

**FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL
PROSPECTO RESUMIDO**

**“FIDEICOMISO FINANCIERO RENTA AGRÍCOLA I - FONDO
DE INVERSIÓN DIRECTA”**

**Por hasta V/N USD 2.250.000 (Dólares Estadounidenses dos millones
doscientos cincuenta mil)**

**Valores de Deuda Fiduciaria por hasta V/N
USD 450.000 (Dólares Estadounidenses cuatrocientos cincuenta mil)**

**Certificados de Participación por hasta V/N
USD 1.800.000 (Dólares Estadounidenses un millón ochocientos mil)**



COTAGRO

**COTAGRO COOPERATIVA AGROPECUARIA LIMITADA
como Operador Técnico**



**ROSARIO ADMINISTRADORA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
como Fiduciario y Emisor**



BECERRA BURSÁTIL
ALYC INTEGRAL | REGISTRO CNV Nº 177

**BECERRA BURSÁTIL S.A.
como Organizador, Asesor Financiero y Colocador**

LA OFERTA PÚBLICA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS FUE AUTORIZADA POR RESOLUCIÓN RESFC-2023-22325-APN-DIR#CNV DEL 29 DE JUNIO DE 2023 POR EL DIRECTORIO DE LA CNV Y LA GERENCIA DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS DE LA CNV HA LEVANTADO LOS CONDICIONAMIENTOS DEL FIDEICOMISO EL 11 DE AGOSTO DE 2023. ESTAS AUTORIZACIONES SÓLO SIGNIFICAN QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN. LA CNV NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PROSPECTO Y EN ESTE PROSPECTO RESUMIDO. LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PROSPECTO Y EL PROSPECTO RESUMIDO ES RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL OPERADOR TÉCNICO Y DEMÁS RESPONSABLES CONTEMPLADOS EN LOS ARTÍCULOS 119 Y 120 DE LA LEY 26.831. LOS AUDITORES, EN LO QUE LES ATAÑE, SERÁN RESPONSABLES EN CUANTO A SUS RESPECTIVOS INFORMES SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES QUE SE ACOMPAÑAN. EL FIDUCIARIO Y EL OPERADOR TÉCNICO MANIFIESTAN, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PROSPECTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE SOBRE TODO HECHO RELEVANTE Y DE TODA AQUELLA QUE DEBA SER DE CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSOR CON RELACIÓN A LA PRESENTE EMISIÓN, CONFORME LAS NORMAS VIGENTES.

Bajo el Fideicomiso Financiero Individual "FIDEICOMISO FINANCIERO RENTA AGRÍCOLA I - FONDO DE INVERSIÓN DIRECTA", (el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso Financiero", en forma indistinta) constituido por contrato celebrado entre ROSARIO ADMINISTRADORA FIDUCIARIA SA. como Fiduciario ("ROSFID" o el "Fiduciario" o el "Fiduciario Financiero", o "Emisor", indistintamente) exclusivamente y no a título personal, y COTAGRO COOPERATIVA AGROPECUARIA LIMITADA como Operador Técnico (el "Operador Técnico") y BECERRA BURSÁTIL SA como Organizador y Asesor Financiero del Fideicomiso (el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso Financiero", en forma indistinta), bajo el cual se emitirán certificados de participación ("Certificados de Participación") y valores de deuda fiduciaria ("Valores de Deuda Fiduciaria" y junto con los Certificados de Participación los "Valores Fiduciarios"), por hasta un valor nominal de hasta V/N USD 2.250.000 (Dólares Estadounidenses dos millones doscientos cincuenta mil). Todo ello conforme los Capítulos 30 y 31 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, la ley 24.441 (la "Ley 24.441") y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") –según N.T. 2013 y sus modificatorias– (las "Normas de la CNV"). El pago de los Valores Fiduciarios a los respectivos Beneficiarios, bajo los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso, tiene como única fuente de pago los fondos correspondientes a los Bienes Fideicomitados de acuerdo a la actividad, parámetros y procedimientos establecidos en el plan de inversión, producción y estratégico (el "PIPE"). Los bienes del Fiduciario, del Operador Técnico, del Organizador y Asesor Financiero no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas exclusivamente con los Bienes Fideicomitados, conforme lo dispone el art. 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Los Valores Fiduciarios solo podrán ser adquiridos por Inversores Calificados, tal como se define dicho término en el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la

CNV (los “Inversores Calificados”).-

Este Fideicomiso Individual se constituye como Fondo de Inversión Directa en los términos del artículo 40 de la Sección XVI, Capítulo IV, Título V de las NORMAS. Por tal motivo, los suscriptores de los Valores Fiduciarios asumirán los roles de fiduciantes y beneficiarios del Fideicomiso.

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

LOS VALORES FIDUCIARIOS CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO EMITIDA EL 19 DE JULIO DE 2023 POR MOODY’S LOCAL AR AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO S.A., REGISTRO NO. 3 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES. LAS CALIFICACIONES OTORGADAS SE BASAN EN LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN AL 14 DE JULIO DE 2023. ESTAS CALIFICACIONES DE CRÉDITO PODRÍAN VERSE MODIFICADAS ANTE LA OCURRENCIA DE POSIBLES CAMBIOS EN EL PROCESO DE FINALIZACIÓN DE DOCUMENTOS Y LA EMISIÓN DE VALORES QUE SE ENCUENTRAN EN ESTADO PREVIO A OFERTA PÚBLICA. ESTA CALIFICACIÓN DE CRÉDITO SE BASA EN CIERTA INFORMACIÓN QUE PUEDE CAMBIAR ANTES DE LA REALIZACIÓN DE TALES CONTINGENCIAS, INCLUYENDO CONDICIONES DE MERCADO, PROYECCIONES FINANCIERAS, ESTRUCTURA DE LA TRANSACCIÓN Y LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN. CUALQUIER CAMBIO PERTINENTE EN DICHA INFORMACIÓN O INFORMACIÓN ADICIONAL PODRÍA RESULTAR EN UN CAMBIO EN ESTA CALIFICACIÓN DE CRÉDITO. LAS ACTUALIZACIONES DE LA CALIFICACIÓN ESTARÁN DISPONIBLES EN LA AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV (www.argentina.gob.ar/cnv).

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

La fecha del Prospecto es 11 de agosto de 2023

INDICE

Contenido

I. ADVERTENCIAS.....	6
II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN	10
III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	20
IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y EMISOR.....	32
V. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO.....	32
VI. DESCRIPCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO	33
VII. DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR y ASESOR FINANCIERO	33
VIII. DESCRIPCIÓN DE LOS AGENTES DE CONTROL Y REVISIÓN TITULAR Y SUPLENTE.....	33
IX. DESCRIPCIÓN DEL AUDITOR TÉCNICO	33
X. DESCRIPCIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIÓN.....	33
XI. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO.....	33
XII. PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO.....	34
XIII. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO Y RENTABILIDAD.....	53
XIV. CRONOGRAMA TEÓRICO DE PAGO DE SERVICIOS.	56
XV. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO	60
XVI. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN.....	61
XVII. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO	66
XVIII. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO	66

I. ADVERTENCIAS

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

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

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

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

TODO POTENCIAL INVERSOR QUE CONTEMPLE LA ADQUISICIÓN DE VALORES FIDUCIARIOS 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 VALORES FIDUCIARIOS, LOS FACTORES DE RIESGO DETALLADOS EN LA SECCIÓN “CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN” Y LAS IMPLICANCIAS IMPOSITIVAS DETALLADAS EN LA SECCIÓN XII “DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO”.

LA ENTREGA Y/O LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PROSPECTO Y/O EL PROSPECTO RESUMIDO NO SE CONSIDERARÁ COMO UNA RECOMENDACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI DEL ORGANIZADOR, NI LOS AGENTES COLOCADORES PARA ADQUIRIR LOS VALORES FIDUCIARIOS.

SE CONSIDERARÁ QUE CADA INVERSOR ADQUIRENTE DE VALORES FIDUCIARIOS, 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.

EN CASO DE NO COLOCARSE LOS VALORES FIDUCIARIOS POR EL MONTO MÁXIMO AUTORIZADO EL COMITÉ DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO PODRÁ DISMINUIR HASTA UN 25% LA SUPERFICIE A SEMBRAR, E INCLUSO, SI A CRITERIO DEL ORGANIZADOR (Y CON EL CONSENTIMIENTO DEL FIDUCIARIO)

EL MONTO COLOCADO RESULTARE ANTIECONÓMICO PARA LA RENTABILIDAD DEL PIPE, PODRÁ DECLARARSE DESIERTA LA LICITACIÓN.

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 XII.1.3. CONSIDERACIONES RELATIVAS A EXPRESIONES SOBRE EL FUTURO EFECTUADA EN EL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO CONTENIDO EN EL APARTADO X DE ESTE PROSPECTO, ASÍ COMO LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO RESUMIDO.

SE HAN ESTIMADO EN EL PROSPECTO DISTINTOS ESCENARIOS DE RENTABILIDAD DE LOS VALORES FIDUCIARIOS, TOMANDO EN CUENTA DISTINTOS SUPUESTOS DE RENDIMIENTO DE LOS CULTIVOS. SE ADVIERTE AL PÚBLICO INVERSOR QUE LOS RINDES OBTENIDOS EN LA CAMPAÑA 2021/2022 POR MOTIVOS ASOCIADOS AL FENÓMENO CLÍMATICO CONOCIDO COMO “LA NIÑA” FUERON AUN MENORES QUE LOS TENIDOS COMO HIPÓTESIS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESCENARIO PESIMISTA REFLEJADO EN EL PROSPECTO Y EN EL PIPE.

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 VALORES FIDUCIARIOS SE REALIZARÁ EXCLUSIVAMENTE CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.

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

LOS VALORES FIDUCIARIOS 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 VALORES FIDUCIARIOS POR DECISIÓN DE UNA MAYORÍA EXTRAORDINARIA DE BENEFICIARIOS” PREVISTO EN LA SECCIÓN “CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN” DEL PROSPECTO Y EN LAS CLÁUSULAS V.13 Y VI.1 Y SIGUIENTES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

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

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, 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.

LA INVERSIÓN EN LOS VALORES FIDUCIARIOS CONLLEVA CIERTOS RIESGOS RELACIONADOS CON LA EFECTIVA GENERACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE Y SU POSTERIOR TRANSFERENCIA AL FIDEICOMISO FINANCIERO.

LA PRIMERA CAMPAÑA 2023/2024 SE LLEVARÁ ADELANTE CON EL PRODUCIDO NETO DE LA COLOCACIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS Y CONSISTIRÁ EN LA ACTIVIDAD DE SIEMBRA DE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 2000 (DOS MIL HECTÁREAS) EN CAMPOS DE TERCEROS BAJO LA MODALIDAD DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y/O APARCERÍA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 13.246 Y MODIFICATORIAS. PREVIO AL INICIO DE CADA UNA DE LAS CAMPAÑAS AGRÍCOLAS, EL OPERADOR TÉCNICO, JUNTO CON EL ASESOR FINANCIERO DEL FIDEICOMISO Y EL FIDUCIARIO, LOS CUALES CONFORMAN EL "COMITÉ DE INVERSIÓN" -QUE SE ENCUENTRA DETALLADO EN EL APARTADO XI DEL SUPLEMENTO DE PROSPECTO-, DETERMINARÁN DE COMÚN ACUERDO LA CANTIDAD DE HECTÁREAS A SEMBRAR EN LAS CAMPAÑAS. PARA ELLO TENDRÁN EN CUENTA EL PRODUCIDO NETO DE LA COLOCACIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS PARA LA CAMPAÑA 2023/2024 Y EL RESULTADO OPERATIVO DE LA CAMPAÑA PREVIA PARA LAS CAMPAÑAS 2024/2025 Y 2025/2026, COMO ASÍ TAMBIÉN, LA DISPONIBILIDAD DE CAMPOS PARA ARRENDAR Y/O REALIZAR APARCERÍA, LOS FACTORES CLIMÁTICOS, IMPOSITIVOS O ECONÓMICOS, Y PODRÁN DECIDIR DISMINUIR O INCREMENTAR, RESPECTO A LAS 2000 HAS PREVISTAS, HASTA UN MÁXIMO DEL 25% DE LA SUPERFICIE A SEMBRAR, PUDIENDO A TALES FINES AJUSTAR EL CAPITAL DE INVERSIÓN ANUAL DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE POR CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES EL COMITÉ DE INVERSIÓN INDIQUE QUE SE DEBE DISMINUIR LA SUPERFICIE A SEMBRAR EN MÁS DEL 25%, ELLO CONSTITUIRÁ UN EVENTO ESPECIAL EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO V.12 INCISO VIII DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, SIGUIENDOSE EN CONSECUENCIA LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO V.13 DEL MISMO.

LA DECISIÓN DE AUMENTAR O DISMINUIR LA SUPERFICIE A SEMBRAR SERÁ INFORMADA MEDIANTE EL REPORTE ANUAL DE INVERSIÓN.

AL FINALIZAR EL FIDEICOMISO, EL OPERADOR TÉCNICO TENDRÁ DERECHO A UN HONORARIO DE ÉXITO QUE SE DEVENGARÁ EN SU FAVOR, EN CASO DE CORRESPONDER, EQUIVALENTE AL 10% DE LA UTILIDAD CORRESPONDIENTE A LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN EN LA ÚLTIMA FECHA DE PAGO DE SERVICIOS. DE CORRESPONDER, EL HONORARIO DE ÉXITO SERÁ PAGADO AL OPERADOR TÉCNICO DENTRO DE LOS 30 (TREINTA) DÍAS DE LA ÚLTIMA FECHA DE PAGO DE SERVICIOS DEL FIDEICOMISO.

NO SE ABONARÁ EL PLUS DE RENTA DE LOS VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA PREVISTO EN EL PRESENTE SUPLEMENTO Y CONTRATO SI LA AMORTIZACIÓN DE LOS VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA SE PRODUCE EL 20 DE AGOSTO DEL 2026, O CON POSTERIORIDAD A DICHA FECHA.

LA FALTA DE PAGO DE UN SERVICIO CORRESPONDIENTE A LOS VALORES FIDUCIARIOS, POR INSUFICIENCIA DE FONDOS FIDEICOMITIDOS, NO CONSTITUIRÁ UN EVENTO ESPECIAL.

II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

Los potenciales compradores de los Valores Fiduciarios deberán considerar cuidadosamente toda la información del Prospecto, tomar en cuenta, entre otras cosas, las cuestiones enunciadas más adelante al considerar la adquisición de los Valores Fiduciarios 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 o Asesor Financiero.

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 Valores Fiduciarios 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 Valores Fiduciarios.

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

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

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

**Riesgos relacionados con factores macroeconómicos;
Factores económicos y políticos argentinos e internacionales.**

En los últimos tiempos la economía argentina ha atravesado altos grados de inestabilidad y volatilidad, períodos de crecimiento bajo o negativo y niveles de inflación y devaluación altos y variables. La economía argentina, en general, puede verse afectada por un número de factores, entre los cuales se encuentra la eventual dificultad de Argentina para generar un crecimiento sostenido, los efectos de la inflación, la limitada capacidad de Argentina de obtener financiación, una baja en los precios internacionales de las principales exportaciones de productos primarios (“commodities”) argentinos, las fluctuaciones en el tipo de cambio de los competidores de Argentina, el accionar del gobierno en materia regulatoria y la vulnerabilidad de la economía argentina a shocks externos. De acuerdo con los datos de inflación publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (el “INDEC”) el Nivel general del Índice de precios al consumidor registró un alza mensual de 5,1% en diciembre de 2022, y acumuló un incremento de 94,8% en los doce meses de 2022. Es la mayor suba interanual registrada desde el año 1991. En lo que respecta al año 2023, el Nivel general del Índice de precios al consumidor registró un alza mensual de 8,4% en abril de 2023, y acumuló en el primer cuatrimestre del año una variación de 32,0%. En la comparación interanual, tuvo un incremento de 108,8%. No puede asegurarse que cualquier cambio futuro, incluyendo el dictado de regulaciones por parte del gobierno o de las autoridades argentinas, no afectará negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de las empresas del sector privado, incluyendo al Fideicomiso y a los Valores Fiduciarios.

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.

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 podrían verse afectados negativamente.

En suma, no se puede garantizar que las variaciones del tipo de cambio no tendrán un

efecto adverso sobre la economía argentina. En caso de que así lo tuvieran, la situación patrimonial o financiera o de otro tipo, los resultados, las operaciones y el resultado de las inversiones llevadas adelante mediante la ejecución del PIPE 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, las ventas previstas en el PIPE o el acceso a insumos necesarios para el desarrollo del PIPE.

Efectos de ciertos acontecimientos económicos de mercado.

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

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

Por otra parte, Argentina también puede verse afectada por otros países que tienen influencia sobre los ciclos económicos mundiales, como los Estados Unidos o China. En particular, China, que es el principal importador de los commodities argentinos, experimentó una devaluación del yuan desde fines de 2015, lo que ha afectado adversamente a varias empresas con una sustancial exposición a ese país. La devaluación del yuan ha continuado durante 2016 y el crecimiento económico de China se ha desacelerado en 2016 y 2017. La desaceleración de la economía china y el aumento de la volatilidad de sus mercados financieros podrían tener un impacto en los mercados financieros a nivel. A partir de abril de 2018, Estados Unidos impuso aranceles a las importaciones de acero y aluminio de China, Canadá y países de la Unión Europea. En julio de 2018, Estados Unidos impuso aranceles del 25% sobre bienes chinos, lo que llevó a China a responder con aranceles similares sobre los productos de los Estados Unidos. Esta dinámica se ha mantenido hasta la fecha, con ambos países imponiéndose aranceles mutuamente. Una nueva crisis global económica y/o financiera o el efecto del deterioro del actual contexto internacional podrían afectar la economía argentina.

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 Valores Fiduciarios o puede continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. La resolución de cualquier proceso o procedimiento en contra del Fideicomiso puede requerir de la atención y gestión por períodos considerables de tiempo por parte del Fiduciario. Asimismo, las demandas pueden resultar en gastos extraordinarios y requerir recursos considerablemente altos del Fideicomiso, así como resultar en el pago de multas, daños y perjuicios.

Riesgo contra la propiedad.

