

# PROSPECTO RESUMIDO

## Fideicomiso Financiero INVERSIÓN FORESTAL I

Fideicomiso Financiero Individual  
por hasta V/N U\$S 5.100.000.-

Certificados de Participación  
por hasta un V/N de U\$S 5.100.000.-



**CIDEA S.R.L.**

como Administrador y Operador Técnico



**ROSARIO ADMINISTRADORA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**  
como Fiduciario, Emisor y Co-organizador



**BULL MARKET BROKERS S.A.**  
como Colocador y Co-organizador



**FIRST CORPORATE FINANCE ADVISORS S.A.**  
como Asesor Financiero

Los certificados de participación (los “Certificados de Participación”) serán emitidos por Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A., exclusivamente en su carácter de fiduciario y no a título personal (“Rosfid” o el “Fiduciario” o el “Fiduciario Financiero”, indistintamente), con relación al Fideicomiso Financiero “INVERSIÓN FORESTAL I”, (el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso Financiero”, en forma indistinta), en el que CIDEA S.R.L. actúa como administrador y operador técnico (el “Administrador” y/u “Operador Técnico”), constituido 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 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) –según N.T. 2013 y sus modificatorias– (las “Normas de la CNV”). El pago de los Certificados de Participación a los respectivos Beneficiarios, bajo los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso, tiene como única fuente los fondos correspondientes a los Bienes Fideicomitados de acuerdo a la actividad, parámetros y procedimientos establecidos en el plan de inversión, producción y estratégico (el “PIPE”). Los bienes del Fiduciario y del Operador Técnico no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas exclusivamente con los Bienes Fideicomitados, conforme lo dispone el art. 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación.

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

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

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 45 DE LA SECCIÓN V CAPÍTULO V, DEL TITULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV SE HACE CONSTAR QUE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO EMITIDA POR PROFESSIONAL RATING SERVICES ACR S.A. (PRORATINGS) EN TAL SENTIDO, EL AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO CALIFICÓ CON FECHA 7 DE OCTUBRE DE 2019 LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN COMO BBFE (ARG) EN LA ESCALA NACIONAL PARA CALIFICACIONES ARGENTINAS. LA CALIFICACIÓN OTORGADA SE BASA EN LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR Y SUS ASESORES A SEPTIEMBRE DE 2019, QUEDANDO SUJETAS A LA RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEFINITIVA A LA FECHA DE LIQUIDACIÓN Y EMISIÓN. LAS ACTUALIZACIONES DE LAS CALIFICACIONES ESTARÁN DISPONIBLES EN LA AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV ([www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)).

LA OFERTA PÚBLICA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS FUE AUTORIZADA POR RESOLUCIÓN N° RESFC-2019-20458-APN-DIR#CNV DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 POR EL DIRECTORIO DE LA CNV Y LA GERENCIA DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS DE LA CNV HA LEVANTADO LOS CONDICIONAMIENTOS DEL FIDEICOMISO EL 16 DE OCTUBRE DE 2019. ESTAS AUTORIZACIONES SÓLO SIGNIFICAN QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN. LA CNV NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL

**PROSPECTO. LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PROSPECTO ES RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL OPERADOR TÉCNICO Y DEMÁS RESPONSABLES CONTEMPLADOS EN LOS ARTÍCULOS 119 Y 120 DE LA LEY 26.831. LOS AUDITORES, EN LO QUE LES ATAÑE, SERÁN RESPONSABLES EN CUANTO A SUS RESPECTIVOS INFORMES SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES QUE SE ACOMPAÑAN. EL FIDUCIARIO Y EL OPERADOR TÉCNICO MANIFIESTAN, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PROSPECTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE SOBRE TODO HECHO RELEVANTE Y DE TODA AQUELLA QUE DEBA SER DE CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSOR CON RELACIÓN A LA PRESENTE EMISIÓN, CONFORME LAS NORMAS VIGENTES.**

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

La fecha del Prospecto Resumido es 16 de octubre de 2019

## Índice

I. ADVERTENCIAS.....	4
II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN .....	7
III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN.....	14
IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y EMISOR .....	19
V. DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO .....	19
VI. DESCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR Y OPERADOR TÉCNICO .....	19
VII. DESCRIPCIÓN DE OTROS PARTICIPANTES.....	19
VIII. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO .....	19
PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO .....	19
IX. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO .....	26
X. CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS.....	26
XI. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO .....	27
XII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN .....	28
XIII. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO.....	31
XIV. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO .....	31

### I. ADVERTENCIAS

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

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

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

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

TODOS LOS POTENCIALES INVERSORES QUE CONTEMPLARÁN LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN DEBERÁN REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA ADQUISICIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA EVALUACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO, LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, LOS FACTORES DE RIESGO DETALLADOS EN LA SECCIÓN “CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN” Y LAS IMPLICANCIAS IMPOSITIVAS DETALLADAS EN LA SECCIÓN “DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO”. LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN PODRÁN GOZAR DE EXENCIONES IMPOSITIVAS, EN TANTO SEAN COLOCADOS POR OFERTA PÚBLICA Y SE CUMPLAN LOS REQUISITOS CORRESPONDIENTES, Y DICHA AUTORIZACIÓN SEA MANTENIDA.

EL PRESENTE FIDEICOMISO PREVÉ LA INTEGRACIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN ÚNICAMENTE EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES. LOS

SUSCRIPTORES DEBERÁN TENER EN CUENTA LAS RESTRICCIONES AL ACCESO DE MERCADO ÚNICO Y LIBRE DE CAMBIOS REGULADAS Y/O LAS QUE A FUTURO PUEDAN ESTABLECERSE, RESPECTO A LAS PERSONAS HUMANAS Y PERSONAS JURÍDICAS SEGÚN SEA EL CARÁCTER DEL POTENCIAL INVERSOR. LA COMUNICACIÓN "A" 6770 ESTABLECIÓ LA CONFORMIDAD PREVIA DEL BCRA PARA EL ACCESO AL MERCADO DE CAMBIOS POR PARTE DE (I) PERSONAS JURÍDICAS, GOBIERNOS LOCALES, FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN, FIDEICOMISOS Y OTRAS UNIVERSALIDADES CONSTITUIDAS EN EL PAÍS, PARA LA CONSTITUCIÓN DE CIERTOS ACTIVOS EXTERNOS Y PARA LA CONSTITUCIÓN DE TODO TIPO DE GARANTÍAS VINCULADAS A LA CONCERTACIÓN DE OPERACIONES DE DERIVADOS; (II) PERSONAS HUMANAS RESIDENTES PARA LA CONSTITUCIÓN DE CIERTOS ACTIVOS EXTERNOS, AYUDA FAMILIAR Y PARA LA CONSTITUCIÓN DE TODO TIPO DE GARANTÍAS VINCULADAS A LA CONCERTACIÓN DE OPERACIONES DE DERIVADOS CUANDO SUPERE EL EQUIVALENTE DE US\$ 10.000 MENSUALES EN EL CONJUNTO DE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS A OPERAR EN CAMBIOS Y EN EL CONJUNTO DE LOS CONCEPTOS SEÑALADOS PRECEDENTEMENTE. LOS SUSCRIPTORES DEBERÁN TENER EN CUENTA QUE ESTAS RESTRICCIONES PODRÍAN AFECTAR LA INTEGRACIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN Y, EN CONSECUENCIA, AL PIPE Y A LOS PROYECTOS INCLUIDOS EN ÉL SI FALTARAN FONDOS SUFICIENTES. ASIMISMO DEBERÁN TENER EN CUENTA QUE EN CASO DE MANTENERSE LAS RESTRICCIONES PARA ACCEDER AL MERCADO ÚNICO Y LIBRE DE CAMBIOS, EL PAGO DE SERVICIOS BAJO LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN SE REALIZARÁ EN LA MONEDA DE CURSO LEGAL AL TIPO DE CAMBIO APLICABLE.

