

PROSPECTO DE  
EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL REGIMEN PYME CNV  
GARANTIZADA  
SERIE 1 POR HASTA V/N USS 200.000



EMISORA



GUARDATI TORTI

ORGANIZADOR Y COLOCADOR



AVALISTA

Las Obligaciones Negociables serán emitidas por FINCAS DEL ROSARIO S.R.L (indistintamente “FINCAS DEL ROSARIO S.R.L”, la “Sociedad” o la “Emisora”) conforme a la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (T.O. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores.

*“Oferta pública autorizada en los términos de la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (T.O. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores, registrada bajo Resolución N° RESFC-2018-19445-APN-DIR#CNV del jueves 05 de abril de 2018. Esta autorización sólo significa que*

FINCAS DEL ROSARIO S.R.L  
CALLE GUARDATI TORTI 20  
1200 BUENOS AIRES  
ARGENTINA

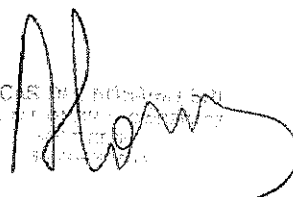
*se han cumplido con los requisitos establecidos en materia de información establecidos en el régimen PYME CNV GARANTIZADA. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la emisora y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente conforme a lo requerido por las normas vigentes. Los inversores deben tener en cuenta al momento de realizar su inversión que el sujeto emisor, en relación con la presente, contará con un régimen informativo diferenciado debido a que esta emisión se efectúa bajo el régimen garantizado por una Entidad de Garantía autorizada por la Comisión Nacional de Valores, lo que implicará que se les aplique el régimen informativo diferenciado establecido en el artículo 24 de la Sección VI del Capítulo VI del Título II.”*

**LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES AUTORIZADAS A OFERTA PÚBLICA SÓLO PUEDEN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS, PARA SER ADQUIRIDAS POR LOS INVERSORES QUE INDICAN LAS NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES EN SU SECCIÓN I DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II.**

La fecha de este prospecto es del 11 de Abril de 2018-

#### I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

- a) DENOMINACIÓN Y TIPO SOCIETARIO: FINCAS DEL ROSARIO S.R.L. es una Sociedad de responsabilidad limitada constituida en Rosario, Provincia de Santa Fe, República Argentina.
- b) SEDE INSCRIPTA: La sede social de la Sociedad se encuentra en la calle Guemes 2180, Piso 4 - Dto, Rosario Norte, Santa Fe.
- c) FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO Y REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO: La sociedad fue constituida el 7 de septiembre de 2006 y se encuentra inscripta ante el Registro Público de Comercio con fecha 4 de octubre de 2006, bajo el N° 1670, Folio 21746, Tomo 157 del libro Sociedades. El plazo de duración de la sociedad es de 99 años contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro Público de Comercio.
- d) ACTIVIDAD PRINCIPAL: La actividad principal de FINCAS DEL ROSARIO S.R.L. es la elaboración de vinos y alimentos, a través de la producción de uva para vinificar y de uva para secar, para luego transformar tanto en vino como en pasas de uva. Este trabajo se realiza todos los años siendo el periodo desde Enero a Marzo de cosecha para luego procesar y comercializar los productos. Hoy

FINCAS DEL ROSARIO S.R.L.  
Inscripción N° 1670, Folio 21746, Tomo 157 del libro Sociedades  


comercializan tanto uva granel, como vino granel, botellas terminadas y cajas de uva. Las Pasas de uva casi en su totalidad se exporta y el vino se vende en el mercado local.

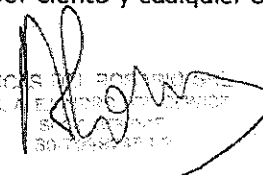
e) MONTO PROMEDIO DE LOS INGRESOS TOTALES ANUALES DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN PYME CNV SEGÚN NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Y PASIVO TOTAL DE LA EMISORA SEGÚN ÚLTIMO BALANCE:

- Año 2014 \$ 5.955.762,98.
- Año 2015 \$ 6.250.418,32
- Año 2016 \$ 26.503.262,37
- Promedio : \$ 12.903.147,89
- Pasivo Total s/último balance: \$ 3.289.486.