Actualmente hay un riesgo creciente de posibles actos contra la propiedad que podrían implicar un inconveniente en el normal desarrollo del Fideicomiso. Frente 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, el incremento de las retenciones que se aplican sobre precio de los granos, 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:

Riesgo climático.

Existen riesgos de eventos climáticos adversos que podrían afectar el rendimiento de los cultivos, tales como fuertes sequías, inundaciones o caída de granizo, lo cual podría incrementar costos u ocasionar la pérdida de todo o parte de los cultivos. El acaecimiento de un evento climático adverso para el normal desarrollo de la actividad agrícola, tal como el sucedido en esta última campaña 2022/2023 puede perjudicar el desarrollo del

PIPE y, en consecuencia, afectar el repago de los Valores Fiduciarios.

En efecto, nuestro país se vio afectado por el fenómeno meteorológico denominado “La Niña”, el cual produjo una extraordinaria sequía que impactó de manera negativa en la producción agrícola y ganadera del país. En respuesta a esta situación, el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto 193/2023, conforme las facultades otorgadas al mismo en el marco del Sistema Nacional para la Prevención y Mitigación de Emergencias y Desastres Agropecuarios creado por la Ley Nº 26.509. Dicho sistema tiene por objetivo prevenir y/o mitigar los daños causados por factores climáticos, meteorológicos, telúricos, biológicos o físicos, que afecten significativamente la producción y/o la capacidad de producción agropecuaria, poniendo en riesgo de continuidad a las explotaciones familiares o empresariales, afectando directa o indirectamente a las comunidades rurales. La referida norma ha previsto una serie de medidas de asistencia para aquellos productores cuyas unidades productivas se encuentren ubicados en una zona de emergencia y/o desastre agropecuario por sequía, declarada, homologada y vigente conforme los términos de la Ley.-

No obstante ello, atento que el Fideicomiso no ha llevado adelante ninguna actividad agrícola durante la campaña 2022/2023, no se encuentra alcanzado por los beneficios dispuestos por dicha normativa.-

Por otro lado, en relación al impacto de esta última sequía en la zona de influencia del Operador Técnico, el Departamento de Siembras del mismo informó que la sequía de la presente campaña (2022-2023) comenzó a manifestarse en los meses de septiembre 2022 en adelante. A lo largo de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dicho año las lluvias fueron muy inferiores a lo normal. Si bien se logró sembrar en fechas normales en los primeros estadios los cultivos se manifestaron con desarrollo normal o inferior a lo normal. Hacia fines del mes de diciembre las altas temperaturas se hicieron notar generando situaciones de estrés muy importantes en las plantaciones. En el mes de enero del corriente año se dieron lluvias normales, pero en el mes de febrero las lluvias volvieron a ser por debajo de lo normal, lo que se repitió en el mes de marzo.-

Los mayores efectos de la sequía se ven en el cultivo de soja, en donde se estiman en siembras propias del Operador un rendimiento de 15 quintales/hectárea. En el caso de maíz de siembra temprana (10 % del área) los rendimientos son muy bajos, se cosecharon muy pocos lotes con valores de 20 quintales/hectárea. Los lotes de siembra tardía tienen una mejor expectativa y se estima que estarán en el orden de los 50 a 60 quintales/hectárea.-

Respecto a productores agrícolas de la zona de influencia del Operador Técnico se estiman una pérdida del 30% para quienes sembraron soja, es decir, 19 quintales este año y en maíz la pérdida se estima un poco menor, de un 20%, con un rinde estimado de 60/65 quintales por hectárea.-

El Fideicomiso no ha sembrado superficie alguna en esta campaña que venimos refiriendo (2022/2023). Sin perjuicio de ello, y que se procurará buscar la mejor dispersión de campos que permita mitigar los riegos climáticos, corresponde advertir que de repetirse una situación idéntica a la vivida en esta campaña que ha transcurrido

puede perjudicar el desarrollo del PIPE y, en consecuencia, afectar el repago de los Valores Fiduciarios toda vez que no existen seguros que contemplen dicha contingencia climática.

Impacto del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania en la actividad agrícola.

La invasión rusa en Ucrania ha impactado en los precios de algunas materias primas, tales como el trigo, maíz o la soja que están llegando a máximos históricos, o niveles que no se ven desde hace una década.

Rusia y Ucrania juegan un papel determinante en la agricultura global. Los dos países controlan más de una cuarta parte del comercio internacional de trigo, casi una quinta parte del maíz y, en conjunto, dominan el 52% del aceite de girasol del mundo. Ambos aportan un cuarto del comercio global de los cereales, según el Consejo Internacional de Cereales. Con el inicio de la invasión rusa, los futuros del trigo en el mercado de Chicago, el de referencia, superaron los máximos históricos, alcanzados en 2008. Mientras, las cotizaciones del maíz y la soja tocaron su nivel más alto desde 2012.

Por otro lado, el conflicto bélico ha impactado también en el incremento del precio de los combustibles y a la escasez de fertilizantes. Rusia es el principal exportador de urea y el segundo de potasa, y junto con Bielorrusia, acapara el 40% del mercado de este último producto. Ello ha traído como consecuencia la escasez de fertilizantes y el incremento inusual de su valor.

Ambos factores pueden tener un impacto negativo en la actividad económica que lleva adelante el Fideicomiso, tanto por la eventual imposibilidad de tener acceso a los fertilizantes necesarios para llevar adelante la actividad, como así también, por el impacto negativo que podría tener en la rentabilidad del Fideicomiso el desmesurado aumento del costo de dicho insumo. De igual modo, si los precios de los commodities se mantienen altos en el momento de la siembra y luego bajan en oportunidad de la cosecha, es un factor que también podría repercutir negativamente en la estructura y los resultados del Fideicomiso.

Riesgos de incremento de costos que impactan sobre la actividad agrícola.

Como parte del PIPE se efectúan estimaciones de los costos relacionados con la actividad de siembra y trilla de los cultivos. Si las condiciones macroeconómicas de Argentina empeoran durante este intervalo o los costos superan las estimaciones realizadas, los montos invertidos no podrían ser recuperados de conformidad con su plan de negocio y como consecuencia de ello podría verse afectada la capacidad de repago de los Valores Fiduciarios.

Riesgo ambiental.

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

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

Es por esto que en los campos en los cuales se lleva adelante la producción, estamos constantemente intercambiando información sobre qué medidas se toman en sus establecimientos para mitigar el impacto sobre la tierra, con el objetivo de lograr una producción lo más amigable posible con el medioambiente.

En este marco, COTAGRO cumple rigurosamente con la normativa medioambiental vigente, la cual es exigida y monitoreada de manera periódica por las autoridades.

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

- i. Controles freaticos y medidas adoptadas para la mejor gestión del recurso agua Cortinas forestales.
- ii. Uso de efluentes para fertilización.
- iii. Optima rotación de cultivos.
- iv. Análisis de suelo y agua periódicos.
- v. Uso controlado de agroquímicos por medio de profesionales matriculados.

Riesgo de competitividad del mercado.

La actividad agrícola se desarrolla en un mercado con una competencia significativa a nivel mundial. Los mercados agrícolas son altamente competitivos y además sensibles a cambios: (i) en la capacidad productiva de la actividad, (ii) en los factores climáticos, 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 agrícolas se comercializan en los mercados locales e internacionales donde no se tiene la capacidad de determinar los precios.

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 agrícolas 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) la adopción de políticas gubernamentales que afectan las condiciones de mercado y precios de los granos; 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 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. Asimismo, y teniendo en cuenta que la actividad agrícola se llevará adelante en campos de terceros, el incremento creciente que se observa en el costo de los alquileres de los campos puede afectar negativamente la rentabilidad del Fideicomiso, conllevando los efectos negativos recién descritos.

Riesgos operativos.

La actividad agrícola puede verse afectada seriamente por errores humanos y daños o pérdidas de los cultivos, como así también interrupciones en los avances. Si se produce un accidente u otro hecho inesperado o no proyectado, el Fideicomiso podría experimentar pérdidas significativas o verse obligado a frenar el desarrollo del PIPE lo que puede resultar en que el retorno de los Valores Fiduciarios se vea negativamente afectado 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 agrícola se celebran acuerdos con contratistas externos independientes que brindan determinados servicios para la consumación del PIPE. Estos están vinculados a la realización de las labores, la siembra, trilla y transporte de los cultivos u otros agentes 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 afectado el retorno esperado o, incluso, derivar en la pérdida del capital invertido por los Beneficiarios.

Contratación de Seguros.

El PIPE contempla la contratación de un seguro que otorga cobertura frente a granizo. 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.

Riesgo relacionado con el aumento de las retenciones impositivas y/o cierre o restricción de las exportaciones.

El incremento de las retenciones impositivas que se practican actualmente sobre el precio de los granos, o el cierre o restricciones a la exportación de los mismos, tendrían un impacto muy negativo sobre la rentabilidad de la actividad agrícola que explotará el Fideicomiso, y como consecuencia de ello, afectar seriamente el retorno esperado o, incluso, derivar en la pérdida del capital invertido por los Beneficiarios.

Riesgos relacionados a la estructura de Fideicomiso Financiero.

Derechos que otorgan los Valores Fiduciarios. Inexistencia de recurso contra el Fiduciario o el Operador Técnico.

Las obligaciones bajo los Valores Fiduciarios 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 Valores Fiduciarios, se afectará de manera adversa la situación financiera del Fideicomiso y consiguientemente el pago de los Valores Fiduciarios 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 Valores Fiduciarios.

Dependencia de COTAGRO COOPERATIVA AGROPECUARIA LIMITADA como Operador Técnico.

COTAGRO Cooperativa Agropecuaria Limitada 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 COTAGRO Cooperativa Agropecuaria Limitada, 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 repago de los Valores Fiduciarios.

Inexistencia de mercado secundario.

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

Reclamos en relación con supuestas deudas por impuesto de sellos.

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

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

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

El 6 de diciembre de 2011, la CSJN se pronunció declarándose competente y haciendo lugar a la medida cautelar solicitada, por lo que ordenó a la Provincia de Misiones que se abstenga de aplicar el Impuesto de Sellos respecto de los fideicomisos indicados en la causa. Se desconoce la actitud que adoptará la Provincia de Misiones con relación a otros fideicomisos. Entonces, la Provincia podría continuar con su pretensión recaudatoria respecto de los fideicomisos no directamente involucrados en la contienda, y obtener la traba de embargo sobre los fondos en la Cuenta Fiduciaria en el presente Fideicomiso, situación ésta que no fue prevista por las partes a los fines de la constitución del presente Fideicomiso.

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

Un dictamen emitido por la Procuración General de la Nación en fecha 18 de marzo de 2015, en el marco de una causa iniciada por la Asociación de Bancos Privados de Capital Argentino (ADEBA) y otras entidades, declaró improcedente la pretensión provincial de

gravar con el Impuesto de Sellos la oferta pública de los fideicomisos financieros. A la fecha del presente, la CSJN no se ha pronunciado al respecto.

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

Posible afectación de condiciones de los Valores Fiduciarios 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 artículo VIII.4 del Contrato de Fideicomiso o; (b) el retiro de los Valores Fiduciarios de la oferta pública y/o listado.

III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

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

Fideicomiso Financiero Individual - Denominación	FIDEICOMISO FINANCIERO RENTA AGRÍCOLA I - FONDO DE INVERSIÓN DIRECTA.
Monto de Emisión	Hasta un V/N USD2.250.000 (Dólares Estadounidenses dos millones doscientos cincuenta mil). Si las ofertas recibidas resultaren insuficientes, podrá reducirse el monto de emisión por hasta un 25% del V/N de emisión previsto para los VDF y CP respectivamente (el "Monto Mínimo de Emisión"), o podrá declararse desierta la colocación si a criterio del Organizador y con el consentimiento del Fiduciario, el monto colocado resultare antieconómico para la rentabilidad del PIPE. En caso de que se hubiera determinado emitir Valores Fiduciarios por un monto menor al Monto de Emisión, el Comité de Inversión podrá disminuir la superficie proyectada de siembra por hasta un máximo del 25%. Los Valores Fiduciarios se integrarán y sus servicios se cancelarán en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable que

	informe el Agente de Cálculo. Ver apartados Moneda de Pago e Integración de los Valores Fiduciarios.
Fiduciario y Emisor	ROSARIO ADMINISTRADORA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Operador Técnico	COTAGRO COOPERATIVA AGROPECUARIA LIMITADA
Agente de Control y Revisión Titular y Suplentes	Jorge Felcaro, en carácter de Agente de Control y Revisión Titular, matrícula N° 1664 otorgada el 24 de Septiembre de 1960 por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Santa Fe. Sergio Miguel Roldán, en carácter de Agente de Control y Revisión Suplente, matrícula N° 7917 otorgada el 22 de Julio de 1985 por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Santa Fe.
Fiduciantes	Los Titulares de los Valores Fiduciarios.
Beneficiarios	Los Titulares de los Valores Fiduciarios.
Fideicomisarios	Los Titulares de los Certificados de Participación. .
Organizador	BECERRA BURSÁTIL S.A.
Colocador Principal	BECERRA BURSÁTIL S.A.
Agente de Registro	Caja de Valores S.A.
Audidores Contables y Asesores Impositivos	Vigna, Santoni & Asociados serán auditores contables del Fideicomiso y la firma <i>PWC Argentina</i> (Price Waterhouse &Co.) serán asesores impositivos del

	mismo.
Auditor Técnico	JLA Cono Sur S.A.
Asesor Legal de la Transacción	Diego M. Bono.
Relación entre el Fiduciario y el Operador Técnico	No existen otras relaciones económicas o jurídicas entre el Fiduciario y el Operador Técnico, excepto las derivadas del presente Fideicomiso.
Objeto del Fideicomiso	<p>El objeto del Fideicomiso es:</p> <p>(a) la aplicación por el Fiduciario y el Operador Técnico de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en el Plan de Inversión, Producción y Estratégico (en adelante “PIPE”), del producido neto de la colocación de los Valores Fiduciarios, para llevar adelante una inversión de riesgo consistente en la actividad de siembra de una superficie aproximada de 2000 has (dos mil hectáreas) en campos de terceros bajo la modalidad de contratos de arrendamiento y/o aparcería en los términos de la ley 13.246 y modificatorias, la producción y posterior comercialización de los productos agrícolas obtenidos, en los términos y condiciones que se detallan en el PIPE. Dichas actividades serán efectuadas durante las Campañas Agrícolas 2023/2024, 2024/2025 y 2025/2026 en campos localizados en las Provincias de Córdoba, Santa Fe y/o Buenos Aires según lo detallado en el PIPE. Previo al inicio de cada una de las campañas agrícolas, el Operador Técnico, junto con el Asesor Financiero del Fideicomiso y el Fiduciario (el “Comité de Inversión”), teniendo en consideración el producido neto de la colocación de los Valores Fiduciarios para la campaña 2023/2024 y el resultado operativo de la campaña</p>

	<p>previa para las campañas 2024/2025 y 2025/2026, como así también, la disponibilidad de campos para arrendar y/o realizar aparecería en los términos de la ley 13.246 y modificatorias, factores climáticos, impositivos o económicos, determinarán de común acuerdo la cantidad de hectáreas a sembrar en la siguiente campaña agrícola, pudiendo decidir disminuir o incrementar hasta un máximo del 25%, la superficie a sembrar pudiendo a tales fines ajustar el Capital de Inversión Anual del Fideicomiso, lo cual será informado a los Fiduciantes – Beneficiarios mediante la publicación en AIF de un Reporte Anual de Inversión previo al inicio de cada campaña agrícola;</p> <p>(b) la administración de los activos agrícolas por parte del Operador Técnico;</p> <p>(c) la disposición del Patrimonio Fideicomitado, por el Fiduciario, por sí o a través del Operador Técnico, según corresponda, mediante la venta de Productos Agrícolas, todo ello de acuerdo con el PIPE vigente; y</p> <p>(d) podrá realizar otras actividades complementarias relacionadas, directa o indirectamente, con su objeto, según el Fiduciario estime necesarias o convenientes para la operatoria del Fideicomiso y el PIPE.-</p>
<p>Bienes Fideicomitados</p>	<p>Son Bienes Fideicomitados los que se detallan a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) las sumas de dinero provenientes de la colocación de los Valores Fiduciarios; (b) los bienes y derechos que nacen y provienen de la ejecución de todo el proceso productivo que constituye el objeto del fideicomiso, incluido pero no limitado a todas las etapas del crecimiento vegetativo de los cultivos que lleve adelante el Fideicomiso, y que concluyen con la producción de los Productos Agrícolas;

	<p>(c) las sumas de dinero que provengan de la enajenación de los Productos Agrícolas;</p> <p>(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</p> <p>(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.-</p> <p>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.-</p>
Valor Fideicomitado	Corresponderá al monto efectivamente suscripto de los Valores Fiduciarios que será de hasta un V/N USD 2.250.000 (Dólares Estadounidenses dos millones doscientos cincuenta mil).
Valores de Deuda Fiduciaria	El Fiduciario emitirá Valores de Deuda Fiduciaria por un V/N de hasta USD450.000 (Dólares Estadounidenses cuatrocientos cincuenta mil), que representan un 20% (veinte por ciento) del valor de emisión de los Valores Fiduciarios a emitir. Los Valores de Deuda Fiduciaria tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, de acuerdo al orden de prelación establecido en el artículo V.5 del Contrato de Fideicomiso: (i) en concepto de interés, el 5% (cinco por

	<p>ciento) nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento que serán abonados en las Fechas de Pago de Servicio; (ii) en concepto de amortización, la totalidad de los fondos correspondientes al Excedente Disponible Anual del Fideicomiso, una vez cancelados los intereses previstos en el párrafo (i) precedente), y; (iii) en caso de corresponder, cuando el Excedente Disponible Anual del Fideicomiso sea suficiente para atender los intereses devengados en el punto i), se abonará en concepto de plus de renta el equivalente al 10% (diez por ciento) del monto resultante de multiplicar: (a) el Excedente Disponible Anual del Fideicomiso deducidos el monto equivalente al servicio de interés previsto en el punto (i); por: (b) el cociente obtenido de dividir el valor residual de los Valores de Deuda Fiduciaria emitidos, por el valor residual de los Valores Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso. No se abonará el Plus de Renta previsto en este apartado si la amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria se produce el 20 de agosto del 2026, o con posterioridad a dicha fecha. El pago de Servicios de los Valores Fiduciarios se efectuará en Pesos Argentinos al Tipo de Cambio Aplicable informado por el Agente de Cálculo.</p>
<p>Certificados de Participación</p>	<p>Bajo el Fideicomiso el Fiduciario podrá emitir Certificados de Participación por hasta V/N de USD1.800.000 (Dólares Estadounidenses un millón ochocientos mil), que representan un 80% (ochenta por ciento) del valor de emisión de los Valores Fiduciarios a emitir. Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, de acuerdo al orden de prelación establecido en el artículo V.5. del Contrato de Fideicomiso: (i) en concepto de amortización, se aplicará la totalidad de los fondos del Excedente Disponible Anual para los Certificados de Participación, hasta que el</p>