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

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

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

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

DE ACUERDO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 119 DE LA LEY 26.831, "LOS EMISORES DE VALORES NEGOCIABLES, JUNTAMENTE CON LOS INTEGRANTES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN, ESTOS ÚLTIMOS EN MATERIA DE SU COMPETENCIA, Y EN SU CASO LOS OFERENTES DE LOS VALORES NEGOCIABLES CON RELACIÓN A LA INFORMACIÓN VINCULADA A LOS MISMOS, Y

LAS PERSONAS QUE FIRMEN EL PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS PROSPECTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES". AGREGA EL ARTÍCULO 120 QUE "LAS ENTIDADES Y AGENTES INTERMEDIARIOS EN EL MERCADO QUE PARTICIPEN COMO ORGANIZADORES O COLOCADORES EN UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA O COMPRA DE VALORES NEGOCIABLES DEBERÁN REVISAR DILIGENTEMENTE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS PROSPECTOS DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL PROSPECTO SÓLO SERÁN RESPONSABLES POR LA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN SOBRE LA QUE HAN EMITIDO OPINIÓN".

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN PODRÍAN VERSE AFECTADOS EN SUS CONDICIONES POR DECISIÓN DE LA MAYORÍA DE BENEFICIARIOS. PARA MAYOR INFORMACIÓN SE RECOMIENDA LA LECTURA DEL APARTADO "POSIBLE AFECTACIÓN DE CONDICIONES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN POR DECISIÓN DE UNA MAYORÍA ORDINARIA DE BENEFICIARIOS" PREVISTO EN LA SECCIÓN "CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN" DEL PROSPECTO Y DEL ARTÍCULO 4.13 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

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

LAS CALIFICACIONES DE RIESGO NO CONSTITUYEN NI TAMPOCO REPRESENTAN UNA RECOMENDACIÓN DE COMPRA, TENENCIA O VENTA DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN Y LAS MISMAS PODRÁN SER MODIFICADAS EN CUALQUIER MOMENTO.

EL FIDUCIARIO SE ENCUENTRA REGISTRADO ANTE LA AUTORIDAD FISCAL DE LOS ESTADOS UNIDOS (INTERNAL REVENUE SERVICE O "IRS") COMO ENTIDAD FINANCIERA EXTRANJERA (FOREIGN FINANCIAL INSTITUTIONS O "FFI") CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY DE CUMPLIMIENTO FISCAL DE CUENTAS EN EL EXTRANJERO (FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT O "FATCA") DE LOS ESTADOS UNIDOS.

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

## II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Fideicomiso realizará inversiones basándose en las proyecciones que realice el Administrador y Operador Técnico. Estas proyecciones estarán basadas en estimaciones de ingresos y costos futuros, así como del comportamiento de los mercados forestales e inmobiliario rural y valuaciones futuras, 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 CIDEA S.R.L. como Administrador y Operador Técnico.**

CIDEA S.R.L. se desempeñará como Administrador y 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 CIDEA S.R.L. o quien en el futuro se desempeñe de manera agregada o disgregada en sus roles – correspondientes a tales roles asumidos bajo el Contrato de Fideicomiso– puede perjudicar el desarrollo de los proyectos y el retorno previsto para los Certificados de Participación.

### **Riesgo climático.**

Heladas: En el año de implantación, la falta de precipitaciones es un riesgo que puede afectar el logro de la plantación. Esto solo se da en años excepcionales y se puede acotar la pérdida con prácticas de manejo como riegos y técnicas especiales de plantación. Durante el primer invierno posterior a la plantación existe el riesgo de daños por heladas. Los daños se dan por temperaturas extremas por debajo de los cero grados, que provocan un efecto de quemado de las plantas. Según distintos factores, como intensidad, duración y condiciones de humedad de la helada, este daño puede ser a nivel de brotes y hojas que no es de importancia, pero en otras situaciones puede afectar el tallo principal de la planta y, por ende, el crecimiento y la calidad de la plantación. Es muy poco probable que las heladas provoquen mortandad de plantas. El daño que provocan es una pérdida de crecimiento y en algunos casos malformaciones que son corregidas al momento de la poda, o bien cortando las plantas con posterioridad al daño para que rebroten sanas. En años excepcionales se pueden dar daños por heladas en el segundo año, las que producen un importante impacto sobre la calidad de la forestación. Si bien hay un impacto económico, las pérdidas es muy poco probable que sean totales, son atrasos en el crecimiento o bien el sobrecosto de tareas de manejo para corregir los problemas de calidad de la plantación. Con edades más avanzadas de la plantación temperaturas extremas (sean altas o bajas) no tiene impacto en la forestación.

Vientos: Una vez lograda la plantación, el único factor climático que puede afectar la plantación es el viento, lo que sucede en pocas ocasiones y generalmente son daños parciales en plantas o sectores puntuales. Se puede dar en casos de tormentas de vientos muy fuertes que se quiebren plantas, lo que según su intensidad es considerado normal y contemplado dentro de la proyección de densidad al momento del corte. Situaciones más extremas de vientos son poco probables, y provocan el quiebre de un mayor número de plantas en sectores muy puntuales, pero no es un riesgo de consideración. Estadísticamente, no es de importancia económica.

Precipitaciones: La falta de precipitaciones al momento de la implantación se soluciona con riegos para lograr la plantación. En etapas posteriores su incidencia no es importante por la capacidad de los árboles de explorar el suelo, si bien en años más húmedos hay mejores crecimientos que en los secos, en el promedio de los años esto no es de relevancia. Se da una incidencia indirecta en años secos por la falta de precipitaciones en el mayor riesgo de incendios. Esto es especialmente atendido con prácticas de prevención para que no haya focos y además con la vigilancia continua de las plantaciones, estando la posibilidad de haber un siniestro de combatir para apagarlo. También se prevé, para mitigar este riesgo, contratar seguros forestales. Un exceso de precipitaciones no tiene ninguna incidencia directa sobre la forestación, ni tampoco de manera

indirecta por seleccionar campos altos que no tiene riesgo de anegamiento ni tampoco posibilidad de inundarse.