## II. CONDICIONES DE EMISIÓN

- a) MONTO DE LA EMISIÓN: Hasta V/N U\$S 200.000 (valor nominal doscientos mil dólares estadounidenses) al tipo de cambio aplicable.
- b) MONEDA DE EMISIÓN Y PAGO: Dólares Estadounidenses al tipo de cambio aplicable (\*).
- c) VALOR NOMINAL UNITARIO: V/N U\$S 1,00 (valor nominal un dólar estadounidense).
- d) UNIDAD MÍNIMA DE NEGOCIACIÓN: V/N U\$S 1.000 (valor nominal mil dólares estadounidenses).
- e) FORMAS DE LOS TÍTULOS: Las presentes Obligaciones Negociables estarán representadas en un Certificado Global Permanente para su depósito en Caja de Valores S.A. en los términos de las leyes 20.643 y 13.576 y normas modificatorias y complementarias. Las mismas serán transferibles dentro del sistema de depósito colectivo. Caja de Valores S.A. se encuentra habilitada a cobrar aranceles a los depositantes que éstos podrán trasladar a los tenedores de las Obligaciones Negociables. Los tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.
- f) FORMA DE COLOCACIÓN Y PLAZO. La colocación será realizada por "subasta o licitación pública" a través del sistema del Mercado Argentino de Valores S.A. por intermedio de cualquier Agente habilitado para ello, de conformidad con las reglas establecidas en el Capítulo IV del Título VI "Mercados y Cámaras Compensadoras" de las NORMAS T.O 2013 y sus modificaciones de Comisión Nacional de Valores (CNV). El plazo será informado una vez obtenida la autorización de oferta pública por parte de CNV y de listado por MAV y comprenderá un Período de Difusión y un Período de Licitación Pública. Este último no podrá ser inferior a 2 (dos) días hábiles. El precio de suscripción será fijo al 100% (cien por ciento) del valor nominal. En el proceso de licitación los interesados en participar deberán ofrecer la Tasa Fija pretendida expresada en tanto por ciento y cualquier otro

FINCER S.A. BOSSA  
LIC. N.º 10.000.000.000  
S.º 10.000.000.000  
S.º 10.000.000.000



requisito que los Colocadores y/o los agentes del MAV y/o los agentes intermediarios habilitados del mismo, consideren necesario para asegurar el cumplimiento de las exigencias normativas y la validez de las Órdenes de Compra. Las obligaciones Negociables solo podrán ser suscriptas e integradas por Inversores Calificados según lo definen las NORMAS T.O. 2013 y sus modificaciones de CNV.

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

La terminación, suspensión y/o prórroga del Periodo de Difusión y/o Periodo de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna al Emisor y/o al Colocador ni otorgará a los Inversores Interesados que hayan presentado Ofertas de Suscripción, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Periodo de Difusión y/o del Periodo de Licitación Pública, todas las ofertas de Suscripción que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión y/o prórroga del Periodo de Difusión y/o del Periodo de Licitación Pública, las Ofertas de Suscripción presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Periodo de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

- g) FECHA Y LUGAR DE INTEGRACIÓN: Será el segundo día hábil posterior al cierre del Periodo de Licitación. La integración deberá ser efectuada mediante transferencia bancaria a la cuenta que se informe en el aviso de suscripción. La Fecha de Integración será la Fecha de Emisión de las Obligaciones Negociables.
- h) FECHA DE VENCIMIENTO: Será a los 36 (treinta y seis) meses de la Fecha de Emisión y será informada en el Aviso de Suscripción.
- i) AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO DE CAPITAL: Seis (6) cuotas semestrales, iguales y consecutivas equivalentes al 16,66 % (dieciséis con sesenta y seis/100 por ciento) del valor nominal emitido. La primera fecha de pago de capital será a los 6 (seis) meses de la Fecha de Emisión. Las fechas de pago serán informadas en el Aviso de Suscripción.
- j)
- k) MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN: U\$S 1.000 (mil dólares estadounidenses) equivalentes a V/N U\$S 1.000 (valor nominal mil dólares estadounidenses) de capital de las Obligaciones Negociables.
- l)
- m) TASA DE INTERES Y FECHAS DE PAGO DE INTERES: El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables devengarán intereses a la tasa fija nominal anual truncada a dos decimales, que surja del proceso de determinación de la misma detallado en la sección "FORMA DE COLOCACIÓN Y PLAZO" del presente, y será informada mediante el Aviso de Resultados. Las fechas de pago de los intereses serán informadas en el aviso de suscripción. Los pagos de los intereses serán semestrales (período de interés) y la primera