	<p>valor nominal de los Certificados de Participación quede reducido a Dólares Estadounidenses cien (V/N USD100), saldo que será abonado en la última Fecha de Pago de Servicios; y (ii) en concepto de utilidad, los fondos remanentes del Excedente Disponible Anual para los Certificados de Participación. El pago de Servicios de los Valores Fiduciarios se efectuará en Pesos Argentinos al Tipo de Cambio Aplicable informado por el Agente de Cálculo.</p>
Fecha de Pago de Servicios	<p>Significa la fecha en la que corresponde pagar Servicios de los Valores Fiduciarios, según se publique en cada Aviso de Pago de Servicios y conforme lo previsto en la cláusula V.8. del Contrato (la “Fecha de Pago de Servicios”).</p>
Moneda de Pago	<p>El pago de Servicios de los Valores Fiduciarios se efectuará en Pesos Argentinos al Tipo de Cambio Aplicable informado por el Agente de Cálculo. Para mayor información, véase la Sección XII “Cronograma Teórico de Pago de Servicios” del presente Prospecto.</p>
Pago de los servicios	<p>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 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.</p>

Período de Devengamiento	Significa: (a) para la primera Fecha de Pago de Servicio, el período transcurrido desde la Fecha de Emisión y Liquidación de los Valores Fiduciarios hasta el día anterior a la primera Fecha de Pago de Servicios correspondiente, ambos inclusive, y; (b) para las siguientes Fechas de Pago de Servicios, desde el día de la última Fecha de Pago de Servicios hasta el día anterior a la siguiente Fecha de Pago de Servicios, ambos inclusive. El devengamiento de los intereses se efectuará por Períodos de Devengamiento. Para su cálculo se considerará como base un año de trescientos sesenta (360) días y meses de treinta (30) días. En el primer y último mes del Período de Devengamiento de cada año, siempre que los mismos sean irregulares, se contabilizan los días efectivamente transcurridos tomando un mes de treinta días.-
Fecha de Corte	Es la Fecha de Emisión y Liquidación de los Valores Fiduciarios.
Falta de pago de los servicios	La falta de pago de un servicio correspondiente a los Valores Fiduciarios, por insuficiencia de fondos fideicomitidos, no constituirá un Evento Especial. La falta de pago de un servicio de interés de los Valores de Deuda Fiduciaria en la Fecha de Pago de Servicio prevista para los mismos producirá su capitalización automática.
Forma de los Valores Fiduciarios	Los Valores Fiduciarios 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

	<p>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.</p> <p>Durante toda la vigencia del Fideicomiso Financiero, la titularidad de los Valores Fiduciarios se registrará exclusivamente por lo que surja de las constancias del sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores S.A.</p>
<p>Forma de Colocación, Precio de Suscripción, Denominación Mínima, Monto Mínimo de Suscripción y Unidad Mínima de Negociación</p>	<p>La colocación de los Valores Fiduciarios estará a cargo de los Colocadores, junto con los demás agentes autorizados, y se realizará mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada” conforme al rango de precio que surja de la oferta y la demanda una vez finalizada la licitación pública, a través del sistema de colocaciones primarias del Mercado Argentino de Valores S.A. (“SEMAV”) bajo la modalidad abierta. Becerra Bursátil S.A. actuará como organizador de la colocación (el “Organizador de la Colocación”).</p> <p>El precio de suscripción de los VDF y CP será el menor precio aceptado para cada valor fiduciario en las ofertas registradas en el Tramo Competitivo. Se rechazarán las ofertas de suscripción de Valores de Deuda Fiduciaria cuyo precio sea menor o igual al 90% de su valor nominal (el Precio Mínimo de los VDF) y aquellas ofertas de suscripción de Certificados de Participación cuyo precio sea menor al 100% de su valor nominal (el Precio Mínimo de los Certificados de Participación) o mayor al 105% de su valor nominal (el Precio Máximo de los Certificados de Participación).</p> <p>El monto mínimo de suscripción de los Valores Fiduciarios es de USD 1.000 (Dólares Estadounidenses un mil) y múltiplos de USD 1 (Un dólar). La</p>

	<p>denominación mínima y la unidad mínima de negociación será de USD 1 (Un dólar).</p> <p>Ver más detalles en la sección “COLOCADORES - FORMA Y PRECIO DE COLOCACIÓN - NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS” del Prospecto.</p>
Fecha de Emisión y Liquidación	<p>Significa la fecha en la cual se integrará el precio de los Valores Fiduciarios colocados por oferta pública, se liquidará dicho precio y se emitirán los Valores Fiduciarios. La misma será determinada por el Fiduciario conforme se informará oportunamente en el Aviso de Suscripción.</p>
Moneda e Integración de los Valores Fiduciarios	<p>Los Valores Fiduciarios serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación e integrados en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable que establezca el Agente de Cálculo, conforme se establece en el Contrato de Fideicomiso.</p>
Tipo de Cambio Aplicable	<p>Significa el tipo de cambio Pesos/Dólar (\$/USD) al cierre de: (a) el día de cierre del Período de Licitación Pública, a efectos de determinar el contravalor en pesos para la integración del precio de suscripción de los Valores Fiduciarios; o (b) el séptimo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago de Servicios a efectos de establecer el monto a pagar en pesos correspondiente a dichos Servicios de los Valores Fiduciarios (la “Fecha de Cálculo”), en ambos casos, el correspondiente al tipo de cambio publicado por el Banco Central de la República Argentina, de conformidad con lo establecido por la Comunicación “A” 3.500 (Mayorista) (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo), que establezca el Agente de Cálculo.</p>
Fecha de vencimiento de los Valores Fiduciarios.	<p>La fecha de vencimiento de los Valores Fiduciarios será a los 180 días contados desde la última Fecha de Pago de Servicios. -</p>
Plazo de Duración del Fideicomiso.	<p>El plazo de duración del Fideicomiso tendrá inicio en la fecha del Contrato de Fideicomiso y finalizará a los 180 días de la última Fecha de Pago de Servicios de los</p>

	<p>Valores Fiduciarios, o en una fecha anterior cuando el PIPE así lo determinara o así lo resolvieran los Beneficiarios; ó el Operador Técnico junto al Fiduciario y al Asesor Financiero, con el fin de asegurar la rentabilidad del Fideicomiso, todo ello, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.-</p> <p>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.</p>
Fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso.	El ejercicio económico del Fideicomiso cierra el 30 de junio de cada año.
Listado. Ámbito de Negociación.	Los Valores Fiduciarios podrán listarse en el Mercado Argentino de Valores S.A., Bolsas y Mercados Argentinos S.A., y negociarse en el Mercado Abierto Electrónico S.A., y/o en cualquier otro mercado autorizado por la CNV.
Destino de los fondos provenientes de la colocación.	Del producido de la colocación de los Valores Fiduciarios, el Colocador Principal transferirá a la Cuenta Fiduciaria los importes necesarios para que el Fiduciario constituya el Fondo de Gastos y el Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder. 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, y los fondos remanentes el Colocador Principal lo transferirá a la Cuenta Fiduciaria a los fines de implementar el PIPE.
Calificadora de Riesgos de los Valores Fiduciarios	MOODY'S LOCAL AR AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO S.A., REGISTRO NO. 3 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, con domicilio en Ing. Butty 240 Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ha calificado a los Valores Fiduciarios que se emitirán bajo el Fideicomiso.

	<p>En fecha 19 de julio de 2023 ha calificado a los Valores Fiduciarios con las siguientes notas:</p> <p>Valores de Deuda Fiduciaria: AA.ar/estable. Certificados de Participación: CC.ar/estable.</p> <p>DESCRIPCIÓN DE LA NOTA: AA.ar: Emisores o emisiones calificados en AA.ar con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otros emisores locales.</p> <p>CC.ar: Emisores o emisiones calificados en CC.ar con una calidad crediticia extremadamente débil en comparación con otros emisores locales y que suelen estar en incumplimiento, normalmente con bajas perspectivas de recuperación.</p>
<p>Resoluciones vinculadas a la emisión.</p>	<p>La constitución del Fideicomiso Financiero y la emisión de Valores Fiduciarios bajo el mismo han sido aprobadas por el Fiduciario en su reunión de Directorio N° 571 de fecha 4 de noviembre de 2021 y N° 586 de fecha 07 de junio de 2022, y por el Operador Técnico en su reunión del Consejo de Administración de fecha 26 de octubre de 2021 según consta en acta N° 1800 y de fecha 19 de mayo de 2022 según consta en acta N° 1810. La participación de Becerra Bursátil SA como Organizador, Colocador y Asesor Financiero del Fideicomiso fue aprobada por Actas de Directorio de fechas 13 de enero del 2022 y 18 de julio de 2022.</p>
<p>PIPE</p>	<p>Significa el plan de inversión, producción y estratégico indicado en el Anexo I del Contrato y en la sección "XII. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO" del Prospecto.</p>

<p>Normativa aplicable para la suscripción e integración de los valores fiduciarios con fondos provenientes del exterior.</p>	<p>Para un detalle de la totalidad de la normativa cambiaria, en especial la Comunicación “A” 6770 emitida por el BCRA, sus normas complementarias y modificatorias, y de mercado de capitales vigente al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar las mismas, a cuyo efecto los interesados podrán consultar el sitio web del Ministerio de Economía https://www.argentina.gob.ar/economia o el del BCRA (http://www.bkra.gov.ar), según corresponda.</p>
<p>Normativa sobre encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo aplicable a los fideicomisos financieros.</p>	<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, 156/2018, 112/21 y 35/2023 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 www.argentina.gob.ar/uif</p>
<p>Transparencia de Mercado.</p>	<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 www.infoleg.gob.ar. Dicha normativa legal se encuentra reglamentada en el Título XII de las Normas de la CNV, que se pueden consultar en https://www.argentina.gob.ar/cnv.</p>

IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y EMISOR

Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.

V. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO

Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.

VI. DESCRIPCIÓN DEL OPERADOR TÉCNICO

Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.

VII. DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR y ASESOR FINANCIERO

Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.

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

Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.

IX. DESCRIPCIÓN DEL AUDITOR TÉCNICO

Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.

X. DESCRIPCIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIÓN.

Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.

XI. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO.

XI.1. Haber del Fideicomiso.

El haber del Fideicomiso estará constituido inicialmente por los Fondos obtenidos de la colocación de los Valores Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso, los cuales serán aplicados a la ejecución del PIPE, conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Posteriormente, con el devenir de la aplicación del Plan de Inversión, Producción y Estratégico, el haber del Fideicomiso se constituirá con los bienes y derechos que produce en Fideicomiso en todas y cada una de las etapas de su crecimiento vegetativo, conforme se indica a continuación, que concluye con la producción de los Productos Agrícolas para su posterior enajenación.

XI.2. Bienes Fideicomitados.-

El Patrimonio Fideicomitado constituye la única fuente de pago de los Valores Fiduciarios, y estará constituido por los siguientes bienes y derechos que conforman el Fideicomiso:

- a) las sumas de dinero provenientes de la colocación de los Valores Fiduciarios;
- b) los bienes y derechos que nacen y provienen de la ejecución de todo el proceso productivo que constituye el objeto del fideicomiso, incluido pero no limitado a todas las etapas del crecimiento vegetativo de los cultivos que lleve adelante el Fideicomiso, y que concluyen con la producción de los Productos Agrícolas;
- c) las sumas de dinero que provengan de la enajenación 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 Fideicomitidos se extenderá a los activos que sustituyan a los originalmente recibidos, conforme lo dispuesto en el Contrato, y a todos los fondos recibidos en concepto de pago derivados de la administración y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos.

XII. PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO.

XII.1 Plan de Inversión, Producción y Estratégico (en adelante, PIPE).-

XII.1.1. Objeto de Inversión – Activos Elegibles:

Finalidad: El Plan de Inversión, Producción y Estratégico (PIPE) tiene como finalidad establecer los cursos de acción a seguir por el Operador Técnico y el Fiduciario en los distintos aspectos del negocio a fin de cumplir con los objetivos del Fideicomiso, fijando las pautas que regirán el comportamiento operativo y económico del proyecto.-

Objeto: El Fideicomiso tendrá por objeto llevar adelante una inversión de riesgo en la economía real consistente en la actividad de siembra de 2000 has (dos mil hectáreas), aproximadamente, en campos de terceros, bajo la modalidad de contratos de arrendamiento y/o aparcería en los términos de la ley 13.246 y modificatorias y la posterior comercialización de los productos agrícolas obtenidos, en los términos y condiciones que se detallan más abajo. En caso de que se hubiera determinado emitir Valores Fiduciarios por un monto menor al Monto de Emisión, el Comité de Inversión podrá disminuir la superficie a sembrar por hasta un máximo del 25%.-

Activos Elegibles: La actividad agrícola se enfocará en la siembra de soja y maíz, con el objetivo que inicialmente la misma sea en las siguientes proporciones: 1000 has. de soja y 1000 has de maíz. Sin perjuicio de ello, dichas proporciones podrán ser modificadas, e incluso incorporarse otros cultivos, por razones de rentabilidad de los mismos, precio de los granos, condiciones climáticas favorables o desfavorables, disponibilidad de campos u otros motivos, todo lo cual será debidamente fundamentado por el Comité de Inversión en el Reporte de Inversión Anual.

Campañas – localización de la actividad: Las actividades productivas serán efectuadas durante las campañas agrícolas 2023/2024, 2024/2025 y 2025/2026, en campos localizados en cualquiera de las siguientes provincias: Córdoba, Santa Fe o Buenos Aires-

Capital de Inversión Anual destinado al PIPE: el monto que el Fiduciario destinará a la ejecución del Plan de Inversión, Producción y Estratégico del Fideicomiso y la cantidad de hectáreas a sembrar con cada cultivo en cada campaña agrícola será determinado de común acuerdo por el Fiduciario, el Operador Técnico y el Asesor Financiero (el “Comité de Inversión”) y será informado a los Fiduciantes - Beneficiarios mediante publicación en la AIF y en los Sistemas de Difusión de los Mercados donde se listen o negocien los Valores Fiduciarios de un informe denominado Reporte Anual de Inversión, en forma previa a su ejecución y al inicio de cada campaña agrícola.

La primera campaña 2023/2024 se llevará adelante con el producido neto de la colocación de los Valores Fiduciarios y consistirá en la actividad de siembra de una superficie aproximada de 2000 (dos mil hectáreas) en campos de terceros bajo la modalidad de

contratos de arrendamiento y/o aparcería en los términos de la ley 13.246 y modificatorias. Previo al inicio de cada una de las campañas agrícolas siguientes, el Fiduciario, el Operador Técnico, junto con el Asesor Financiero del Fideicomiso, los cuales conforman el “Comité de Inversión” que se encuentra detallado en el apartado XI del Suplemento de Prospecto, determinará de común acuerdo la cantidad de hectáreas a sembrar de cada cultivo en las campañas. Para ello tendrán en cuenta el producido neto de la colocación de los Valores Fiduciarios para la campaña 2023/2024 y el resultado operativo de la campaña previa para las campañas 2024/2025 y 2025/2026, como así también, la disponibilidad de campos para arrendar y/o realizar aparecería en los términos de la ley 13.246 y modificatorias, los factores climáticos, impositivos o económicos, y podrán decidir disminuir o incrementar, respecto a las 2000 has previstas, hasta un máximo del 25% de la superficie a sembrar, pudiendo a tales fines ajustar el Capital de Inversión Anual del Fideicomiso.

Dicha decisión será informada mediante un Reporte Anual de Inversión, el cual contendrá información suficientemente detallada de las sumas de las que dispone el Fideicomiso para el Financiamiento del PIPE, dando cuenta cuáles son las fuentes de dicho financiamiento. Para la primera campaña agrícola los fondos provendrán del producido neto de la colocación de los Valores Fiduciarios, neto de los gastos deducibles y la constitución del Fondo de Gastos. Para las siguientes campañas agrícolas los fondos serán los provenientes de la comercialización de los Productos Agrícolas de la campaña precedente, neto de los Gastos Deducibles y Fondo de Gastos del Fideicomiso.

En caso de que no se lograra colocar la cantidad de Valores Fiduciarios suficientes para financiar la cantidad de hectáreas proyectadas (1000 has de soja y 1000 has de maíz), y/o que no se consigan los campos disponibles para su arrendamiento, y/o que en la campaña agrícola previa no se obtuviera la rentabilidad esperada, y los fondos del Fideicomiso no fueran suficientes para el financiamiento de las 2000 has proyectadas para cada año, el Comité podrá decidir disminuir la cantidad de hectáreas a sembrar hasta un 25%, sin que sea necesario ajustar el PIPE ni que el Fideicomiso tenga que recurrir al financiamiento para mantener la cantidad de hectáreas proyectadas.-

En caso de que por circunstancias excepcionales el Comité de Inversión indique se debe disminuir la superficie a sembrar en más del 25% para garantizar la continuidad del Fideicomiso, ello constituirá un Evento Especial en los términos del artículo V.12 inciso viii) del Contrato, siguiéndose en consecuencia lo previsto en el artículo V.13 del mismo.

El Operador Técnico se expedirá en el reporte actualizando el Cuadro de Resultados Teóricos que expresan el costo en USD por hectárea (sin IVA) del apartado XII.1.7 del Prospecto para la siembra de los cultivos seleccionados. Asimismo, el Operador Técnico informará la superficie total de campos disponibles para arrendar y/o realizar aparecería en los términos de la ley 13.246 y modificatorias, con ubicación precisa de las unidades productivas y granos (soja o maíz o el cultivo seleccionado) que se sembrará en cada uno de ellos.