El acaecimiento de un evento climático adverso para el normal crecimiento de las plantaciones puede perjudicar el desarrollo del PIPE y, en consecuencia, afectar el retorno previsto para los Certificados de Participación.

#### **Riesgo de incendio.**

Los incendios forestales son el principal riesgo productivo de una plantación lograda. En la mayoría de los casos el origen está en factores humanos, que pueden ser intencionales, por negligencia o errores. Existen en el mercado, y está previsto su contratación en el PIPE, seguros contra incendios forestales, los que, según las distintas condiciones que ofrecen, una vez producido el siniestro cubrirán una parte de la pérdida ocasionada. El acaecimiento de un incendio puede perjudicar el desarrollo del PIPE y, en consecuencia, afectar el retorno previsto para los Certificados de Participación.

#### **Riesgo ambiental.**

La actividad forestal tiene distintos efectos sobre el medio ambiente, principalmente por su incidencia sobre el suelo, y en menor medida el agua. En cuanto al aire, su efecto es benéfico a través de un intercambio favorable de gases de la atmósfera. A fin de evitar eventuales efectos adversos sobre el medio ambiente, todas las actividades a desarrollar en los predios serán planificadas y ejecutadas priorizando minimizar los impactos negativos y favorecer los positivos.

#### **Contratación de Seguros.**

El PIPE contempla la contratación de un seguro que otorga cobertura frente a pérdidas o daños materiales originados por incendios, totales o parciales, y/o rayos, en función al riesgo de cada plantación en particular y la dispersión de los lotes asegurados. También asegura de manera adicional los gastos incurridos en combate de incendio, huracán, viento o tornado, remoción de escombros y madera volteada y en proceso (Cortada y estibada en el campo). 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.

#### **Ausencia de mercados de referencia.**

No existen valores de referencia claros y precisos para los productos a extraer y comercializar de la forestación. Si bien desde algunos organismos (INTA, colegios profesionales, etc.) se publican tablas de precios, es muy complejo utilizarlos como valor en una negociación por su falta de precisión y la gran variabilidad de productos a lograr. Esto genera que, al no tener una referencia clara, el precio a obtener por los productos surge de la pura negociación entre el vendedor y el comprador. Tampoco existen en la actualidad contratos futuros de venta de madera.

#### **Comportamiento cíclico del valor de madera.**

Históricamente el precio de la madera tuvo un comportamiento cíclico, siguiendo el comportamiento de la economía del país en su conjunto por ser los productos obtenidos mayormente para consumo en el mercado interno. Esto mismo provoca que en ocasiones el valor en dólares estadounidenses de la madera necesita de un tiempo para actualizarse. La ventaja de la actividad es que pueden adecuarse los tiempos de cosecha apuntando a un escenario más favorable de precios. Al no ser un producto perecedero y al seguir la forestación con su crecimiento si se decide no cortar por precios bajos, puede posponerse la cosecha hasta que los valores repunten. Obviamente, la extensión en los plazos impacta en la rentabilidad de la

inversión. Los precios proyectados surgen del análisis estadístico de evolución de precios de madera de eucalipto en la zona, en sus valores en pesos y convertidos a dólar a la cotización del momento. No hay mercados de referencia para la madera, no obstante, distintas publicaciones de precios y resultados permiten determinar este valor proyectado de venta al momento del corte. Si bien en periodos de crisis se dieron fluctuaciones, en el promedio, se alcanzan los valores propuestos en el proyecto. No puede asegurarse que los precios de los productos extraídos al momento de su venta alcance para igualar o exceder los retornos proyectados e informados a los inversores.

### **Adecuado crecimiento de las plantaciones.**

El crecimiento esperado de las plantaciones para llegar al volumen final proyectado en el PIPE puede verse afectado por cuestiones climáticas y por la calidad de la plantación en cuanto a sus prácticas silvícolas y la genética utilizada. El clima característico de la región de producción, con primaveras y veranos templado-húmedos, junto a inviernos en los que las bajas temperaturas pueden afectar la producción pero no impiden la forestación, permite que en el promedio del ciclo de crecimiento de la plantación se alcancen los volúmenes anuales proyectados y no sea una limitante para la actividad. La variabilidad en las condiciones de precipitaciones y temperatura anuales puede provocar variaciones en los crecimientos y, en consecuencia, afectar el retorno previsto para los Certificados de Participación.

### **Valorización de los campos propios.**

Con respecto al valor futuro de los campos estimados para el final del ciclo, se considera una valorización de los mismos a partir de lo que demuestran las series históricas del valor creciente del precio de la tierra. En la selección de los campos, más allá de su aptitud productiva, se considera por su ubicación tengan potencial de desarrollo productivo o bien para otros usos (turístico, por ejemplo) y además no haya posibilidad de que se desvaloricen por algún factor adicional. Sin perjuicio de lo anterior, no puede asegurarse que los precios de los campos al momento de su venta alcancen a los proyectados en el PIPE.

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

En los últimos tiempos la economía argentina ha atravesado altos grados de inestabilidad y volatilidad, períodos de crecimiento bajo o negativo y niveles de inflación y devaluación altos y variables. La economía argentina, en general, puede verse afectada por un número de factores, entre los cuales se encuentra la eventual dificultad de Argentina para generar un crecimiento sostenido, los efectos de la inflación, la limitada capacidad de Argentina de obtener financiación, una baja en los precios internacionales de las principales exportaciones de productos primarios ("*commodities*") argentinos, las fluctuaciones en el tipo de cambio de los competidores de Argentina, el accionar del gobierno en materia regulatoria y la vulnerabilidad de la economía argentina a shocks externos. Durante el año 2018 se depreció significativamente el peso argentino con respecto al dólar estadounidense y aumentaron las tasas del mercado local. Adicionalmente, la meta de inflación fijada por el BCRA en el 15% para el año 2018 fue ampliamente superada, situación que podría repetirse con las metas de inflación para el año 2019. En el transcurso del año 2019, el peso siguió depreciándose con respecto al dólar estadounidense y, asimismo, a la fecha del presente Prospecto, la inflación acumulada asciende al 30% para el período comprendido entre diciembre 2018 y agosto 2019 en base al Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto de Estadísticas y Censos ("INDEC"). No puede asegurarse que cualquier cambio futuro, incluyendo el dictado de regulaciones por parte del gobierno o de las autoridades argentinas, no afectará negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de las empresas del sector privado, incluyendo el Fideicomiso y los Certificados de Participación.

**Un aumento significativo del valor del Peso contra el Dólar Estadounidense podría afectar adversamente la economía argentina.**

El 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 argentina y con ello las exportaciones. 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.

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

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

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

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

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

#### **Los controles de cambio pueden afectar la capacidad para recibir pagos en relación con los Certificados de Participación.**

Con relación al régimen cambiario aplicable, por Decreto N° 260/02 se estableció un mercado libre y único de cambios ("MULC") con el cual el BCRA tiene facultades para intervenir en el mercado por medio de la compra o venta de divisas a efectos de evitar fluctuaciones que considere excesivas. Desde el año 2002, el BCRA dictó sucesivas normas que regulan el acceso al mercado de cambios para compra y venta de divisas y la posibilidad de realizar transferencias al

exterior, las cuales han causado diferentes reacciones en la oferta y demanda de divisas extranjeras en el MULC.

