/Fax: (5411) 5252-7599  
[corporate@portfoliopersonal.com](mailto:corporate@portfoliopersonal.com)  
[www.portfoliopersonal.com](http://www.portfoliopersonal.com)

**VETA CAPITAL S.A.**  
Avenida Jerónimo Salguero 2745 - Piso 3, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.  
Tel.: (+54 11) 5219-3400.  
Correo electrónico: [info@vetacapital.com.ar](mailto:info@vetacapital.com.ar)

**GMC VALORES S.A.**  
Ortiz de Ocampo 3250 PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Tel.: +5411-3220-7700/7749  
Correo electrónico: [nahuel.noyer@gmcvalores.com.ar](mailto:nahuel.noyer@gmcvalores.com.ar),  
[lucas.rodano@gmcvalores.com.ar](mailto:lucas.rodano@gmcvalores.com.ar)

**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**  
**TCA Tanoira Cassagne**  
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 Martin 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>