El Asesor Financiero se expedirá en el reporte sobre la actualización del Flujo Teórico de Caja del Fideicomiso conforme la estructura y modelo obrante en el Apartado XIII del Prospecto.

En base a dicha información detallada, el Comité de Inversión emitirá este Reporte de Inversión Anual que determinará el Capital de Inversión Anual del Fideicomiso y la superficie total a sembrar. Dicho Reporte de Inversión Anual será expedido en forma anual previo al 31 de julio de cada año (excepto el primer informe, el cual será emitido el 31 de agosto de 2023) y el Fiduciario lo publicará en AIF y en los Sistemas de Difusión de los Mercados donde se listen o negocien los Valores Fiduciarios a los fines que los Fiduciantes- Beneficiarios se mantengan actualizados respecto a los avances y actualizaciones del PIPE, sin necesidad de realizar modificaciones al mismo. Cualquier modificación que sea necesaria efectuar al PIPE, se comunicará a los Beneficiarios en forma previa a su realización mediante su publicación en el AIF y en los sistemas de difusión de los mercados donde listen y/coticen los Valores Fiduciarios.

XII.1.2. El Plan Agrícola – Etapas y actividades comprendidas.-

o Alquiler de Campos:

La contratación con terceros para el uso de los campos mediante la figura de arrendamiento y/o aparcería rural en los términos de la ley 13.246 y modificatorias (en adelante, “Arrendamiento” o “Alquiler”) tendrá como premisa la consecución de tierras aptas para el buen desempeño del negocio agrícola. La búsqueda de los campos será realizada por el Operador Técnico y alquilados por el Fiduciario.

El Operador Técnico seleccionará campos que cumplan con las pautas tecnológicas y de rentabilidad determinadas en el PIPE. La búsqueda será efectuada por el Operador Técnico en forma directa, o por intermedio de firmas de primera línea que actúan en el mercado de campos, de manera de tener acceso a una alta oferta a fin de obtener una mejor selección, bajo la forma de arrendamientos, co-arrendamientos y/o aparcerías.

Los campos serán contratados por el Fiduciario y el precio que se ofrezca a los propietarios de los campos en las negociaciones deberá sujetarse a los valores de mercado.-

La situación actual de feroz competencia por la disponibilidad de tierras ha hecho incrementar los alquileres con relación al año anterior. La prioridad será enfocarse en el Alquiler de superficies situadas en las zonas centro y sur de la Provincia de Córdoba. Sin perjuicio de ello, en caso de no obtenerse dichas ubicaciones, se ampliará a Provincias aledañas buscando la mejor combinación precios/rindes en Santa Fe o Buenos Aires.-

o Siembra:

Con debida anticipación el Operador Técnico pondrá a disposición del Fiduciario para su contratación los proveedores de servicios de siembra e insumos necesarios para llevar adelante el proceso productivo, observando siempre que sea bajo condiciones acordes a las vigentes en el mercado.-

La tarea de siembra habitualmente se lleva a cabo en los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de cada año, siempre que las condiciones climáticas lo permitan. En los últimos años en el caso del maíz se siembra la mayor parte en el mes de diciembre (siembra tardía), ya que se logra una mayor estabilidad de rendimientos, reiterando que siempre es clave la evaluación de pronósticos

climáticos vigentes más cercanos a las fechas de siembra.-

Las labores serán ejecutadas por especialistas en la materia, que generalmente son pequeños productores que poseen el equipamiento técnico y conocimiento necesario para dicha tarea.-

El laboreo en la mayoría de los lotes será directo, es decir, sin remover la tierra, para conservar los nutrientes y la humedad del suelo.-

Compra de los Insumos. Operador Técnico, indicará al Fiduciario las compras de los agroinsumos necesarias para la ejecución del PIPE. El Operador Técnico adoptará como método de selección para la compra de los insumos un procedimiento de comparación entre empresas de reconocida trayectoria en ese mercado. Deberá, también, tener en cuenta aquellos productos y marcas de reconocida eficiencia para cumplir con las pautas tecnológicas y de rentabilidad determinadas en el PIPE.-

Los insumos serán de marcas correspondientes a primera línea reconocidas en el mercado, existiendo variedad y disponibilidad de los mismos.-

Criterio de selección de los contratistas y profesionales independientes. El Operador Técnico podrá seleccionar en cada zona geográfica a los Contratistas y Profesionales Independientes, a quienes se les encomendará la realización de las labores de preparación de los suelos, implantación, control, análisis, protección y cosecha de los cultivos relativos a las Campañas Agrícolas comprendidas en el PIPE. Tanto para la selección como para las condiciones de contratación, el Operador Técnico deberá tener especialmente en cuenta, pero no exclusivamente, los siguientes aspectos: capacidad de trabajo, calidad y dimensión de la maquinaria, idoneidad empresaria, precio de los servicios y calidad de los seguros, -compañía aseguradora y riesgos cubiertos- que tenga en vigencia o, en su caso, la total aceptación para la contratación de los que se le soliciten, seguros que deberá mantener vigentes en todo momento durante la vida de la relación comercial con el Fideicomiso. En el caso de los Profesionales Independientes se considerará en particular su experiencia y cualidades académicas. Las tareas de selección descritas precedentemente serán realizadas por el Operador Técnico y la contratación celebrada con el Fiduciario. Previo a la contratación, se les notificará en forma fehaciente el carácter de dicha contratación, dejando constancia expresamente que no existe relación laboral ni de dependencia con el Fiduciario, como asimismo deberá contar con:

- a) Listado con la nómina completa de su personal afectado a las tareas, consignando en cada caso nombre y apellido, número de CUIL y el Convenio Colectivo aplicable.
- b) Contar con copia de los recibos de sueldo del mencionado personal desde el inicio de la prestación de los Servicios como contratista o profesional al Fideicomiso.
- c) Contar con copia de los comprobantes que acrediten el pago de los aportes y contribuciones a los organismos de seguridad social y sindicales desde el inicio de la prestación de los Servicios como contratista o profesional al Fideicomiso.
- d) Encontrarse todo el personal afectado al cumplimiento de los Servicios afiliado a una Aseguradora de Riesgos de Trabajo (ART) de reconocida solvencia, encontrándose cubiertas íntegramente todas las responsabilidades que tuviere sobre

dicho personal y que pudieran surgir de las disposiciones de la Ley de Riesgos de Trabajo, del Código Civil y Comercial o de cualquier otra disposición. Asimismo en forma periódica requerir endoso de póliza por alta o baja de personal.

e) Contratar un seguro colectivo de vida para todo el personal que se afecte al cumplimiento del servicio.

○ **Seguimiento. Ejecución y Control Técnico de los Cultivos:**

Esta tarea puramente técnica la llevará adelante el Departamento Técnico Agropecuario de Cotagro en su rol de Operador Técnico, con el fin de asegurar el normal desarrollo de los cultivos plantados. Se realizará un control semanal de los campos sembrados para evaluar el avance de los cultivos.

El Operador Técnico toma a su cargo y será responsable de la óptima preparación de los suelos, implantación y manejo de la cosecha a realizar bajo el PIPE. Para ello, en función de su análisis técnico, el Operador Técnico: (i) decidirá las tareas y las prácticas agronómicas necesarias para obtener los mejores rendimientos, siempre dentro de las pautas de costos y de acuerdo a los lineamientos previstos en el PIPE; (ii) dará las directivas para su adecuada realización; y (iii) controlará que su ejecución sea correctamente cumplida en tiempo y forma. Todas las decisiones técnicas quedan a exclusivo criterio y responsabilidad del Operador Técnico. Esto incluye, a modo de ejemplo, la decisión del híbrido y/o variedad a sembrar, fechas de siembra, oportunidad de las labores, control de malezas y plagas, momento, criterios y procedimientos para la ejecución, acopio, traslado y entrega de los granos de la cosecha, etc.

Toda esta tarea será realizada por un equipo de ingenieros agrónomos que el Operador Técnico designará a su costo y cargo, con amplia experiencia en agricultura.

○ **Cosecha:**

La cosecha tiene lugar en los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio. Ello depende, en particular, de cada cereal u oleaginosa y de las fechas de siembra de los mismos. Los servicios serán contratados con anterioridad a la misma de manera de asegurar la correcta provisión de servicios y equipos, y así, la regular recolección de los cultivos. El Operador Técnico seleccionará y pondrá a disposición del Fiduciario los proveedores de dichos servicios a los fines de su contratación.

Control de la Cosecha. El control de cosecha será realizado por el Operador Técnico con los mismos ingenieros que hubieren tenido a su cargo el seguimiento de los cultivos y con aquellas otras personas o profesionales que resulten necesarios para poder cumplir con las siguientes tareas:

a) Control de la cantidad y calidad de la cosecha, su ensilamiento y resguardo.

b) Control del movimiento de camiones, por campo de origen, destino, y contrato de venta.

c) Control de arribo de los camiones a destino, supervisando cantidad, peso y calidad y tomando muestras sobre la carga recibida en destino. Este control en destino podrá realizarlo a través de la contratación de "Representantes Entregadores", previo análisis de la relación costo / beneficio, quedando dicha retribución a cargo del Fideicomiso.

d) Control zonal por un ingeniero de alta jerarquía profesional con zonas

específicamente asignadas, no pudiendo ser estas mayores a diez mil hectáreas.

Contratación de Fletes. El Operador Técnico gestionará la contratación de los servicios de transporte de granos necesarios para una rápida y segura operación de traslado de cosecha. Esta contratación podrá realizarse directamente con transportistas o centros de transportistas, o también con cerealistas, fábricas o exportadores que brinden este servicio, todos los cuales deberán contar con antecedentes favorables y seguro de carga. La contratación será efectuada por el Fiduciario.

Almacenamiento y acondicionamiento. El Operador Técnico asesorará al Fiduciario en la celebración de los acuerdos necesarios para el almacenamiento y/o acondicionamiento de los granos con los propietarios de los campos, acopiadores, exportadores y/o fábricas, pudiendo alquilar una o más plantas de acopio y/o acondicionamiento a tales efectos. Este tipo de operaciones se llevará a cabo con empresas que cumplan los requisitos mencionados en el artículo anterior. Se sumará a estas herramientas de almacenamiento convencional, la utilización del sistema de embolsado de grano entero en bolsones de polietileno de 200tn de capacidad, que se ha desarrollado con éxito y popularizado en las últimas campañas agrícolas y/o cualquier otro medio que fuere más conveniente en relación al costo/beneficio.-

Seguros. El Operador Técnico gestionará la contratación y vigencia de los seguros agrícolas y de responsabilidad civil que correspondan, para asegurar la indemnidad y la integridad del Patrimonio Fiduciario frente a eventuales contingencias y riesgos propios de la actividad y de los Bienes Fideicomitidos, sobre la base de al menos dos cotizaciones de compañías aseguradoras de reconocido prestigio en el mercado. La contratación será efectuada por el Fiduciario con el asesoramiento del Operador Técnico. Asimismo, el Operador Técnico deberá en relación con los seguros contratados bajo el Fideicomiso, informar al Fiduciario todo hecho que implique denunciar, comunicar y reclamar ante los aseguradores, todos los siniestros que se produzcan en los plazos legales y contractuales existentes. También, mantendrá para sí, y controlará que los contratistas y/o subcontratistas que intervengan en la prestación de los Servicios mantengan, durante la vigencia del Fideicomiso, al menos las siguientes coberturas:

- a) Seguro de Accidentes del Trabajo (Ley de Riesgos del Trabajo): para el personal en relación de dependencia el seguro de accidentes de trabajo. Se deberá presentar al inicio de la prestación de los Servicios un certificado de cobertura conteniendo nómina del personal y N° de CUIL, y mensualmente constancia de pago del mismo.
- b) Seguro de Vida Obligatorio: para el personal en relación de dependencia, el seguro de vida legal obligatorio. Se deberá presentar al inicio de la prestación de los Servicios un certificado de cobertura conteniendo nómina del personal y N° de CUIL, y mensualmente constancia de pago del mismo.
- c) Seguros correspondientes a Convenios Sindicales y/o Convenciones Colectivas de Trabajo: en los casos que correspondiere y en la medida que los mismos fuesen de contratación obligatoria.
- d) Seguro de responsabilidad civil para vehículos automotores y/o remolcados.
- e) Seguro de Responsabilidad Civil.

○ **Comercialización:**

La estrategia de comercialización de los cultivos será evaluada en forma conjunta por el Operador Técnico, el Asesor Financiero y el Fiduciario, conformando el Comité de Inversión, quienes tendrán como objetivo único optimizar la rentabilidad del Fideicomiso. Se evaluarán oportunamente todas las alternativas y estrategias de comercialización.

Entre las diferentes herramientas para optimizar los resultados de la comercialización de los granos tenemos el Mercado de Futuros y Opciones. El Mercado de Futuros permite, como ya dijimos, ir captando los buenos precios actuales mediante la comercialización parcial de los cultivos en la medida que se van desarrollando, utilizando también el mercado de opciones, para que mediante el pago de una prima, se pueda acceder a posibles mejoras de dichos precios.-

Dicha decisión será informada al Fiduciario mediante un Reporte de Comercialización de Productos Agrícolas, el cual tendrá detallada la estrategia de comercialización a ejecutarse concluida cada campaña.

La venta de los granos se efectuará por el Fiduciario bajo el CUIT del Fideicomiso, para lo cual se inscribirá en el Sistema de Información Simplificada Agrícola (SISA). Los mismos serán retirados de las unidades productivas con supervisión del Operador Técnico quien asistirá al Fiduciario en todo el proceso de comercialización y traslado de los Productos Agrícolas al centro de acopio elegido.

La venta puede acordarse bajo la modalidad disponible (habiendo entregado los granos) o en el Mercado de Futuro y Opciones MATBA Rofex concertando una entrega futura. El precio del cereal, si la venta se hace bajo la modalidad disponible se cierra en pesos y si se efectúa mediante Mercado de Futuro y Opciones se cerrará en dólar divisa comprador.

La liquidación de la operación, es decir el pago del precio de venta, se efectuará directamente en la cuenta del Fideicomiso.

XII.1.3. Consideraciones relativas a expresiones sobre el futuro efectuadas en el PIPE.-

Se deja expresa constancia que bajo ninguna circunstancia los valores proyectados en el PIPE suponen la realidad a futuro. Los mismos surgen de expectativas del Operador Técnico que no necesariamente pueden llegar a verificarse, pudiendo haber diferencias por el efecto de variables que no estén bajo el control del mismo.-

Los rendimientos estimados para cada uno de los cultivos se basan en el promedio de los últimos 8 años de la zona donde está instalado el Operador Técnico, y que son compatibles para un año de cantidad y distribución de lluvias de promedios normales para dicha zona.-

Los precios que se consignan son los vigentes en la actualidad en el mercado de futuros para la campaña 2023/2024, no implicando necesariamente que sean los valores a los que se va a comercializar la producción, y asimismo, están sometidos a variaciones diarias.-

La cantidad de insumos son los que requiere en promedio un campo de la zona para cada cultivo en particular. Esta cantidad puede variar en función de distintos factores, tales como el tipo de suelo específico de cada campo que se alquile, la presencia de insectos según el año, el régimen de lluvias, entre otros factores.-

El costo de los insumos y labores son los que se erogaron en la campaña 2022/23 medidos en dólares. Estos costos a futuro pueden variar por política cambiaria, política fiscal, costo de los combustibles, entre otros factores.-

XII.1.4. Ventajas comparativas del Operador Técnico.-

A. Disponibilidad de tecnología de última generación:

El Operador Técnico tiene a su disposición la posibilidad de contratar las labores con contratistas experimentados y que cuentan con maquinarias e implementos de tecnología de punta.-

B. Rapidez en la contratación de Servicios para el proyecto:

El Operador Técnico se encuentra asentado en una zona eminentemente agrícola, con presencia, además, en dieciocho localidades del interior del país, disponiendo así todo un entorno de negocios construido para satisfacer todas las necesidades del sector agrícola.-

C. Know-how:

Cotagro es una Cooperativa fundada en 1944 pionera en el sector agrícola. Cuenta con los conocimientos acerca de toda actividad vinculada con el campo, siendo en la actualidad sus unidades de negocio más destacadas las siguientes: Acopio de cereales y oleaginosas, Proceso y Exportación de Maní y Specialities, Producción de Alimentos Balanceados, Criadero de Cerdos, Comercialización de Hacienda de sus asociados, Explotación de tres feed lot propios, Distribución de combustibles, Venta de Semillas, Agroquímicos y Fertilizantes, y Agencia de Seguros La Segunda.-

Además de ello, y no menos importante, cuenta con el apoyo de un equipo de técnicos con una vasta experiencia en el sector y la experiencia técnica administrativa que se adquirió durante más de 20 años sembrando campos en su zona de incumbencia.-

D. Trayectoria y conocimiento del mercado:

Como recién se señaló Cotagro fue fundada en 1944 y tiene 78 años de vida, habiendo comercializando cereales y oleaginosas desde sus inicios. En el año 1954 adhirió a la Asociación de Cooperativas Argentinas, entidad ésta que es su corredor. Desde el año 1978 la Cooperativa es exportadora de Maní confitería, el cual es procesado en su planta de General Cabrera, en los últimos años se incorporó el proceso y exportación de diversas specialities (garbanzo, maíz pisingallo, poroto mung, etc.).-

Desde su mesa de negocios realiza la comercialización de sus granos y brinda un amplio asesoramiento a sus asociados, siendo muy activo en el manejo de mercados de futuros y opciones que permiten adecuadas coberturas.-

La comercialización de cereales y oleaginosas se realiza con el corretaje de la Asociación de Cooperativa Argentina y las exportaciones de Maní y Specialities se realizan en forma

directa desde la Cooperativa, a una gran cantidad de destinos.-

Finalmente, desde hace muchos años COTAGRO participa regularmente en las principales Ferias y Congresos Internacionales sobre actividades de su incumbencia.-

XII.1.5. Factores de Riesgo – Mitigación:

En una inversión agrícola podemos hacer mención a los siguientes riesgos asociados a la misma:

A. Clima:

Una particularidad de este negocio es la gran exposición y dependencia a los diversos factores climáticos. En la actualidad, se puede con cierta exactitud predecir la ocurrencia de tales fenómenos pero su impacto es aleatorio e incierto.-

La estrategia a implementar para poder atenuar tales sucesos imprevistos, consistirá en dos acciones: la primera de ellas, reside en dividir el plan de producción en diferentes zonas, cultivos y ciclos, para no tener tanta exposición en una misma área geográfica.