A través de la sanción del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019 en fecha 1° de septiembre de 2019 y las Comunicaciones "A" 6770, 6776 y 6780 del Banco Central de la República Argentina, se impusieron cambios relevantes en la regulación existente para el acceso al Mercado Único y Libre de Cambios de la República Argentina. Dichas normas introdujeron restricciones que limitaron en distinta medida la capacidad de las personas jurídicas y humanas para acceder al MULC. En particular, la Comunicación "A" 6770 estableció la conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios por parte de (i) personas jurídicas, gobiernos locales, fondos comunes de inversión, fideicomisos y otras universalidades constituidas en el país, para la constitución de ciertos activos externos y para la constitución de todo tipo de garantías vinculadas a la concertación de operaciones de derivados; (ii) personas humanas residentes para la constitución de ciertos activos externos, ayuda familiar y para la constitución de todo tipo de garantías vinculadas a la concertación de operaciones de derivados cuando supere el equivalente de us\$ 10.000 mensuales en el conjunto de las entidades autorizadas a operar en cambios y en el conjunto de los conceptos señalados precedentemente. Estas restricciones (y aquellas que pudieran establecerse en el futuro) pueden afectar la capacidad de realizar pagos en Dólares Estadounidenses, por ende, en el caso particular de este Fideicomiso, podría verse afectada la capacidad de realizar los pagos respecto de los Certificados de Participación en Dólares Estadounidenses. Sin embargo, si dicha restricciones existieran al momento de la fecha de pago pactada y el Fideicomiso no pudiera acceder al Mercado Único y Libre de Cambio o el Fiduciario se viera impedido de alguna manera de realizar los pagos de Servicios de amortización y/o renta de los Certificados de Participación, el pago de Servicios se realizará en la moneda de curso legal al Tipo de Cambio Aplicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

fideicomiso (porcentaje éste en el que participa la población misionera sobre el total de la población del país), con más intereses y multa.

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

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

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

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

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

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

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

Una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios podría resolver, y así instruir al Fiduciario: (a) la liquidación anticipada del Fideicomiso, conforme al procedimiento de realización indicado en el apartado IV del Artículo 4.13 del Contrato de Fideicomiso o; (b) el retiro de los CP de la oferta pública y/o listado; o (c) la conversión del Fideicomiso en un fideicomiso privado.

#### **Riesgo de Rescate Anticipado.**

La rentabilidad bajo los Certificados de Participación, podría verse afectada debido a la posibilidad de ser rescatados de manera anticipada. El valor de rescate se cancelará mediante el pago del producido de la venta de los Bienes Fideicomitados conforme al procedimiento de realización indicado en el apartado IV del Artículo 4.13, una vez deducidos los Gastos Deducibles

e Impuestos del Fideicomiso, dentro de los diez (10) Días Hábiles de su anuncio en el orden de prelación previsto en el Artículo 4.4.bis.

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

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

<b>Fideicomiso Financiero</b>	Fideicomiso Financiero Individual Inversión Forestal I.
<b>Valor de Emisión</b>	V/N de hasta U\$S 5.100.000 (valor nominal de dólares estadounidenses cinco millones cien mil).
<b>Fiduciario, Co-organizador y Emisor</b>	Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.
<b>Administrador y Operador Técnico</b>	CIDEA S.R.L.
<b>Fiduciantes, Fideicomisarios y Beneficiarios</b>	Titulares de los Certificados de Participación
<b>Colocador y Co-organizador</b>	Bull Market Brokers S.A.
<b>Asesor Financiero</b>	First Corporate Finance Advisors
<b>Audidores y Asesores Impositivos</b>	BDO Becher & Asociados S.R.L.
<b>Asesores Legales de la Transacción</b>	Paolantonio & Legón Abogados
<b>Agente de Control y Revisión</b>	Se ha designado como Agente de Control y Revisión Titular a Leticia Norma Ebba, y a Miguel Marcelo Canetti como Agente de Control y Revisión Suplente, ambos contadores con más de cinco años de antigüedad en la matrícula, quienes se desempeñan como tales dentro de la firma BDO Becher & Asociados S.R.L.
<b>Auditor Técnico</b>	Consultores Foresto Industriales Asociados S.A. (COFINA S.A.)
<b>Relación entre el Fiduciario y el Administrador y Operador Técnico</b>	No existen otras relaciones económicas o jurídicas relevantes entre el Fiduciario y el Administrador y Operador Técnico, excepto las derivadas del presente Fideicomiso.
<b>Objeto del Fideicomiso</b>	El objeto del fideicomiso es: (a) la aplicación por el Fiduciario, de conformidad con lo previsto en el Plan de Inversión, Producción y Estratégico y del Contrato de Fideicomiso, del producido neto de la colocación de los Certificados de Participación a la adquisición, y/o explotación mediante el Derecho Real de Superficie de plantaciones forestales y/o tierras aptas para plantaciones forestales; (b) la administración de los activos forestales por el Operador Técnico; (c) la disposición del Patrimonio Fideicomitado, por el Fiduciario, por sí o a través del Operador Técnico, según corresponda, mediante la venta de madera, contratos de corte y venta de

	<p>madera de pie, exportación de madera y sub-productos, venta de inmuebles u otras formas de disposición, todo ello de acuerdo con el PIPE vigente. El rendimiento inmediato distribuible no será un factor limitante en la selección de tales activos. El Fideicomiso 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 en el PIPE.</p>
<b>Bienes Fideicomitados</b>	<p>Son Bienes Fideicomitados: (i) todas las sumas de dinero provenientes de la colocación de los Certificados de Participación; (ii) las sumas de dinero que provengan de la comercialización de los Productos Forestales; (iii) Subsidios que pudieran corresponder por regímenes de promoción y/u otros de acuerdo a la normativa vigente; (iv) los derechos sobre los Inmuebles, el producido de la enajenación de los mismos y todas las sumas de dinero que tengan origen en la ejecución del PIPE adquiridas por el Fideicomiso derivadas de la inversión y reinversión de dichas sumas (los "Fondos Líquidos"); y (v) cualquier otra suma que por cualquier causa deba ingresar al Fideicomiso y todos los demás bienes (incluidos los bienes o derechos que los sustituyan o subroguen por cualquier concepto) que el Fiduciario reciba o le corresponda recibir en su carácter como tal o adquiera con posterioridad con los bienes referidos anteriormente, de conformidad con el presente contrato.</p> <p>La propiedad fiduciaria sobre los Bienes Fideicomitados se extenderá a los activos que sustituyan a los originalmente adquiridos, 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>
<b>Valor Fideicomitado</b>	<p>Corresponderá al monto efectivamente suscripto de los Certificados de Participación que será de hasta U\$S 5.100.000 (dólares estadounidenses cinco millones cien mil).</p>
<b>Certificados de Participación</b>	<p>Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, una vez realizada la recomposición del Fondo de Reserva Impositivo y del Fondo de Gastos, si correspondiere: (i) en concepto de amortización, la totalidad de los ingresos imputables a los Bienes Fideicomitados percibidos hasta el último día del mes inmediato anterior a la Fecha de Pago de Servicios (inclusive) y (ii) en concepto de utilidad, el remanente, en caso de existir. En caso de que no se hubiera podido proceder a la total liquidación de los Bienes Fideicomitados al último día del mes inmediato anterior a la Fecha de Pago de Servicios, los Servicios en concepto de amortización se pagarán por hasta un importe equivalente a los Fondos Líquidos disponibles neto de los importes necesarios para recomponer el Fondo de Reserva Impositivo y el Fondo de Gastos, hasta que el valor nominal de los CP quede reducido a U\$S 100 (dólares estadounidenses cien), cancelándose dicho importe remanente en la última fecha de pago de Servicios, conforme a lo establecido en el primer</p>