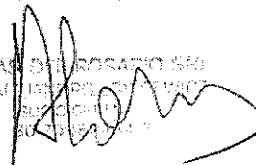
FINCAS SA POSADO SRL  
ING. ALVARO POSADO  
CALLE 10 N.º 1000  
3000 MONTEVIDEO



fecha de pago de intereses vencerá a los seis (6) seis meses de la fecha de emisión. Para el cálculo de los intereses a pagar se tomarán los días efectivos de cada período de interés y se utilizará el divisor 365.

- n) (\*) TIPO DE CAMBIO APLICABLE: Tipo de Cambio Aplicable: Será el Tipo de Cambio Vendedor BNA correspondiente al (i) día de cierre del Período de Licitación, a efectos de la integración del precio de suscripción, que será informado en el Aviso de Resultado de Colocación; y (ii) del quinto Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de Servicios correspondiente. "Tipo de Cambio Vendedor BNA": es el tipo de cambio Dólar/Peso publicado por el Banco de la Nación Argentina en la página web <http://www.bna.com.ar>, Cotizaciones de Divisas en el Mercado Libre de Cambios "Valor Hoy" al último cierre de Operaciones, Dólar USA VENTA.
- o) FECHA DE CÁLCULO: Será el día hábil inmediato anterior al primer día de Licitación Pública.
- p) AGENTE DE DEPÓSITO COLECTIVO: Será Caja de Valores S.A.
- q) PAGO DE LOS SERVICIOS: La amortización y pagos de los intereses correspondientes a las obligaciones negociables, serán efectuadas por el Emisor mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.
- r) DESTINOS DE LOS FONDOS: Los recursos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables serán destinados a Capital de Trabajo, comprendiendo por tal las erogaciones que genera la campaña de cosecha en curso (compra de insumos y contratación de servicios de cosecha), su posterior producción y finalmente la comercialización del producto terminado
- s) MERCADOS AUTORIZADOS EN LOS QUE SE OFRECERÁN LOS VALORES NEGOCIALBES. Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV) y otros mercados de valores autorizados por la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- t) ÓRGANOS Y FECHAS EN LAS QUE SE DISPUSO EL INGRESO A LA OFERTA PÚBLICA (EN SU CASO), LA EMISIÓN Y LAS CONDICIONES DE LA MISMA, ASÍ COMO EL DESTINO DE LOS FONDOS. La sociedad autorizó la emisión de las Obligaciones Negociables bajo el REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA SERIE I por hasta VN U\$S 200.000.- (valor nominal doscientos mil dólares estadounidenses) por Asamblea celebrada el 15 de Febrero de 2018 fijando las condiciones generales: Monto, Tipo de Interés, Plazo y Forma de Pago, delegando en el Socio Gerente la facultad de determinar los restantes términos y condiciones de la emisión de Obligaciones Negociables dentro del monto autorizado, incluyendo la época, precio, condiciones de pago y de colocación. La Asamblea resolvió y aprobó la presente emisión en su reunión del día 15 de Febrero de 2018.

FINCA DE INVERSIÓN S.A.  
LIC. N.º 10.000.000.000.000.000





(En aquellos casos en los que el presente prospecto tenga el carácter de definitivo todas las páginas deberán estar firmadas por persona con facultades suficientes para obligar al emisor).

FINCA ROSARIO SRL  
LIC. MARIA ROSARIO ROSARIO  
RUC: 201001000000000000  
CALLE ROSARIO 1000  
CALLE ROSARIO 1000