En segundo término, se prevé la contratación de coberturas de granizo con sumas aseguradas que posibiliten resguardar el potencial rinde de los cultivos.-

Si bien, adoptar tales decisiones disminuye el riesgo, no puede asegurarse que las mismas lo eliminan totalmente. Cabe aclarar que no existe cobertura de seguro por el fenómeno de la sequía, falta o disminución de lluvias, de manera tal que la única estrategia para mitigar dicho riesgo es la diversificación y distribución en zonas arriba expresada.-

Finalmente, debe tenerse en cuenta que esta diversificación de zonas que el Operador Técnico pretende y busca, muchas veces está condicionada por la disponibilidad de campos y el tamaño de la explotación. A mayor cantidad de hectáreas sembradas es más factible diversificar, pero cuando el número de hectáreas a sembrar no es tan grande, es más difícil repartir el área sembrada, ya que quedan unidades muy chicas que no las hacen económicamente viables.-

Sin perjuicio de ello, corresponde señalar que el Departamento de Siembras del Operador Técnico informó que la sequía de la presente campaña (2022-2023) comenzó a manifestarse en los meses de septiembre 2022 en adelante. A lo largo de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dicho año las lluvias fueron muy inferiores a lo normal. Si bien se logró sembrar en fechas normales en los primeros estadios los cultivos tuvieron un desarrollo normal o inferior a lo normal. Hacia fines del mes de diciembre las altas temperaturas generaron situaciones de estrés muy importantes en las plantaciones. En el mes de enero del corriente año se dieron lluvias normales, pero en el mes de febrero las lluvias volvieron a ser por debajo de lo normal, lo que se repitió en el mes de marzo.

Los mayores efectos de la sequía se ven en el cultivo de soja, en donde se estiman en siembras propias del Operador un rendimiento de 15 quintales/hectárea. En el caso de maíz de siembra temprana (10 % del área) los rendimientos son muy bajos, se cosecharon

muy pocos lotes con valores de 20 quintales/hectárea. Los lotes de siembra tardía tienen una mejor expectativa y se estima que estarán en el orden de los 50 a 60 quintales/hectárea.

Respecto a productores agrícolas de la zona de influencia del Operador Técnico se estiman una pérdida del 30% para quienes sembraron soja, es decir, 19 quintales/hectárea este año y en maíz la pérdida se estima un poco menor, de un 20%, con un rinde estimado de 60/65 quintales/hectárea.

En virtud de todo lo expuesto se procurará buscar la mejor dispersión de campos posible que permita mitigar los riesgos climáticos, vale destacar como ya se expresó que de repetirse una situación idéntica a la vivida en esta campaña puede perjudicar seriamente el desarrollo del PIPE y, en consecuencia, afectar el repago de los Valores Fiduciarios toda vez que no existen seguros que contemplen dicha contingencia climática.

B. Mercados:

Los mercados de commodities han tenido una suba importante en los precios este año, los factores que pueden incidir en el comportamiento de este son variados y diversos. No obstante ello, existen herramientas de comercialización que brindan cobertura para amortiguar la variabilidad de los precios.-

En la campaña 2020/21 se produjo una importante suba en el precio de la Soja y Maíz, llegando cerca de los máximos históricos, la que se mantiene en la actualidad. Para la próxima campaña (2023/2024) si bien los precios que marca el mercado de futuro son menores a los actuales, continúan siendo altos ya que se ubican por arriba del promedio de los últimos años y permiten una rentabilidad adecuada, si se logran rendimientos productivos similares al promedio de los últimos años.-

El mercado de futuros permite ir captando estos buenos precios mediante la comercialización parcial de los cultivos en la medida que se van desarrollando, utilizando también el mercado de opciones, para que mediante el pago de una prima, se pueda acceder a posibles mejoras de dichos precios.-

C. Político:

La rentabilidad de esta inversión puede estar sujeta a: inestabilidad política, modificaciones en la legislación vigente y marco regulatorio, cambios de precios relativos y vaivenes propios de la economía nacional. Ninguno de estos riesgos puede ser controlado o mitigado por el Operador Técnico, pudiendo estos determinar variaciones sustanciales en las principales variables del negocio en cuestión. Dentro de las variables concretas susceptibles de verse afectadas están las siguientes: 1. Nivel de retenciones; 2. Imposición de cupos o restricciones a las exportaciones; 3. Régimen de liquidación de divisas.

XII.1.6. El Mercado y el Precio de los granos.

Mercado Internacional.

Los datos preliminares para la producción total mundial de cereales en 2020/21 del Consejo Internacional de Cereales (IGC) se elevan a 2.224 millones de toneladas, un aumento del 2% interanual, incluidas cosechas récord de trigo, maíz y cebada. Debido al aumento del consumo, las existencias totales de granos remanentes proyectadas a fines de 2020/21 son 2 millones de toneladas más bajas. Se pronostica que el comercio internacional alcanzará un récord de 416 millones de toneladas (+ 22 millones), con envíos de trigo y maíz a niveles récord.-

Principalmente debido a las buenas cosechas de EE.UU. y Brasil, la producción mundial de soja en 2020/21 se estima en 361 millones de toneladas (+ 7% interanual), por debajo del récord de 2018/19. Dado que se espera que el consumo aumente, las existencias caerán por segundo año consecutivo, con unos inventarios de EEUU que se desplomaron tras una temporada de fuertes exportaciones. El comercio interanual se mantiene estable, con un máximo de 170 millones de toneladas, igualando el récord del año anterior. La superficie mundial cultivada podría aumentar en un 4% interanual en 2021/22. Sin embargo, solo se prevé una modesta recuperación de las existencias y los inventarios de los principales exportadores seguirán siendo escasos. Se prevé que el comercio alcance un nuevo récord, con las importaciones de China superando nuevamente los 100 millones de toneladas.

La primera evaluación del IGC sobre la oferta y demanda totales de cereales en el mundo en 2021/22 proyecta un aumento en la producción de 62 millones de toneladas, alcanzando un récord de 2.287 millones de t, un aumento del 3% interanual, incluidos nuevos máximos para el trigo y el maíz. Se prevé que el aumento de los usos industriales, alimentarios y para piensos elevará el consumo total en 54 millones de toneladas anuales, hasta los 2.286 millones. Con 609 millones de toneladas a finales de 2021/22, se prevé que las existencias mundiales se mantengan sin cambios interanuales. Incluyendo la reducción de los envíos de trigo y cebada, se prevé que el comercio mundial disminuirá en 6 millones de toneladas anuales, hasta los 410 millones.

Finalmente, debe considerarse el impacto en el precio de los granos del conflicto bélico suscitado entre Rusia y Ucrania que ha llevado a los mismos a tocar precios máximos históricos. Con el inicio de la invasión rusa, las cotizaciones del maíz y la soja tocaron su nivel más alto desde 2012 en el Mercado de Chicago.

Exportaciones de granos argentinas.

En el último año, la Argentina envió al mundo alrededor de 100 millones de toneladas de granos y subproductos, un volumen récord por unos US\$28.500 millones. La soja, el maíz, el trigo, el girasol, la cebada, el sorgo y las legumbres son las principales fuentes de ingreso genuino de dólares del sector agroindustrial y para el país.

Según datos de la Cámara de la Industria Aceitera y el Centro de Exportadores de Cereales (Ciara-CEC), solo el complejo soja (granos y subproductos) exporta por año US\$18.000 millones. Se trata del principal rubro generador de divisas de la cadena. Esto es posible gracias a la participación del clúster en torno del Gran Rosario que se encarga de transformar más del 80% de la producción nacional de soja en harina, pellet, aceite y biodiésel que se comercializan en todo el mundo.

Este modelo de negocio posiciona al país como el principal exportador de harina de soja a nivel global. Todos los años se exportan alrededor de 34 millones de toneladas de harina de soja, esto representa ingresos por US\$10.000 millones.

Por el aceite de soja se reciben divisas por US\$5000 millones. En tanto, en el último año por la venta al exterior de 7 millones de toneladas de soja ingresaron unos US\$3000 millones.-

El principal destino de la harina de soja es Europa. Los mayores clientes del grano son China, Taiwán, Vietnam y Perú. En tanto, India, Bangladesh, Mozambique y Pakistán son los más grandes importadores del aceite local.-

Por el lado del maíz, todos los años la Argentina recibe más de US\$5000 millones de dólares por ventas a los 122 países con los que tiene convenios comerciales para posicionar la cosecha nacional.-

Los datos de Ciara-CEC indican que en 2019 se logró alcanzar un récord de exportaciones de maíz de más de 36 millones de toneladas, un 55% por encima de 2018 y un 75% arriba del promedio de los últimos cinco años. Según los años, la Argentina le pelea el segundo puesto de exportador a Brasil, mientras que Estados Unidos es el primero.

En el maíz Argentina es parte de la comercialización internacional de los tres países que cubren el 75% de la demanda global, que se acerca a los 145 millones de toneladas, aproximadamente.

El maíz es requerido en el mundo para la producción de etanol, harinas y almidones, alimento para el ganado, entre otros servicios.

Mercado Interno.

El Covid-19 no influyo en la producción y comercialización de granos, pero si afecto los precios en su etapa inicial cuando los compradores decidieron stockearse ante la incertidumbre generando un aumento de precios.-

Respecto al consumo interno y su influencia en los precios podemos decir que si bien el principal factor en los precios internos es el comportamiento global de los mismos, suelen darse casos en que el comportamiento de los precios internos se desacopla de los precios internacionales. En épocas en que los molinos, aceiteras, etcétera tienen mayores necesidades de compra para asegurar la materia prima utilizada en su producción se pagan mayores precios para lograr asegurarse dicha materia prima. Una vez que se reduce esta mayor necesidad los precios vuelven a acoplarse con los del mercado internacional.-

Una disminución de la demanda interna debería tener un menor efecto en los precios internos, siempre y cuando no existan restricciones a la exportación.-

Es claro que el consumo interno de granos es un porcentaje menor en relación al saldo exportable.-

En el siguiente apartado se detallan en profundidad los factores que influyen en los precios.-

Precio.

Los mercados de los diferentes granos -en donde se encuentran la oferta y la demanda y se determinan los precios de los productos- son influenciados habitualmente por una gran cantidad de factores.

Los siguientes son los que más influyen sobre los comportamientos y las decisiones de los agentes que se encuentran a ambos lados del mercado, oferentes y demandantes:

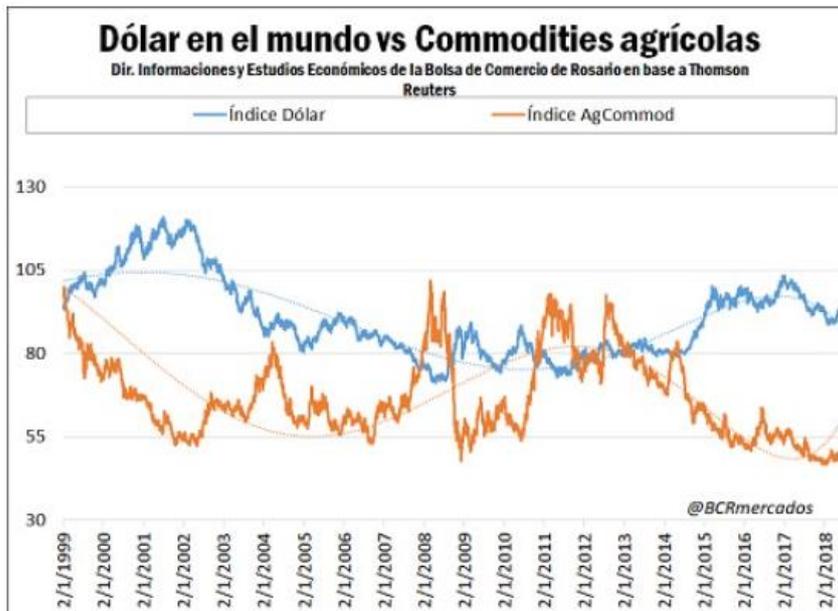
Clima: el clima es uno de los factores que más afectan la producción agropecuaria. Es por ello que anticiparse a los pronósticos es fundamental para poder discernir la tendencia de los precios.-

Uno de los principales indicadores de la variación climática a mediano plazo es el ENSO (El Niño Southern Oscillation), un fenómeno en el que se combinan cambios en el océano y en la atmósfera y que afecta los estados del tiempo en varias regiones del mundo. Los eventos ENSO pueden presentar tres fases distintas, "El Niño", "La Niña" o Neutral en caso de no registrarse variaciones significativas.-

A este fenómeno global hay que sumar los mecanismos climáticos regionales que pueden moderar o agudizar los efectos de una Niña o un Niño.-

Cabe señalar que las condiciones meteorológicas tendrán un impacto diferente según el momento fenológico del cultivo.-

Dólar en Estados Unidos: otro de los determinantes que subyacen al precio de los commodities agrícolas es el valor de la divisa norteamericana: la relación entre éstos es inversa; es decir que cuando el dólar se aprecia con respecto a las monedas de los demás países los commodities tienden a bajar y cuando el dólar se deprecia tienden a subir. Dado que los commodities están valuados en dólares en casi todo el mundo, que el dólar se aprecie respecto a las divisas de otros países implica que los commodities se vuelvan relativamente más caros en los países cuyos signos monetarios perdieron valor; en consecuencia, la demanda de productos agrícolas se reduce y así también lo hacen sus precios.-



Petróleo: el petróleo es un activo de suma importancia para el funcionamiento de todas las economías del mundo, y como tal, sus variaciones de precios suelen trasladarse con mucha facilidad a casi todos los bienes y servicios. Esto ocurre con una correlación directa; es decir, cuando el petróleo aumenta lo hacen también los demás precios y cuando el petróleo disminuye los otros precios caen.-

Particularmente, los commodities agrícolas reciben influencia de la cotización del crudo a través de diversos canales:

Por un lado, el petróleo tiene un impacto directo en los costos de producción, distribución y procesamiento;

Por otra parte, las subas en la cotización del hidrocarburo hacen que parte de la demanda del petróleo se traslade hacia los biocombustibles.

Transporte: otro determinante que tiene un impacto importante en los precios de los granos es el flete. Más allá de la relación directa del precio del flete con el valor del petróleo, la estructura del sistema de transporte de un país y su infraestructura, las distancias a recorrer para entregar la mercadería a destino (industria o puerto) y la distancia de la producción a los focos de consumo, son factores importantes para determinar el impacto de los fletes en el precio de los granos.

Políticas comerciales y conflictos geopolíticos: por último las decisiones que efectúen los diferentes Estados en lo que refiere a las relaciones con sus pares, tanto en cuestiones comerciales como políticas, pueden generar modificaciones en las estructuras globales de los mercados y en las cadenas de suministro que tengan fuerte impacto en los precios.-

Impuestos o subsidios a las exportaciones, aranceles, barreras no arancelarias, cuotas de comercio internacional, subsidios a la producción, éstas y otras tantas

son medidas que toman los gobiernos y afectan a los precios. Las políticas tendrán su mayor impacto en los precios internos de cada país, sin embargo, cuanto mayor sea la participación de estos en el comercio internacional es mayor la influencia que se plasmará sobre los precios internacionales.-

Un ejemplo de esto, fue el conflicto comercial entre China y EE.UU., que se desató luego de que la administración Trump impusiera aranceles a las importaciones de acero y aluminio desde el país asiático.-

En este punto podemos incluir las retenciones que generan un descenso del precio interno de los granos al modificarse hacia la suba y viceversa. Para más información, ver la sección “Consideraciones de Riesgo” del Presente Prospecto.

XII.1.7. Ingresos y Costos de la Explotación.-

En base a la experiencia e información actual, se ha confeccionado para cada uno de los cultivos un cálculo proyectado de los ingresos y costos operativos, tomando como supuesto la siembra de 1000 ha de Soja y 1000 ha de Maíz.-

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.

Estimación de los Ingresos: Para la estimación de los Ingresos se ha seguido un criterio conservador. Los ingresos por ventas se originarán en la comercialización del producido de cada campaña tomando como precio de referencia el vigente en Mercado de Futuros para el mes julio del año 2024. Los valores se expresan en dólares estadounidenses divisa comprador del Banco Nación Argentina. El Operador Técnico, en conjunto con el Fiduciario y con la previa la opinión y evaluación del Asesor Financiero del Fideicomiso, tendrán la facultad de seleccionar la estrategia, que a su criterio sea la más conveniente para el negocio. A tales fines, podrán realizar ventas anticipadas, a futuro, opciones, etc., en mercado de cereales a término o disponible, fábricas, consumos, etc, en pos de obtener el mayor beneficio para el Fideicomiso, y siempre en resguardo del Patrimonio Fideicomitado y de acuerdo a las facultades de inversión determinadas en el Contrato de Fideicomiso.-

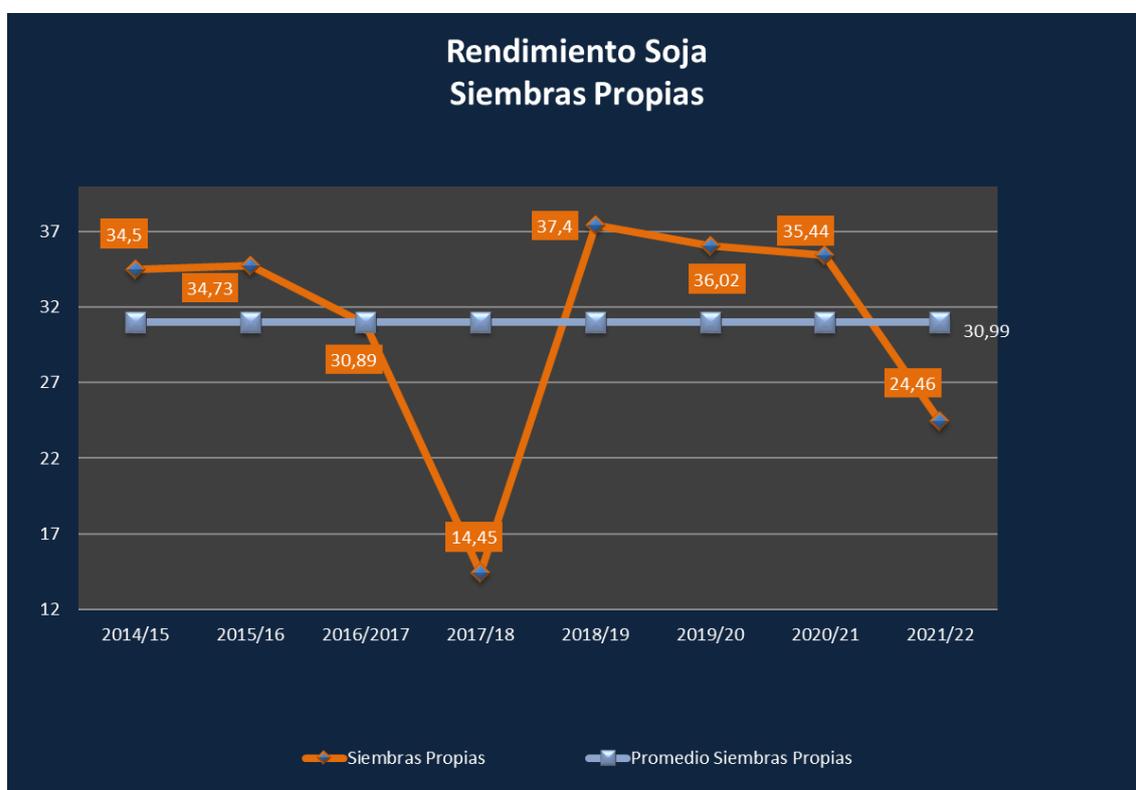
Todas las operaciones de ventas anticipadas, a futuro, opciones, o en definitiva la que sea acordada conforme se refiere en el párrafo precedente, será ejecutada por el Fiduciario como titular del Patrimonio del Fideicomiso con la asistencia del Operador Técnico y el Asesor Financiero.