	párrafo del Artículo 4.8 del Contrato de Fideicomiso.
<b>Fecha y Moneda de Pago</b>	<p>Los Servicios serán pagados por el Fiduciario en la fecha indicada en el cronograma de pago de Servicios inserto en la Sección "CRONOGRAMA DE PAGOS DE SERVICIOS" del Prospecto (la "Fecha de Pago de Servicios").</p> <p>El pago de Servicios de los Valores Fiduciarios se efectuará en Dólares Estadounidenses. No obstante, en tanto existan y se mantengan restricciones al acceso al Mercado Único y Libre de Cambios, a la Fecha de Pago de Servicios, el pago se realizará en la moneda de curso legal argentina al Tipo de Cambio Aplicable. En caso contrario, o si la legislación vigente lo permitiere, serán pagadas en Dólares Estadounidenses.</p>
<b>Tipo de Cambio Aplicable</b>	<p>Significa el Tipo de Cambio Vendedor BNA correspondiente al quinto Día Hábil Bursátil anterior a la Fecha de Pago de Servicios, para el pago de Servicios correspondiente.</p> <p>El "Tipo de Cambio Vendedor BNA" es el tipo de cambio Dólar/peso publicado por el Banco de la Nación Argentina en la página web <a href="http://www.bna.com.ar">http://www.bna.com.ar</a>, (Cotización Billetes - Dólar USA VENTA), o en el sitio web que oportunamente lo reemplace.</p>
<b>Pago de los Servicios</b>	<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 Bursátiles anteriores a la Fecha de Pago de Servicios, y de acuerdo a la disponibilidad de fondos en la Cuenta Fiduciaria, el Fiduciario publicará en los sistemas de información dispuestos por el Mercado donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios y en la AIF de la CNV un Aviso de Pago de Servicios con el monto a pagar por tal concepto de los Valores Fiduciarios que en esa oportunidad tengan derecho al cobro, discriminando los conceptos.</p>
<b>Falta de pago de los Servicios</b>	<p>La falta de pago de un servicio correspondiente a los Certificados de Participación, por insuficiencia de fondos fideicomitidos, no constituirá un Evento Especial.</p>
<b>Fecha de Corte</b>	<p>Significa la fecha de suscripción del Contrato, en la que las sumas de dinero correspondientes a la suscripción de los Certificados de Participación pertenecerán al Fideicomiso.</p>
<b>Forma de los Certificados de Participación</b>	<p>Los Certificados de Participación estarán representados por certificados globales permanentes, a ser depositados en el Caja de Valores S.A. (el "Agente de Registro"). Los Beneficiarios renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas</p>

	<p>individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la ley 20.643, encontrándose habilitado el Agente de Registro para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Beneficiarios. El Fiduciario efectuará a los Beneficiarios los pagos que correspondan bajo los Certificados de Participación de conformidad con el Contrato por intermedio del Agente de Registro a través del sistema de depósito colectivo de títulos valores públicos y/o privados, según lo establecido por la ley 20.643, sus complementarias y modificatorias. Durante toda la vigencia del Fideicomiso Financiero, la titularidad de los Certificados de Participación se registrá exclusivamente por lo que surja de las constancias del sistema de depósito colectivo llevado por el Agente de Registro.</p>
<p><b>Precio de Suscripción, Denominación Mínima, Monto Mínimo de Suscripción y Unidad Mínima de Negociación</b></p>	<p>El precio de suscripción será el valor nominal de los Certificados de Participación.</p> <p>El monto mínimo de suscripción de los Certificados de Participación es de U\$S 500.000 (dólares estadounidenses quinientos mil) y múltiplos de U\$S 1 (dólar estadounidense uno).</p> <p>La denominación mínima y la unidad mínima de negociación será de U\$S 1 (dólar estadounidense uno).</p>
<p><b>Fecha de Emisión y Liquidación</b></p>	<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 Colocación.</p>
<p><b>Integración de los Certificados de Participación</b></p>	<p>Los Certificados de Participación serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Liquidación y Emisión e integrados en Dólares Estadounidenses. La misma será determinada por el Fiduciario y tendrá lugar dentro del quinto (5º) Día Hábil posterior al cierre del Período de Licitación, conforme se informará oportunamente en el Aviso de Colocación.</p>
<p><b>Fecha de vencimiento de los Valores Fiduciarios y del Fideicomiso</b></p>	<p>La fecha de vencimiento de los Valores Fiduciarios será a los 13 años contados desde la fecha de Emisión y Liquidación. La duración del Fideicomiso, se extenderá desde la fecha de liquidación y Emisión, y hasta la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.</p>
<p><b>Fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso</b></p>	<p>El ejercicio económico del Fideicomiso cierra el 31 de diciembre de cada año.</p>
<p><b>Listado. Ámbito de Negociación.</b></p>	<p>Los Certificados de Participación podrán listarse en Mercado Argentino de Valores S.A., negociarse en el Mercado Abierto Electrónico S.A., y/o en cualquier otro mercado autorizado por la CNV.</p>
<p><b>Destino de los fondos provenientes de la colocación</b></p>	<p>Del producido de la colocación de los Certificados de Participación, el Agente Colocador 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</p>

	Contrato, de existir un remanente será pagado a la Cuenta Fiduciaria a los fines de comenzar a implementar el PIPE.
<b>Calificación de Riesgo</b>	<p>En fecha 7 de octubre de 2019, Professional Rating Services ACR S.A. (<i>ProRatings</i>) ha calificado a los Certificados de Participación que se emitirán bajo el Fideicomiso con la siguiente nota: BBfe (arg)</p> <p><b>BBfe(arg)</b>: implica riesgo crediticio relativamente vulnerable en relación a otros emisores o emisiones del mercado local. La capacidad de pago de las obligaciones financieras implica cierto grado de incertidumbre y es más vulnerable al desarrollo de cambios económicos adversos.</p> <p>El agregado de “fe” a la categoría implica que se ha aplicado la metodología de calificación de Finanzas Estructuradas.</p> <p>La calificación otorgada se basa en la documentación e información presentada por el emisor y sus asesores al momento de su asignación, quedando sujeta a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación. Las calificaciones iniciales se encuentran identificadas con la abreviatura ‘(INI)’.</p>
<b>Resoluciones vinculadas a la emisión</b>	La constitución del Fideicomiso Financiero y la emisión de los Certificados de Participación bajo el mismo han sido aprobadas por el Fiduciario en su reunión de Directorio N° 502 de fecha 25 de junio de 2019 y en su reunión de Directorio N° 511 de fecha 23 de septiembre de 2019.
<b>PIPE</b>	Significa el plan de inversión, producción y estratégico indicado en el Anexo I del Contrato y en la sección “DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO” del Prospecto.
<b>Proyectos</b>	Significa cada proyecto desarrollado en el marco del PIPE para la obtención de Productos Forestales.
<b>Productos Forestales</b>	Significan las plantaciones de especies forestales ecológicamente adaptadas al sitio, y que permitan satisfacer la demanda actual y potencial de materia prima por parte de distintas industrias, sea en plantaciones puras, mixtas o en sistemas agroforestales derivados de la ejecución del PIPE.
<b>Normativa aplicable para la suscripción e integración de los Certificados de Participación con fondos provenientes del exterior</b>	Para un detalle de la totalidad de la normativa cambiaria, en especial la Comunicación “A” 6244 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 Hacienda ( <a href="https://www.argentina.gob.ar/hacienda">https://www.argentina.gob.ar/hacienda</a> ) o el del BCRA ( <a href="http://www.bcra.gov.ar">http://www.bcra.gov.ar</a> ), según corresponda.
<b>Normativa sobre encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo aplicable a los fideicomisos financieros</b>	Se encuentran vigentes en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio. Sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las leyes 26.268, 26.683 y 27.446; los decretos 290/07 y 918/12; y las Resoluciones 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la Unidad de Información Financiera,

	y el Título XI de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias – las “Normas de la CNV” –). Todas las normas correspondientes a la Unidad de Información Financiera pueden ser consultadas en <a href="http://www.argentina.gob.ar/uif">www.argentina.gob.ar/uif</a> .
<b>Transparencia de Mercado</b>	La ley 26.733 introdujo modificaciones en el Código Penal con el propósito de penar conductas, entre otras, vinculadas a la transparencia del mercado de capitales. Se la puede consultar en <a href="http://www.infoleg.gob.ar">www.infoleg.gob.ar</a> . Dicha normativa legal se encuentra reglamentada en el Título XII de las Normas de la CNV, que se pueden consultar en <a href="http://www.cnv.gov.ar">www.cnv.gov.ar</a> .

#### **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 ADMINISTRADOR Y OPERADOR TÉCNICO**

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

#### **VII. DESCRIPCIÓN DE OTROS PARTICIPANTES**

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

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

##### **RESUMEN**

**Objetivo:** realizar una inversión en economía real mediante la actividad forestal, buscando maximizar la rentabilidad con distintos formatos de explotación y priorizando el uso sustentable de los recursos y el ambiente.

El proyecto consiste en la explotación forestal en campos ubicados en el noreste de la provincia de Entre Ríos mediante la producción eucaliptus Grandis con el objetivo de producir madera de calidad.

La producción forestal se desarrollará mediante la explotación de plantaciones de eucaliptus, los cuales se desarrollarán en campos aptos para esta actividad buscando el objetivo de maximizar la productividad y la calidad de los productos obtenidos.

Como parte del proyecto, el fideicomiso realizará la actividad bajo dos formatos de uso de la tierra, uno mediante la compra de campos seleccionados por su aptitud para la producción de eucaliptus, ubicación cercana a los centros de consumo y costo, y otro formato de uso a través de convenios de arrendamiento de la tierra utilizando la figura de derecho real de superficie forestal. En este último caso se adquirirán plantaciones de distintas edades.

El destino de la producción son industrias de aserrado y triturado de la zona.

Para todas las actividades a realizar está prevista la contratación de empresas proveedoras de servicios forestales de reconocida trayectoria en el sector.

Para la comercialización de la producción el esquema previsto es la venta de monte en pie, siendo los principales destinos de uso el aserrado buscando la obtención madera de calidad, madera verde menor calidad y la industria de triturado.

Las forestaciones serán realizadas en el marco de la ley 25.080 y prórroga 27.487 de Inversión para Bosques Cultivados, y respetando todas prácticas recomendadas para un manejo ambiental y social sustentable.

Mediante la evaluación de las alternativas de compras de campos, las plantaciones de los mismos, cosecha y posterior venta a valor residual, como así también la compra de forestaciones de distintas edades con distintos impactos en el flujo de fondos del proyecto, se buscará maximizar la rentabilidad con la mejor combinación de alternativas.

## **DESCRIPCION**

### **Ubicación del proyecto**

La producción forestal se desarrollará en campos ubicados en la provincia de Entre Ríos, más precisamente en el sector noreste de la provincia que es dónde mayormente se produce la explotación forestal de eucaliptus. Esto se explica por la excelente aptitud de sus suelos y las condiciones climáticas favorables para la forestación. Como consecuencia de esto, se desarrolló en la zona un importante polo industrial.

La búsqueda se orientará a campos ubicados en los departamentos de Federación, Concordia y Colón, en una franja de aproximadamente 40 kilómetros de ancho al oeste del río Uruguay y en todos los casos con una distancia a los principales centros de consumo industrial ubicados en las ciudades de Concordia y Federación no mayor a 60 kilómetros. Además, se considera la distancia a la autovía nacional 14, principal vía de transporte de los productos obtenidos de la forestación.

### **Modelo de negocio de uso de la tierra**

El uso de la tierra a producir contempla dos modalidades (ambas serán utilizadas) que den el derecho para poder aprovecharlas:

- 1- compra de campo: el fideicomiso comprará campos con buena aptitud forestal y que no cuenten con la explotación actualmente, en los cuales desarrollará plantaciones nuevas utilizando la mejor tecnología disponible buscando maximizar la productividad de los sitios. En estos casos, el fideicomiso deberá afrontar los costos de la plantación, manejos y cuidado de los años posteriores. Una vez cumplido el ciclo, el fideicomiso tendrá un rebrote en estos campos que podrá ser nuevamente explotado y además tendrá un valor residual del suelo a considerar en el proyecto. Una vez finalizada la explotación, se prevé la venta de los campos y el recupero del valor de adquisición de los mismos.
- 2- arrendamiento de campos con forestaciones existentes de distintas edades, bajo el formato jurídico de derecho real de superficie forestal (DRSF). Esta figura jurídica es la mejor alternativa para este tipo de convenios por la seguridad que brindan para ambas partes, la flexibilidad de los convenios y la posibilidad de realizarlos a largo plazo. Además, brinda al inversor la posibilidad de un absoluto derecho sobre todo lo producido sobre el suelo. La forma de pago de este derecho será otra vez de montos fijos anuales por hectárea forestada. En estos casos a través del DRSF se paga el derecho de uso del suelo y las plantaciones existentes se compran al valor que se defina según su edad y calidad de la plantación. Una vez cumplido el ciclo se cosechan obteniendo el fideicomiso los frutos de esta producción y posteriormente el campo es restituido a su propietario sin ninguna compensación para el fideicomiso. Todos los costos generados por esta modalidad de aprovechamiento de los campos estarán a cargo del fideicomiso.