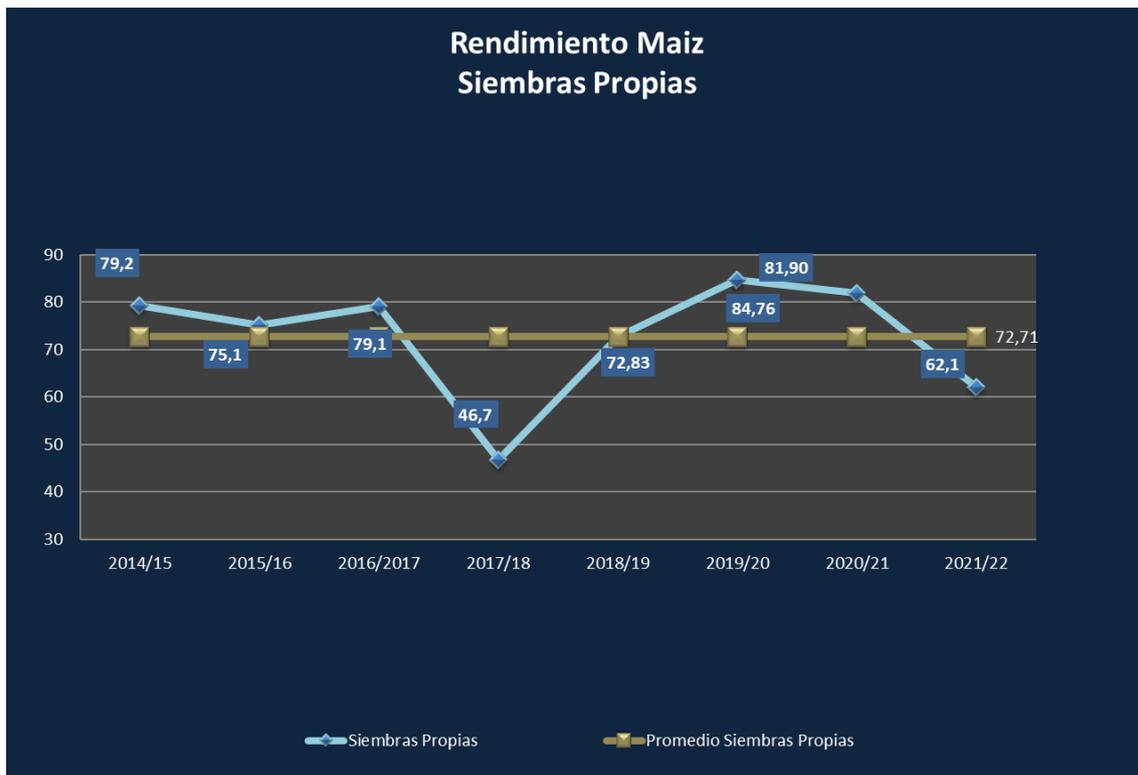
En relación a los rindes consignados para el cálculo de los ingresos, son los promedios normales para la zona de producción elegida registrados en los últimos ocho años. Se ha utilizado para la Soja un rinde de tres coma una 3,1 toneladas por hectárea y para el maíz siete coma dos 7,2 Toneladas por hectárea para la elaboración de un escenario medio. Asimismo, se elaboraron dos escenarios más, uno optimista construido sobre el peor

promedio de rendimientos de tres campañas seguidas en los últimos ocho años, para cada cultivo respectivamente.-

Estos rindes son los que surgen del promedio de los últimos 8 años, según los registros que lleva Cotagro de los distintos cultivos. En relación a este promedio, debe destacarse que el año 2018 fue muy golpeado por la sequía que afectó a toda la provincia de Córdoba. En los años 2019 y 2020 se lograron rendimientos superiores a la media, producto de las buenas condiciones climáticas y también de las mejoras que se va logrando en la calidad de las semillas, mayor uso de fertilizantes, etc. que van haciendo crecer el potencial de rendimientos. La última cosecha, 2021/2022 resultó afectada por la sequía y estuvo por debajo de los promedios para la zona.-

Los cuadros expuestos a continuación reflejan el promedio de rendimiento de las últimas campañas expresados en quintales (100kg), para las zonas de influencia de COTAGRO.





Supuestos y Parámetros de Precios y Rinde utilizados para los Cuadros de Resultados Teóricos y Flujo de Fondos Teórico del FF

Se elaboraron tres escenarios distintos, uno optimista, uno medio y uno pesimista. El escenario medio está elaborado sobre el promedio de rinde en las zonas de influencia de COTAGRO de los últimos 8 años con los rendimientos de 3,1 tn por has para Soja y 7,2 tn por has para el maíz.

Para la simulación de un escenario negativo se elaboró un promedio simple de las tres peores campañas seguidas de los últimos ocho años, para la misma zona, lo que arrojó los siguientes rendimientos: 2,6 tn por hectárea para la soja y 6,5 tn por hectárea para el maíz.-

El escenario optimista se construyó sobre los mismos criterios, se tomaron las tres mejores campañas seguidas de los últimos años para la misma zona, lo que arrojó los siguientes rendimientos: 3,6 tn por hectárea para la soja y 8,5 tn por hectárea para el maíz.-

	E. Pesimista	E. Medio	E. Optimista
Soja	2,6	3,1	3,6
Maíz	6,5	7,2	8,5

* Rendimiento expresado en toneladas de granos por hectárea.

Estimación de los Costos:

Con relación a los costos estimados, se emplean los datos relevados año a año por el Departamento Técnico Agropecuario de Cotagro consignándose cada uno de los egresos

del ciclo productivo completo. Los costos están expresados en dólares estadounidenses divisa vendedor del Banco Nación Argentina.

El Departamento Técnico Agropecuario de Cotagro elabora dicha información todos los años para ser presentados a sus asociados para la toma de decisiones. Para ello se tiene en cuenta los insumos que requiere un campo promedio de la zona para realizar cada cultivo. Este presupuesto puede presentar algunas variaciones durante el desarrollo del cultivo acordes al tipo de suelo, la historia de los lotes, las condiciones climáticas, la presencia de insectos, etc.

La estimación de los costos referida a la aplicación de agroquímicos o fertilizantes, es estimada en función de promedios históricos en función de los estudios que anualmente realiza el Departamento Técnico de COTAGRO, los que varían según la zona puntual en la que se encuentren los campos y también según las distintas temporadas, donde las distintas plagas puede tener mayor o menor intensidad.-

Asimismo, los precios de los insumos (que se encuentran valuados en dólares estadounidenses) han sido estimados en su valuación actual, sin perjuicio de lo cual debe advertirse que los mismos vienen experimentando un incremento en su precio (en dólares). Sobre este punto debe tenerse en cuenta que los fertilizantes han experimentados una fuerte alza cuya causa se encuentra vinculada al conflicto bélico existente en Europa del Este (Conflicto Rusia – Ucrania). No puede estimarse si en el futuro estos precios se mantendrán en este nivel, descenderán, o por el contrario, seguirán con un sendero alcista.-

Los siguientes son las estimaciones de los Cuadros de Resultados Teóricos USD/hectáreas (sin IVA) para un escenario Medio, Optimista y Pesimista, respectivamente:

Escenario Medio:

Cuadro Teórico de Resultados - USD/Has			
Cultivo		Soja	Maíz
Alquileres	-	465,60	- 465,60
Semillas	-	56,00	- 161,50
Agroquímicos	-	120,26	- 158,22
Fertilizantes	-	31,50	- 161,26
Auditoria	-	10,00	- 10,00
Labores	-	80,00	- 86,00
Seguros	-	87,30	-
Inversión	-	850,66	- 1.042,58
Trilla	pago c/ cosecha	80,00	- 117,00
Cosecha Bruta		1.202,80	1.670,40
Flete	pago c/ cosecha	9,30	- 22,32
Comisión	pago c/ cosecha	21,65	- 30,07
Venta Neta (facturación)		1.171,85	1.618,01
Resultado (Sin IVA)		241,19	458,43

Escenario Optimista:

Cuadro Teórico de Resultados - USD/Has			
Cultivo		Soja	Maíz
Alquileres	-	465,60	- 465,60
Semillas	-	56,00	- 161,50
Agroquímicos	-	120,26	- 158,22
Fertilizantes	-	31,50	- 161,26
Auditoria	-	10,00	- 10,00
Labores	-	80,00	- 86,00
Seguros	-	87,30	-
Inversión	-	850,66	- 1.042,58
Trilla	pago c/ cosecha	80,00	- 117,00
Cosecha Bruta		1.396,80	1.972,00
Flete	pago c/ cosecha	10,80	- 26,35
Comisión	pago c/ cosecha	25,14	- 35,50
Venta Neta (facturación)		1.360,86	1.910,15
Resultado (Sin IVA)		430,20	750,57

Escenario Pesimista:

Cuadro Teórico de Resultados - USD/Has			
Cultivo		Soja	Maíz
Alquileres	-	465,60	- 465,60
Semillas	-	56,00	- 161,50
Agroquímicos	-	120,26	- 158,22
Fertilizantes	-	31,50	- 161,26
Auditoría	-	10,00	- 10,00
Labores	-	80,00	- 86,00
Seguros	-	87,30	-
Inversión	-	850,66	- 1.042,58
Trilla	pago c/ cosecha	80,00	- 117,00
Cosecha Bruta		1.008,80	1.508,00
Flete	pago c/ cosecha	7,80	- 20,15
Comisión	pago c/ cosecha	18,16	- 27,14
Venta Neta (facturación)		982,84	1.460,71
Resultado (Sin IVA)		52,18	301,13

XIII. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO Y RENTABILIDAD

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

Se elabora un Flujo de Fondo teórico proyectado sobre la base de una inversión inicial de Dólares Estadounidenses dos millones doscientos cincuenta mil (USD2.250.000), para destinarlos a la siembra de 1000 has de soja y 1000 has de maíz. Todas las cifras consignadas en los Flujos de Fondos están expresados en Dólares Estadounidenses y corresponden a valores nominales, por lo tanto, no contemplan variaciones en función del índice de inflación.

Para la proyección de las campañas 2024/2025 y 2025/2026 se estiman indicadores relativos similares a los proyectados para la campaña 2023/2024. No se pronostican grandes variaciones en la cantidad de hectáreas sembradas y la evolución de las distintas variables (precio, dólar, inflación) no distorsionará de manera ostensible la correlación existente a la fecha entre cada una de ellas. En caso de que no se lograra colocar la cantidad de Valores Fiduciarios suficientes para financiar la cantidad de hectáreas proyectadas (1000 has de soja y 1000 has de maíz), o que de la campaña previa no se obtuviera la rentabilidad esperada, el PiPe se ajustará disminuyendo la cantidad de hectáreas a sembrar, sin que el Fideicomiso tenga que recurrir al financiamiento para mantener la cantidad de hectáreas proyectadas.-

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: alquileres, semillas, agroquímicos, fertilizantes, labores, trilla, seguros, (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 los granos.

Los factores de riesgo que pueden afectar los flujos teóricos en cuestión se describen en el punto XI.1.5 del presente Plan de Inversión Producción y Estratégico.

La tasa de rendimiento esperada, para las inversiones transitorias de los fondos excedentes, es del 1% TNA.

Monto estimado de impuestos y de gastos del Fideicomiso

Escenario de rinde medio:

Gastos del Fideicomiso más IVA pagado: USD 329.620.-

Impuesto a los Ingresos Brutos: USD 357.043.-

IVA neto a pagar: USD 274.221.-

Escenario de rinde optimista:

Gastos del Fideicomiso más IVA pagado: USD 329.620.-

Impuesto a los Ingresos Brutos: USD 425.606.-

IVA neto a pagar: USD 425.783.-

Escenario de rinde pesimista:

Gastos del Fideicomiso más IVA pagado: USD 329.620.-

Impuesto a los Ingresos Brutos: USD 307.693.-

IVA neto a pagar: USD 165.132.-

Se presenta un Flujo de Fondos Teórico elaborado sobre una hipótesis basada en un escenario de rinde medio para las tres campañas del Fideicomiso, conforme lo definido previamente para el Cuadro de Resultados Teóricos del Fideicomiso:

Mes	Activo Líquido Inicial	Administración Financiera				Plan de Inversión Agrícola (PI)		CF Impositivo			Activo Líquido al Final	Reserva Plan de Inversión + Gastos	Excedente Disponible Anual	Pago VDF	Fee de Éxito	Excedente Disponible Anual para CP	Pago CP
		Emisión bruta	Resultado Financiero	Gastos del Fideicomiso	IVA pagado	Soja	Maíz	pagado / cobrado	Retención (pago/recup)	IIBB							
ago-2023	-	2.250.000	-	63.271	440	-	-	-	-	-	2.186.289	-	-	-	-	-	-
sep-2023	2.186.289	-	1.822	2.096	440	-	-	-	-	-	2.185.575	-	-	-	-	-	-
oct-2023	2.185.575	-	1.821	8.956	1.881	-	-	-	-	-	2.176.559	-	-	-	-	-	-
nov-2023	2.176.559	-	1.814	2.096	440	449.948	635.576	121.099	-	-	969.213	-	-	-	-	-	-
dic-2023	969.213	-	808	2.096	440	151.706	191.280	7.943	-	-	616.555	-	-	-	-	-	-
ene-2024	616.555	-	514	8.956	1.881	12.026	50.222	9.460	-	-	534.524	-	-	-	-	-	-
feb-2024	534.524	-	445	2.096	440	-	15.822	3.323	-	-	513.289	-	-	-	-	-	-
mar-2024	513.289	-	428	2.096	440	-	-	-	-	-	511.181	-	-	-	-	-	-
abr-2024	511.181	-	426	8.956	1.881	139.680	139.680	-	-	-	221.410	-	-	-	-	-	-
may-2024	221.410	-	185	2.096	440	1.004.550	-	87.911	82.029	-	1.229.489	-	-	-	-	-	-
jun-2024	1.229.489	-	1.025	2.096	440	-	1.501.013	145.321	113.261	47.716	2.713.335	-	-	-	-	-	-
jul-2024	2.713.335	-	2.261	33.956	1.881	-	-	-	-	71.298	2.608.461	2.043.399	565.063	483.351	-	81.711	81.711
ago-2024	2.043.399	-	2.174	2.096	440	-	-	-	103.883	-	2.146.920	-	-	-	-	-	-
sep-2024	2.146.920	-	1.789	2.096	440	-	-	-	-	-	2.146.173	-	-	-	-	-	-
oct-2024	2.146.173	-	1.788	8.956	1.881	-	-	-	-	-	2.137.124	-	-	-	-	-	-
nov-2024	2.137.124	-	1.781	2.096	440	449.948	635.576	121.099	-	-	929.746	-	-	-	-	-	-
dic-2024	929.746	-	775	2.096	440	151.706	191.280	7.943	-	-	577.055	-	-	-	-	-	-
ene-2025	577.055	-	481	8.956	1.881	12.026	50.222	9.460	-	-	494.991	-	-	-	-	-	-
feb-2025	494.991	-	412	2.096	440	-	15.822	3.323	-	-	473.722	-	-	-	-	-	-
mar-2025	473.722	-	395	2.096	440	-	-	-	-	-	471.581	-	-	-	-	-	-
abr-2025	471.581	-	393	8.956	1.881	139.680	139.680	-	-	-	181.777	-	-	-	-	-	-
may-2025	181.777	-	151	2.096	440	1.004.550	-	87.911	82.029	-	1.189.824	-	-	-	-	-	-
jun-2025	1.189.824	-	992	2.096	440	-	1.501.013	145.321	113.261	47.716	2.673.636	-	-	-	-	-	-
jul-2025	2.673.636	-	2.228	33.956	1.881	-	-	-	-	71.298	2.568.730	2.043.399	525.331	-	-	525.331	525.331
ago-2025	2.043.399	-	2.141	2.096	440	-	-	-	103.883	-	2.146.886	-	-	-	-	-	-
sep-2025	2.146.886	-	1.789	2.096	440	-	-	-	-	-	2.146.139	-	-	-	-	-	-
oct-2025	2.146.139	-	1.788	8.956	1.881	-	-	-	-	-	2.137.091	-	-	-	-	-	-
nov-2025	2.137.091	-	1.781	2.096	440	449.948	635.576	121.099	-	-	929.712	-	-	-	-	-	-
dic-2025	929.712	-	775	2.096	440	151.706	191.280	7.943	-	-	577.022	-	-	-	-	-	-
ene-2026	577.022	-	481	8.956	1.881	12.026	50.222	9.460	-	-	494.958	-	-	-	-	-	-
feb-2026	494.958	-	412	2.096	440	-	15.822	3.323	-	-	473.689	-	-	-	-	-	-
mar-2026	473.689	-	395	2.096	440	-	-	-	-	-	471.548	-	-	-	-	-	-
abr-2026	471.548	-	393	8.956	1.881	139.680	139.680	-	-	-	181.744	-	-	-	-	-	-
may-2026	181.744	-	151	2.096	440	1.004.550	-	87.911	82.029	-	1.189.791	-	-	-	-	-	-
jun-2026	1.189.791	-	991	2.096	440	-	1.501.013	145.321	113.261	47.716	2.673.603	-	-	-	-	-	-
jul-2026	2.673.603	-	4.369	36.052	2.321	-	-	-	103.883	71.298	2.672.184	-	2.672.184	-	147.923	2.524.261	2.524.261