### **Campos a producir**

La actividad forestal se desarrolla en suelos profundos, conocidos como mestizos arenosos, los que son de mejor aptitud para la producción de eucaliptos. En la zona de desarrollo del proyecto, existen suelos de este tipo, que son de los de mayor productividad con crecimientos esperables de 30 a 35 toneladas por hectárea y por año. También hay suelos con un mayor componente de arcilla que también son aptos para la producción forestal y en los cuales los crecimientos esperados son de 25 a 30 toneladas por hectárea por año.

Estos suelos se caracterizan por no tener limitantes para el desarrollo de las plantaciones con profundidades útiles de hasta 1,50 metros sin barreras físicas que perjudiquen el normal desarrollo de las raíces. Su composición es mayormente arenosa con diferentes proporciones de arcilla los que, si bien pueden tener algunas restricciones en su fertilidad, con prácticas de manejo son corregidas y permiten una normal implantación de la forestación.

En la evaluación de campos a comprar se considerará sea del tipo arenoso mestizo, profundo, el uso anterior por el impacto que pueda tener en la producción de eucaliptus y también su ubicación en relación a los caminos existentes para extraer la producción. También se consideran, según su localización, los riesgos de incendio en función de la existencia en los alrededores de factores que incrementan la probabilidad de fuego como ser pueblos, vía de tren, arroyos, etc.

También se evalúa al momento de elegir el campo la topografía del campo por el impacto las partes bajas sobre adversidades climáticas y la incidencia del exceso de humedad en el crecimiento de los eucaliptus.

El clima de la zona es favorable para el crecimiento de eucaliptus, por sus temperaturas medias anuales que son de 19° y por su régimen de precipitaciones de 1.200 mm por año con una mayor proporción en la época primaveral estival. El mayor riesgo climático lo representan las temperaturas frías del invierno, las que provocan heladas que pueden afectar las plantaciones en su primer año.

En la selección de campos a alquilar con forestaciones existentes, se evaluará la productividad del suelo, también considerándose suelos mestizos o arcillosos que permitan un crecimiento medio de 30 toneladas por hectárea por año.

Se evaluará la plantación existente en cuanto a calidad de las plantas, manejo que hayan recibido, daños que se puedan observar provocados por causas climáticas (heladas o viento) y el crecimiento que se haya dado en función de su edad.

Otro punto evaluar es la caminería existente en los accesos a las plantaciones y un manejo conservador que no haya generado erosiones en el suelo dentro del predio, en sus calles y en los caminos de acceso.

### **Especies a plantar**

La producción por cuestiones económicas y aptitud en la zona será totalmente de eucaliptus, preponderantemente se trata de eucaliptus grandis que es el que, a través de muchos años, demostró mejor rentabilidad.

En los últimos años ha habido importantes avances en la genética del eucaliptus mediante la producción clonal que está permitiendo mejores resultados tanto en crecimiento como en calidad de madera.

Además, de manera clonal se pudieron lograr cruzamientos de Grandis con otros eucaliptus logrando los llamados híbridos que están en evaluación y que pueden ser una alternativa para situaciones puntuales de suelos más marginales o sectores con mayor riesgo de daño por frío.

En el proyecto se prevé plantar la mayor parte de la superficie con eucaliptus Grandis de semilla, incorporando en las partes de mejores suelos clones evaluados con buen crecimiento y en sectores marginales de los predios se evaluará la posibilidad de plantar clones híbridos.

En los predios a explotar mediante alquiler del suelo y compra de forestaciones existentes, es esperable que estén plantados con eucaliptus grandis de distintas edades lo que permitirá un flujo de ingresos más dinámico mediante la venta en los primeros años. En una primera etapa se buscarán plantaciones de entre 7 a 9 años próximos al corte.

### **Destino de la producción**

El objetivo principal es la producción de madera de calidad destinada a industrias de aserrado de la zona. El manejo silvícola las plantaciones con podas y raleos es con el fin de lograr esta calidad en la madera obtenida.

Se espera el 60 % de la producción tenga destino de aserrado y el 40 % restante sea destinado a industrias de consumo como triturado (tableros, papel, etc.). Esta producción que va a aserrado es la de mayor valor y dentro de ésta hay 2 categorías: una que va aserraderos que logran dar el uso de mayor calidad mediante el procesamiento y secado de esta madera, y otra que va hacia consumo verde con un menor valor y que se destina a su uso en estructuras de construcción, pallets, etc.

Los rollizos que van a la industria del triturado son los de menor valor del monte y es un ingreso adicional sobre la madera de calidad cosechada.

Otra alternativa de uso es en postes utilizados en obras de infraestructura. Es esperable que entre un 15 a 20 % de la producción total al momento del corte se puede destinar a postes y su valor es aún mayor al de la madera de calidad para aserrar. La mayor dificultad es obtener estos productos con calidad para utilizarlos como postes y la inestabilidad de su demanda. Este porcentaje de la producción que podría utilizarse como poste, forma parte del esperado 60% destinado al aserrado.

El formato de comercialización será a través de la venta del monte en pie, a un valor que surge de la evaluación mediante medición de los productos existentes en toneladas por hectárea y un precio a definir.

El valor de venta que surgirá es un precio por hectárea. La forma de determinación del valor del monte es a través de la estimación de madera disponible, lo que se realiza mediante una cubicación de la plantación. De este estudio se obtiene el detalle y cantidades de productos a cosechar, los que, multiplicados por los valores vigentes en el mercado para cada categoría, conforman el precio al que se venderá el monte en pie. En función de las características propias de la actividad forestal, el precio de la venta se cotiza en dólares y la liquidación se realiza en pesos al tipo de cambio.

Todos los trabajos de cosecha serán a cargo del comprador, realizándose los controles sobre sus actividades y calidad de trabajo.

### **Plantación en campos propios**

En los campos que el fideicomiso compre se realizará la plantación utilizando las mejores prácticas tecnológicas disponibles.

Se tendrá especial consideración en el impacto ambiental de las actividades a realizar para lograr la implantación del monte evaluando el efecto que puedan tener sobre el suelo y cursos de aguas cercanas. En el diseño de la plantación y preparación de suelos se buscará minimizar los riesgos de erosión.

Normalmente la plantación se realiza en la estación de primavera, entre los meses de septiembre y noviembre con una preparación de suelos realizada el invierno anterior. Los cuidados de una plantación nueva son durante los 12 meses posteriores al momento efectivo de la implantación.

La densidad plantar será en plantas de semilla de 800 a 1000 plantas por hectárea y en el caso de utilizar clones dicha densidad será de 700 a 800 plantas por hectárea.

Las plantas a utilizar son de viveros certificados por el Instituto Nacional de Semillas (INASE) lo que asegura su origen y calidad genética.