El Siguiete es un Flujo de Fondos Teórico está elaborado sobre una hipótesis basada en un escenario de rinde optimista para las tres campañas del

Fideicomiso:

Mes	Activo Líquido Inicial	Administración Financiera				Plan de Inversión Agrícola (PI)					Activo Líquido al Final	Reserva Plan de Inversión + Gastos	Excedente Disponible Anual	Pago VDF	Fee de Éxito	Excedente Disponible Anual para CP	Pago CP
		Emisión bruta	Resultado Financiero	Gastos del Fideicomiso	IVA pagado	Soja	Maíz	pagado / cobrado	Retención (pago/recup)	IIBB							
ago-2023	-	2.250.000	-	63.271	440	-	-	-	-	-	2.186.289	-	-	-	-	-	-
sep-2023	2.186.289	-	1.822	2.096	440	-	-	-	-	-	2.185.575	-	-	-	-	-	-
oct-2023	2.185.575	-	1.821	8.956	1.881	-	-	-	-	-	2.176.559	-	-	-	-	-	-
nov-2023	2.176.559	-	1.814	2.096	440	449.948	635.576	121.099	-	-	969.213	-	-	-	-	-	-
dic-2023	969.213	-	808	2.096	440	151.706	191.280	7.943	-	-	616.555	-	-	-	-	-	-
ene-2024	616.555	-	514	8.956	1.881	12.026	50.222	9.460	-	-	534.524	-	-	-	-	-	-
feb-2024	534.524	-	445	2.096	440	-	15.822	3.323	-	-	513.289	-	-	-	-	-	-
mar-2024	513.289	-	428	2.096	440	-	-	-	-	-	511.181	-	-	-	-	-	-
abr-2024	511.181	-	426	8.956	1.881	139.680	139.680	-	-	-	221.410	-	-	-	-	-	-
may-2024	221.410	-	185	2.096	440	1.193.558	-	107.757	95.260	-	1.425.113	-	-	-	-	-	-
jun-2024	1.425.113	-	1.188	2.096	440	-	1.793.154	175.996	133.711	56.694	3.202.510	-	-	-	-	-	-
jul-2024	3.202.510	-	2.669	33.956	1.881	-	-	-	-	85.175	3.084.167	2.043.399	1.040.768	492.865	-	547.903	547.903
ago-2024	2.043.399	-	2.570	2.096	440	-	-	-	87.043	-	2.130.476	-	-	-	-	-	-
sep-2024	2.130.476	-	1.775	2.096	440	-	-	-	-	-	2.129.715	-	-	-	-	-	-
oct-2024	2.129.715	-	1.775	8.956	1.881	-	-	-	-	-	2.120.653	-	-	-	-	-	-
nov-2024	2.120.653	-	1.767	2.096	440	449.948	635.576	121.099	-	-	913.261	-	-	-	-	-	-
dic-2024	913.261	-	761	2.096	440	151.706	191.280	7.943	-	-	560.556	-	-	-	-	-	-
ene-2025	560.556	-	467	8.956	1.881	12.026	50.222	9.460	-	-	478.478	-	-	-	-	-	-
feb-2025	478.478	-	399	2.096	440	-	15.822	3.323	-	-	457.196	-	-	-	-	-	-
mar-2025	457.196	-	381	2.096	440	-	-	-	-	-	455.041	-	-	-	-	-	-
abr-2025	455.041	-	379	8.956	1.881	139.680	139.680	-	-	-	165.224	-	-	-	-	-	-
may-2025	165.224	-	138	2.096	440	1.193.558	-	107.757	95.260	-	1.368.880	-	-	-	-	-	-
jun-2025	1.368.880	-	1.141	2.096	440	-	1.793.154	175.996	133.711	56.694	3.146.230	-	-	-	-	-	-
jul-2025	3.146.230	-	2.622	33.956	1.881	-	-	-	-	85.175	3.027.840	2.043.399	984.441	-	-	984.441	984.441
ago-2025	2.043.399	-	2.523	2.096	440	-	-	-	87.043	-	2.130.429	-	-	-	-	-	-
sep-2025	2.130.429	-	1.775	2.096	440	-	-	-	-	-	2.129.668	-	-	-	-	-	-
oct-2025	2.129.668	-	1.775	8.956	1.881	-	-	-	-	-	2.120.606	-	-	-	-	-	-
nov-2025	2.120.606	-	1.767	2.096	440	449.948	635.576	121.099	-	-	913.214	-	-	-	-	-	-
dic-2025	913.214	-	761	2.096	440	151.706	191.280	7.943	-	-	560.509	-	-	-	-	-	-
ene-2026	560.509	-	467	8.956	1.881	12.026	50.222	9.460	-	-	478.431	-	-	-	-	-	-
feb-2026	478.431	-	399	2.096	440	-	15.822	3.323	-	-	457.149	-	-	-	-	-	-
mar-2026	457.149	-	381	2.096	440	-	-	-	-	-	454.994	-	-	-	-	-	-
abr-2026	454.994	-	379	8.956	1.881	139.680	139.680	-	-	-	165.176	-	-	-	-	-	-
may-2026	165.176	-	138	2.096	440	1.193.558	-	107.757	95.260	-	1.368.832	-	-	-	-	-	-
jun-2026	1.368.832	-	1.141	2.096	440	-	1.793.154	175.996	133.711	56.694	3.146.182	-	-	-	-	-	-
jul-2026	3.146.182	-	5.145	36.052	2.321	-	-	-	87.043	85.175	3.114.823	-	3.114.823	-	284.717	2.830.106	2.830.106

Este tercer Flujo de Fondos Teórico está elaborado sobre una hipótesis basada en un escenario de rinde pesimista para las tres campañas del Fideicomiso:

Mes	Activo Líquido Inicial	Administración Financiera				Plan de Inversión Agrícola (PI)		CF Impositivo			Activo Líquido al Final	Reserva Plan de Inversión + Gastos	Excedente Disponible Anual	Pago VDF	Fee de Éxito	Excedente Disponible Anual para CP	Pago CP
		Emisión bruta	Resultado Financiero	Gastos del Fideicomiso	IVA pagado	Soja	Maíz	pagado / cobrado	Retención (pago/recup)	IIBB							
ago-2023	-	2.250.000	-	63.271	440	-	-	-	-	-	2.186.289	-	-	-	-	-	-
sep-2023	2.186.289	-	1.822	2.096	440	-	-	-	-	-	2.185.575	-	-	-	-	-	-
oct-2023	2.185.575	-	1.821	8.956	1.881	-	-	-	-	-	2.176.559	-	-	-	-	-	-
nov-2023	2.176.559	-	1.814	2.096	440	449.948	635.576	121.099	-	-	969.213	-	-	-	-	-	-
dic-2023	969.213	-	808	2.096	440	151.706	191.280	7.943	-	-	616.555	-	-	-	-	-	-
ene-2024	616.555	-	514	8.956	1.881	12.026	50.222	9.460	-	-	534.524	-	-	-	-	-	-
feb-2024	534.524	-	445	2.096	440	-	15.822	3.323	-	-	513.289	-	-	-	-	-	-
mar-2024	513.289	-	428	2.096	440	-	-	-	-	-	511.181	-	-	-	-	-	-
abr-2024	511.181	-	426	8.956	1.881	139.680	139.680	-	-	-	221.410	-	-	-	-	-	-
may-2024	221.410	-	185	2.096	440	815.542	-	68.065	68.799	-	1.033.866	-	-	-	-	-	-
jun-2024	1.033.866	-	862	2.096	440	-	1.343.706	128.804	102.249	38.738	2.363.714	-	-	-	-	-	-
jul-2024	2.363.714	-	1.970	33.956	1.881	-	-	-	-	63.826	2.266.021	2.043.399	222.622	222.622	-	-	-
ago-2024	2.043.399	-	1.888	2.096	440	-	-	-	102.249	-	2.145.000	-	-	-	-	-	-
sep-2024	2.145.000	-	1.788	2.096	440	-	-	-	-	-	2.144.252	-	-	-	-	-	-
oct-2024	2.144.252	-	1.787	8.956	1.881	-	-	-	-	-	2.135.202	-	-	-	-	-	-
nov-2024	2.135.202	-	1.779	2.096	440	449.948	635.576	121.099	-	-	927.821	-	-	-	-	-	-
dic-2024	927.821	-	773	2.096	440	151.706	191.280	7.943	-	-	575.129	-	-	-	-	-	-
ene-2025	575.129	-	479	8.956	1.881	12.026	50.222	9.460	-	-	493.063	-	-	-	-	-	-
feb-2025	493.063	-	411	2.096	440	-	15.822	3.323	-	-	471.794	-	-	-	-	-	-
mar-2025	471.794	-	393	2.096	440	-	-	-	-	-	469.651	-	-	-	-	-	-
abr-2025	469.651	-	391	8.956	1.881	139.680	139.680	-	-	-	179.845	-	-	-	-	-	-
may-2025	179.845	-	150	2.096	440	815.542	-	68.065	68.799	-	992.267	-	-	-	-	-	-
jun-2025	992.267	-	827	2.096	440	-	1.343.706	128.804	102.249	38.738	2.322.080	-	-	-	-	-	-
jul-2025	2.322.080	-	1.935	33.956	1.881	-	-	-	-	63.826	2.224.352	2.043.399	180.954	180.954	-	-	-
ago-2025	2.043.399	-	1.854	2.096	440	-	-	-	102.249	-	2.144.965	-	-	-	-	-	-
sep-2025	2.144.965	-	1.787	2.096	440	-	-	-	-	-	2.144.217	-	-	-	-	-	-
oct-2025	2.144.217	-	1.787	8.956	1.881	-	-	-	-	-	2.135.167	-	-	-	-	-	-
nov-2025	2.135.167	-	1.779	2.096	440	449.948	635.576	121.099	-	-	927.787	-	-	-	-	-	-
dic-2025	927.787	-	773	2.096	440	151.706	191.280	7.943	-	-	575.094	-	-	-	-	-	-
ene-2026	575.094	-	479	8.956	1.881	12.026	50.222	9.460	-	-	493.029	-	-	-	-	-	-
feb-2026	493.029	-	411	2.096	440	-	15.822	3.323	-	-	471.759	-	-	-	-	-	-
mar-2026	471.759	-	393	2.096	440	-	-	-	-	-	469.616	-	-	-	-	-	-
abr-2026	469.616	-	391	8.956	1.881	139.680	139.680	-	-	-	179.810	-	-	-	-	-	-
may-2026	179.810	-	150	2.096	440	815.542	-	68.065	68.799	-	992.232	-	-	-	-	-	-
jun-2026	992.232	-	827	2.096	440	-	1.343.706	128.804	102.249	38.738	2.322.045	-	-	-	-	-	-
jul-2026	2.322.045	-	3.789	36.052	2.321	-	-	-	102.249	63.826	2.325.884	-	2.325.884	92.085	43.380	2.190.419	2.190.419

XIV. CRONOGRAMA TEÓRICO DE PAGO DE SERVICIOS.

El presente fideicomiso financiero supone para los inversores la asunción de un alto riesgo por el carácter y la naturaleza de las inversiones a las que se destinarán los Bienes Fideicomitados sometidas a riesgos climáticos y de otra naturaleza que escapan al dominio del Fiduciario y a la pericia del Operador Técnico, lo que 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.

El esquema de pago de Servicios de los Valores Fiduciarios varía en función de los resultados netos del PIPE, está expresado en dólares estadounidenses y se ha utilizado a los fines de su elaboración como Fecha de Emisión y Liquidación (hipotética) el 21/08/2023

Se presentan a continuación tres flujos teóricos de pago de servicios de los Valores Fiduciarios, elaborados en función de los distintos escenarios, medios, optimista y pesimistas (antes descriptos) para las tres campañas del Fideicomiso:

FLUJOS TEÓRICOS DE PAGOS DE SERVICIOS DE LOS VALORES FIDUCIARIOS BAJO UN ESCENARIO MEDIO

Servicios de Valores de Deuda Fiduciaria							
Mes	Capital	Excedente Disponible Anual	Interés	Plus de Renta	Amortización de Capital	Saldo de Capital	Total de Servicio
ago-23	USD 450.000,00						
20/8/2024		USD 565.062,70	USD 22.500,00	USD 10.851,25	USD 450.000,00	USD -	USD 483.351,25
Totales			USD 22.500,00	USD 10.851,25	USD 450.000,00		USD 483.351,25

Proceso de Cálculo del Plus de Renta – Servicio del 20/08/2024: Se obtiene el cociente entre el valor residual de los Valores de Deuda Fiduciaria emitidos, por el valor residual de los Valores Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso. Para el caso del servicio del 20/08/2024 previsto en el cuadro precedente es el siguiente: $450.000/2.250.000 = 0,2$. Se toma el valor del Excedente Disponible Anual para el período, que en el ejemplo recién citado asciende a USD 565.062,70 se le resta el monto del servicio de interés del VDF a pagar en ese servicio (USD 22.500,00), y al resultado (USD 542.562,70) se lo multiplica por el cociente inicial (0,2) y sobre el saldo (USD 108.512,54) se calcula el 10%, lo que es igual a USD 10.851,25.-

Servicios de los Certificados de Participación						
Mes	Emisión	Excedente Disponible Anual para CP	Amortización	Renta	Saldo de capital	Total de Servicio
ago-23	USD 1.800.000,00					
20/8/2024		USD 81.711,45	USD 81.711,45	USD -	USD 1.718.288,55	USD 81.711,45
20/8/2025		USD 525.331,04	USD 525.331,04	USD -	USD 1.192.957,51	USD 525.331,04
20/8/2026		USD 2.524.261,41	USD 1.192.957,51	USD 1.331.303,89	USD -	USD 2.524.261,41
Totales			USD 1.800.000,00	USD 1.331.303,89		USD 3.131.303,89

FLUJOS TEÓRICOS DE PAGOS DE SERVICIOS DE LOS VALORES FIDUCIARIOS BAJO UN ESCENARIO OPTIMISTA

Servicios de Valores de Deuda Fiduciaria							
Mes	Capital	Excedente Disponible Anual	Interés	Plus de Renta	Amortización de Capital	Saldo de Capital	Total de Servicio
ago-23	USD 450.000,00						
20/8/2024		USD 1.040.768,20	USD 22.500,00	USD 20.365,36	USD 450.000,00	USD -	USD 492.865,36
Totales			USD 22.500,00	USD 20.365,36	USD 450.000,00		USD 492.865,36

Servicios de los Certificados de Participación						
Mes	Emisión	Excedente Disponible Anual para CP	Amortización	Renta	Saldo de capital	Total de Servicio
ago-23	USD 1.800.000,00					
20/8/2024		USD 547.902,84	USD 547.902,84	USD -	USD 1.252.097,16	USD 547.902,84
20/8/2025		USD 984.441,38	USD 984.441,38	USD -	USD 267.655,79	USD 984.441,38
20/8/2026		USD 2.830.106,10	USD 267.655,79	USD 2.562.450,31	USD -	USD 2.830.106,10
Totales			USD 1.800.000,00	USD 2.562.450,31		USD 4.362.450,31

FLUJOS TEÓRICOS DE PAGOS DE SERVICIOS DE LOS VALORES FIDUCIARIOS BAJO UN ESCENARIO PESIMISTA

Servicios de Valores de Deuda Fiduciaria							
Mes	Capital	Excedente Disponible Anual	Interés	Plus de Renta	Amortización de Capital	Saldo de Capital	Total de Servicio
ago-23	USD 450.000,00						
20/8/2024		USD 222.622,46	USD 22.500,00	USD 4.002,45	USD 196.120,02	USD 253.879,98	USD 222.622,46
20/8/2025		USD 180.953,78	USD 12.694,00	USD 2.079,86	USD 166.179,92	USD 87.700,07	USD 180.953,78
20/8/2026		USD 2.325.884,19	USD 4.385,00	USD -	USD 87.700,07	USD -	USD 92.085,07
Totales			USD 39.579,00	USD 6.082,31	USD 450.000,00		USD 495.661,31

Servicios de los Certificados de Participación						
Mes	Emisión	Excedente Disponible Anual para CP	Amortización	Renta	Saldo de capital	Total de Servicio
ago-23	USD 1.800.000,00					
20/8/2024		USD -	USD -	USD -	USD 1.800.000,00	USD -
20/8/2025		USD -	USD -	USD -	USD 1.800.000,00	USD -
20/8/2026		USD 2.190.419,21	USD 1.800.000,00	USD 390.419,21	USD -	USD 2.190.419,21
Totales			USD 1.800.000,00	USD 390.419,21		USD 2.190.419,21

La falta de pago de un servicio de interés de los Valores de Deuda Fiduciaria en la Fecha de Pago de Servicio prevista para los mismos producirá su capitalización automática, conforme ello se establece en el artículo V.9.2. del Contrato de Fideicomiso.

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

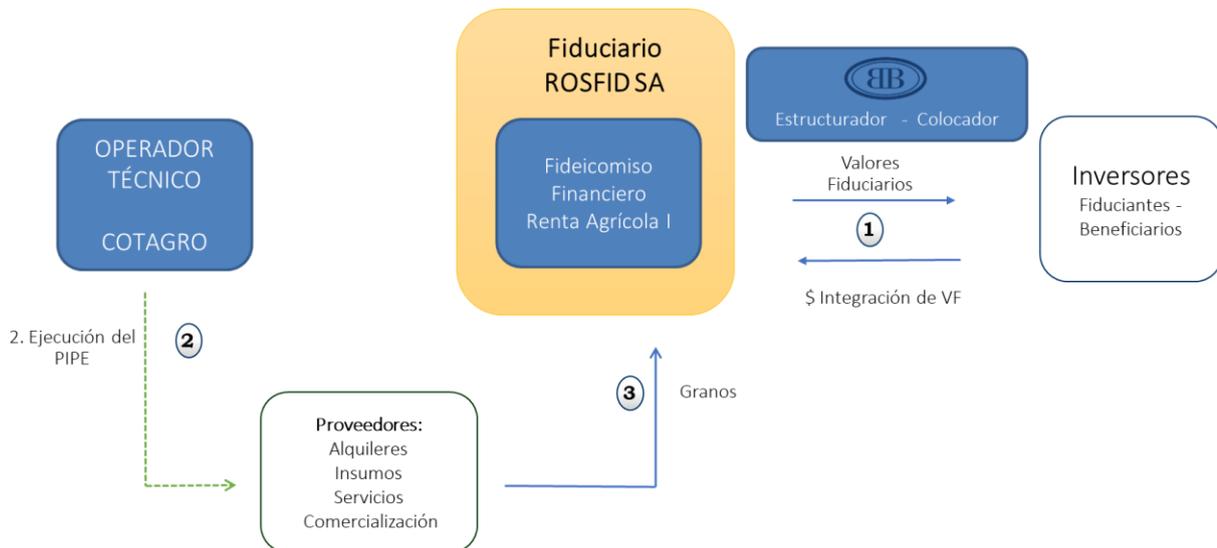
La falta de pago de un servicio correspondiente a los Valores Fiduciarios, por insuficiencia de fondos fideicomitidos, no constituirá un Evento Especial. El monto que no haya podido pagarse a los Beneficiarios en la Fecha de Pago de Servicio por ser insuficiente lo recaudado, será pagado cuando el flujo de fondos efectivamente percibido lo permita. Dichos pagos, en cuanto fueren parciales, se efectivizarán con una periodicidad mínima de treinta (30) días, y siempre que los fondos disponibles para ello no fueren inferiores a Dólares Estadounidenses USD100.000.- (Dólares Estadounidenses cien mil).-

Ocurrida la Fecha de Vencimiento de los Valores Fiduciarios sin que existan fondos suficientes para cancelar la totalidad de los Servicios adeudados a los Valores Fiduciarios, ello implicará un Evento Especial. No obstante, en cuanto hubiera fondos disponibles en la Cuenta Fiduciaria, el Fiduciario procederá a realizar pagos a los Valores Fiduciarios, 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 fueran inferiores a Dólares Estadounidenses USD100.000.- (Dólares Estadounidenses cien mil).

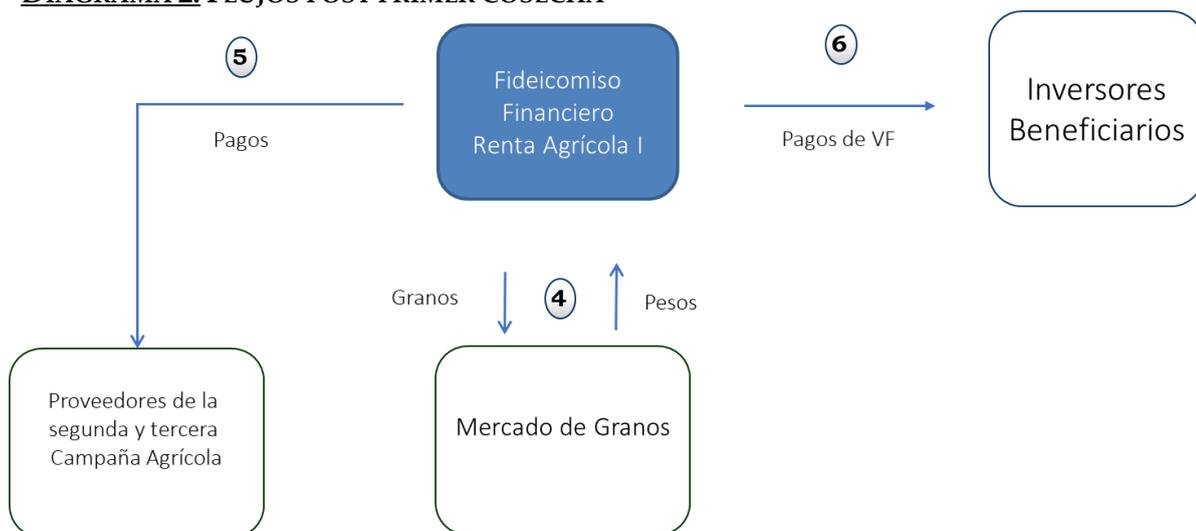
XV. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO

DIAGRAMA 1: ESTRUCTURA DE EMISIÓN – FLUJOS



1. Inversores Calificados suscriben Valores Fiduciarios.-
2. Operador Técnico asesora y gestiona el alquiler de los campos, e insumos necesarios para la instrumentación del PIPE, conforme a lo establecido en el mismo.
3. Por la aplicación del PIPE se producen granos.

DIAGRAMA 2: FLUJOS POST PRIMER COSECHA



4. Los granos producidos por el Fideicomiso se negocian en el Mercado de Granos.
5. Con los ingresos se atienden los gastos del fideicomiso para continuar con las sucesivas

campañas.

6. Con los excedentes de cada campaña se atienden los pagos de servicios de los VDF y posteriormente, de los CP.

XVI. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN.

La colocación estará a cargo de Becerra Bursátil SA (el “Colocador”), quien celebrará un contrato de colocación con el Fiduciario. Previo a iniciar el Período de Colocación el Colocador podrá acordar con el Fiduciario la incorporación de agentes adicionales para que participen de la colocación (junto con el Colocador, los “Colocadores”).

Los Valores Fiduciarios 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 Valores Fiduciarios se dirige únicamente a los inversores calificados indicados en el Prospecto (los “Inversores Calificados”) definidos en la Sección I Capítulo VI Título II de las Normas de la CNV, 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; 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.

No sólo los suscriptores iniciales de los Valores Fiduciarios 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.

Los Valores Fiduciarios serán colocados mediante el sistema denominado “Subasta Holandesa Modificada” conforme al rango de precio que surja de la oferta y la demanda de las solicitudes de suscripción durante el Periodo de Licitación a través del sistema de colocaciones primarias del Mercado Argentino de Valores S.A. (“SEMAV”) bajo la modalidad abierta. Becerra Bursátil S.A. actuará como organizador de la colocación (el “Organizador de la Colocación”). Las solicitudes de suscripción serán recibidas por el Colocador y los demás agentes autorizados.

Los agentes miembros del Mercado Argentino de Valores S.A. y/u otro agente habilitado deberán

enviar a B Herrera Bursátil S.A. una solicitud de habilitación por vía telefónica número +54 351 5697666 y/o través del correo electrónico operaciones@bbsa.com.ar hasta las 16 hs. del último día del Periodo de Difusión, es decir, del día hábil anterior al Periodo de Licitación para que tales agentes miembros sean dados de alta en la rueda licitatoria una vez confirmada por B Herrera Bursátil S.A. la recepción de la solicitud de habilitación.

El Colocador percibirá una comisión de hasta el 0,5% calculada sobre los montos efectivamente colocados de Valores de Deuda Fiduciaria y del hasta el 1% calculada sobre los montos efectivamente colocados de Certificados de Participación, conforme se indique en el Aviso de Suscripción.

Los Colocadores realizarán sus mejores esfuerzos para colocar los Valores Fiduciarios, 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 Valores Fiduciarios y de los activos fideicomitidos en particular, de conformidad con lo previsto por las Normas de la CNV.-

En este sentido, con anterioridad al otorgamiento de la autorización de la oferta pública por parte de la CNV y previa notificación a la misma, los Colocadores podrán distribuir, entre los potenciales inversores, un Prospecto preliminar en los términos del capítulo IV del título VI de las NORMAS de la CNV y otras normas aplicables. Los Colocadores difundirán por medios electrónicos un Prospecto definitivo a los fines de cubrir la demanda de los posibles interesados.

Los inversores interesados en obtener una copia del Prospecto podrán retirarlas, durante el Periodo de Colocación, en las oficinas del Fiduciario y del Colocador, sito en Paraguay 777 Piso 9º de la ciudad de Rosario, Pcia. De Santa Fe, e Hipólito Yrigoyen 146, Piso 8º de la Ciudad de Córdoba, respectivamente, en el horario de 10 a 15 hs.

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

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 (Valores Fiduciarios) a suscribir; - el monto nominal total que se pretenda suscribir; y - otras características mencionadas en dicha solicitud. Los Colocadores se reservan el derecho de rechazar cualquier oferta de suscripción que no cumpla con la totalidad de los requisitos establecidos precedentemente y/o las normas aplicables referentes a la

prevención del lavado de dinero. Dicho rechazo no dará derecho a reclamo alguno contra el Emisor o contra el Colocador.

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 Valores Fiduciarios y en la AIF, en el que se indicará, entre otros, la fecha de inicio y de finalización del Período de Colocación (conforme se define más adelante), la Fecha de Emisión y Liquidación y el domicilio del Colocador.

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 Valores Fiduciarios y en la AIF dejando expresa constancia que los inversores iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el Día Hábil anterior al cierre del 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 Valores Fiduciarios, mediante la publicación de un aviso de resultados que informará el monto efectivamente colocado y emitido de Valores Fiduciarios (el “Aviso de Resultados”).

Los Valores Fiduciarios serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación e integrados en Pesos

Los suscriptores de las Solicitudes de Suscripción de los Valores Fiduciarios que hubieran sido adjudicados y que hayan indicado que integrarían la suscripción en efectivo, deberán integrar el monto adjudicado correspondiente a los Valores Fiduciarios efectivamente adjudicados, en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable en la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente precio a la cuenta que se indique en la correspondiente las Solicitudes de Suscripción y/o (ii) débito del correspondiente precio de la cuenta del suscriptor que se indique en la correspondiente Solicitud de Suscripción.

XVI.1 Colocación de los Valores Fiduciarios:

XVI.1.1. Las solicitudes de suscripción referidas a los Valores Fiduciarios se recibirán separadamente para el Tramo Competitivo (ofertas superiores a un valor nominal de USD 100.000) y para el Tramo No Competitivo (ofertas iguales o inferiores a un valor nominal de USD 100.000). Las solicitudes de suscripción correspondientes al Tramo Competitivo deberán indicar el precio solicitado para los VDF y los CP.

XVI.1.2. En ambos tramos la adjudicación de los VDF y CP se realizará a un precio único por cada Valor Fiduciario (el "Precio de Corte", conforme se describe a continuación), que será el menor precio aceptado para las ofertas registradas en el Tramo Competitivo conforme al procedimiento indicado en el apartado XVI.1.3 siguiente.

XVI. 1.3. A efectos de determinar el Precio de Corte de los Valores Fiduciarios, las ofertas se anotarán comenzando con las ofertas registradas en el Tramo No Competitivo que alcancen hasta el 50% del valor nominal los Valores Fiduciarios. Luego se anotarán las del Tramo Competitivo comenzando con las ofertas de mayor precio y continuando con las ofertas hasta agotar los Valores Fiduciarios. Si no se hubiesen registrado ofertas en el Tramo No Competitivo el Precio de Corte se determinará en base a las ofertas que se hubieren formulado para el Tramo Competitivo en la forma preestablecida para dicho tramo.

Se rechazarán las ofertas de suscripción de Valores de Deuda Fiduciaria cuyo precio sea menor o igual al 90% de su valor nominal (el Precio Mínimo de los VDF) y aquellas ofertas de suscripción de Certificados de Participación cuyo precio sea menor al 100% de su valor nominal (el Precio Mínimo de los Certificados de Participación) ó superiores al 105% de su valor nominal (el Precio Máximo de los Certificados de Participación).

XVI.1.4. Determinado el Precio de Corte, los Valores Fiduciarios serán adjudicados comenzando por las ofertas formuladas en el Tramo No Competitivo de la siguiente forma:

Si las ofertas en el Tramo No Competitivo superan el 50% del valor nominal de los VDF y los CP disponibles, la totalidad de las ofertas en este último tramo serán prorrateadas reduciéndose por lo tanto en forma proporcional los montos adjudicados hasta alcanzar el 50% del valor nominal o hasta alcanzar el porcentaje de ofertas recibidas en el Tramo Competitivo -si éste fuera menor al 50%- y luego continuará la adjudicación en el Tramo Competitivo en la forma indicada en el apartado XVI.1.3 anterior.

Si las ofertas en el Tramo No Competitivo no superan el 50% del valor nominal, la totalidad de las ofertas en este último tramo serán adjudicadas conforme las cantidades solicitadas sin prorrateo alguno hasta alcanzar el porcentaje de ofertas recibidas en el Tramo Competitivo, y luego continuará la adjudicación en el Tramo Competitivo en la forma indicada en el apartado XVI.1.3 anterior.

Si no existiesen ofertas en el Tramo No Competitivo, la totalidad de las ofertas recibidas en el Tramo Competitivo se adjudicarán en la forma indicada en el apartado XVI.1.3 anterior.

Si no existiesen ofertas en el Tramo Competitivo -independientemente de existir o no ofertas en el Tramo No Competitivo- el Colocador previa notificación al Fiduciario declararán desierta la colocación.-

En todos los casos las adjudicaciones se realizarán de conformidad con el límite establecido en el artículo 4º, inciso (b), Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV, aclarándose que la adjudicación en el Tramo No Competitivo no podrá superar el 50% del monto adjudicado a terceros distintos del Fiduciante.

XVI.1.5. Las adjudicaciones en el nivel del menor precio aceptado se harán a prorrata en el caso

que esas ofertas superen el importe remanente a adjudicar.

XVI.1.6. Si las ofertas recibidas resultaren insuficientes, podrá reducirse el monto de emisión por hasta un 25% del V/N de emisión previsto para los VDF y CP respectivamente (el "Monto Mínimo de Emisión"), o podrá declararse desierta la colocación si a criterio del Organizador (y con el consentimiento del Fiduciario) el monto colocado resultare antieconómico para la rentabilidad del PIPE.

La denominación mínima y la unidad mínima de negociación para los Valores Fiduciarios será de USD 1 (Un dólar). Las ofertas de suscripción relativas a los Valores Fiduciarios deberán ser iguales o superiores a la suma de V/N USD1.000 (Dólares Estadounidenses un mil) y múltiplos de 1 (Un dólar).

Para la suscripción de los Valores Fiduciarios, cada oferente que cumpla con los requisitos exigidos podrá presentar una o más ofertas de suscripción.

Una vez finalizado el período de licitación pública el Fiduciario informará a los oferentes las cantidades de Valores Fiduciarios asignados a cada uno, conforme las pautas de adjudicación y prorrateo indicadas.

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.

A los efectos de suscribir Valores Fiduciarios, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que deban o resuelvan libremente solicitarle los Colocadores para el cumplimiento de su función y de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la Unidad de Información Financiera creada por la ley 25.246 o establecidas por la CNV y/o el BCRA. Los Colocadores podrán rechazar ofertas en el caso que no se dé cumplimiento a las referidas normas o a lo requerido por los Colocadores al respecto. Sin perjuicio de ello, los Colocadores serán responsables de velar por el cumplimiento de la normativa de prevención del lavado de dinero sólo respecto de sus propios comitentes, pero no de aquellos cuyas ofertas de suscripción hayan sido ingresadas al Sistema SEMAV a través de agentes del mercado distintos de los Colocadores.

Los Colocadores no garantizan a los inversores que remitan ofertas de suscripción que, mediante el sistema de adjudicación que corresponda a los Valores Fiduciarios, se les adjudicará el mismo valor nominal de los Valores Fiduciarios detallados en la oferta de suscripción, debido a que dichas ofertas pueden no ser aceptadas o ser aceptadas parcialmente.

Los Colocadores no son responsables por los problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores de aplicación, ni caídas del software del Sistema de colocaciones primarias del) SEMAV.

Los procedimientos internos que emplearán los Colocadores para la recepción de ofertas, la determinación del precio y la adjudicación de los Valores Fiduciarios 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 Valores Fiduciarios no integrara los montos correspondientes en la Fecha de Emisión y Liquidación, el Colocador podrá readjudicar los Valores Fiduciarios entre: i) los oferentes que hubieren resultado adjudicatarios de los Valores Fiduciarios; ii) los oferentes que hubiesen quedado sin Valores Fiduciarios adjudicados.

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 Valores Fiduciarios 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 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, 156/2018, 112/21 y 35/2023 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”–).

Los Valores Fiduciarios podrán listarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y en el Mercado Abierto Electrónico. S.A., a los efectos de su negociación secundaria, como así también en otros mercados autorizados.

XVII. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO

Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.

XVIII. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.

FIDUCIARIO y EMISOR:
ROSARIO ADMINISTRADORA FIDUCIARIA
Paraguay 777 Piso 9º de la ciudad de Rosario, Pcia. De Santa Fe.
Tel/Fax: 0341 5300900.
Website: www.rosfid.com.ar
Correo electrónico administracion@rosfid.com.ar

OPERADOR TÉCNICO:
COTAGRO COOPERATIVA AGROPECUARIA LIMITADA
9 de julio 918, General Cabrera, Córdoba, República Argentina.-
Tel/Fax: 0358-493 3333.-
Correo electrónico: cotagro@cotagro.com.ar
Sitio web: www.cotagro.com.ar

ORGANIZADOR – ASESOR FINANCIERO - COLOCADOR:
BECERRA BURSÁTIL SA
Hipólito Yrigoyen 146, Piso 8º de la Ciudad de Córdoba.
Teléfono/fax (0351) 5697667-5697668.
Correo electrónico: bbcap@bsa.com.ar y Sitio web: <http://www.bsa.com.ar/>.

AGENTE DE CONTROL Y REVISION:
JORGE FELCARO
Paraguay 777, Edificio Torre de la Bolsa de Comercio de Rosario, Piso 4 y 9,
Rosario (2000), Santa Fe.
Teléfono: (0341) 4490415
Correo electrónico: contacto@felcaroroldanyasoc.com.ar

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