Los principales cuidados son el control de maleza de manera mecánica con diferentes implementos y químico mediante el uso de herbicidas en bajas dosis durante la etapa de implantación.

Finalmente, para el control de plagas (principalmente hormigas) se utilizan insecticidas de muy baja toxicidad y con un concepto de racionalidad para evitar riesgos ambientales y humanos.

Todas estas actividades serán a través de la contratación de terceros, los que serán evaluados en su especialización y el cumplimiento legal de todos los requisitos necesarios para su funcionamiento. Se realizará un seguimiento permanente para el control del cumplimiento de las tareas necesarias.

Los manejos silvícolas a realizar a las plantaciones incluyen poda baja y alta, como también raleos. El objetivo de las primeras es obtener hasta los 5 metros de altura de los árboles madera libre de nudos de mayor calidad, y en el raleo se persigue el objetivo de tener en menor cantidad de árboles con mayores diámetros de rollos los que tienen mejor valor comercial.

## **RIESGOS PRODUCTIVOS DE LA ACTIVIDAD**

### **Climáticos**

En el año de implantación la falta de precipitaciones es un riesgo que puede afectar el logro de la plantación. Esto solo se da en años excepcionales y se puede acotar la pérdida con prácticas de manejo como riegos y técnicas especiales de plantación.

Durante el primer invierno posterior a la plantación existe el riesgo de daños por heladas. Este se da por temperaturas extremas por debajo de los cero grados, las que provocan un efecto de quemado de las plantas. Según distintos factores, como intensidad, duración y condiciones de humedad de la helada, este daño puede ser a nivel de brotes y hojas el que no es de importancia, pero en otras situaciones puede afectar el tallo principal de la planta, lo que afecta el crecimiento y la calidad de la plantación. Es muy poco probable que las heladas provoquen mortandad de plantas.

En años excepcionales se pueden dar daños por heladas en el segundo año, las que producen un importante impacto sobre la calidad de la forestación.

Una vez lograda la plantación el único factor climático que puede afectar la plantación es el viento, lo que sucede en pocas ocasiones y generalmente son daños parciales en plantas o sectores puntuales. Estadísticamente no es de importancia económica.

### **Fuego**

Los incendios forestales son el principal riesgo productivo de una plantación lograda. En la mayoría de los casos el origen está en factores humanos, que pueden ser intencionales, por negligencia o errores.

Un incendio en los primeros años en los cuales la forestación no tiene productos comerciales provoca la pérdida de la copa de las plantas, las que se deben voltear y vuelven a brotar desde la base (como si fuera un rebrote). La mortandad de plantas es muy poca y se inicia un nuevo ciclo desde ese momento. La pérdida está dada por los años de crecimiento y el costo de la labor de volteo y cuidado de rebrotes.

En incendios en plantaciones con edades más avanzadas y con productos comerciales, con posterioridad al siniestro se puede cortar el monte y comercializar sus productos al mercado que puedan acceder según su edad. En estos casos la madera es castigada en su valor por los daños del fuego, pero tiene una salida comercial.

Para disminuir los riesgos existen varias estrategias que pueden apuntar a evitar se produzca el incendio, minimizar su avance y compensar los daños.

Para evitar se produzca el incendio tenemos como estrategia la selección del campo sin probables inicios de incendio cercano (vías de tren, poblaciones, rutas, etc.) como así también al diseñar la plantación definir las calles perimetrales en su ancho considerando cumplan su rol de impedir el ingreso de fuego vecino. También es una práctica el control de las técnicas y herramientas utilizadas en las distintas tareas dentro de la forestación que pueden provocar fuego (chispas, temperatura, etc.)

El modo de minimizar su avance es mediante una adecuada proporción de calles, de buen ancho y que se mantengan limpias. Cuadros con tamaños adecuados disminuyen el riesgo de que un incendio avance en la plantación. También el combate rápido del incendio con brigadas a través de la detección temprana del foco es la práctica más efectiva de control.

Existen en el mercado, y está prevista su contratación en el proyecto, seguros contra incendios forestales, los que según las distintas condiciones que ofrecen, una vez producido el siniestro cubrirán una parte de la pérdida ocasionada.

## **RIESGOS COMERCIALES DE LA ACTIVIDAD**

### **Ausencia de mercados de referencia**

No existen valores de referencia claros y precisos para los productos a extraer y comercializar de la forestación. Si bien desde algunos organismos (INTA, colegios profesionales, etc.) se publican tablas de precios, es muy complejo utilizarlos como valor en una negociación por su falta de precisión y la gran variabilidad de productos a lograr.

Esto genera que al no tener una referencia clara el precio a obtener por los productos surge de la pura negociación entre el vendedor y el comprador.

Tampoco existen en la actualidad contratos futuros de venta de madera.

### **Comportamiento cíclico del valor de madera**

Históricamente el precio de la madera tuvo un comportamiento cíclico, siguiendo el comportamiento de la economía del país en su conjunto por ser los productos obtenidos mayormente para consumo en el mercado interno. Esto mismo provoca que en ocasiones el valor en dólares de la madera necesita de un tiempo para actualizarse.

La ventaja de la actividad es que al no ser un producto perecedero y la forestación sigue con su crecimiento si se decide no cortar, si al momento de corte el ciclo está en un momento de precios bajos se puede posponer la cosecha hasta los valores repunten. Obviamente esta extensión en los plazos impacta en la rentabilidad de la inversión.

## **LEY FORESTAL**

Existe vigente en la República Argentina una ley nacional de promoción forestal a la que también está adherida la provincia de Entre Ríos.

Esta ley es la 25.080 del año 1999 y fue sucesivamente prorrogada. En el año 2018 venció su segunda prórroga y a fines de dicho año se aprobó una nueva extensión por 10 años más bajo el número 27.487.

Los principales beneficios de dicha ley son:

- aportes no reintegrables entregados por el estado nacional para las distintas actividades silvícolas, como ser plantación, podas y raleo.
- Beneficios impositivos, de los cuales los principales son la estabilidad fiscal y el avalúo de reservas.

Adicionalmente, por la adhesión de la provincia de Entre Ríos a la Ley nacional, sus principales beneficios son reducción en las tasas de Ingresos brutos y la exención del impuesto inmobiliario rural sobre la superficie de los campos afectada al proyecto.

### **Aportes No Reintegrables**

En el marco de la Ley Nacional 25.080 de Inversión para Bosques Cultivados y sus sucesivas prórrogas, uno de los principales beneficios a la actividad forestal son los aportes no reintegrables para distintas actividades silvícolas.

La ley original fue sancionada en el año 1999 por el poder legislativo nacional, y prorrogada sucesivamente, siendo la última en el año 2018 mediante la ley número 27.487. A esta ley nacional adhieren las distintas provincias, entre ellas Entre Ríos, siendo las oficinas forestales de las mismas el órgano de aplicación junto con la Dirección Nacional de Desarrollo Foresto industrial del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación.

Las actividades consideradas para el cobro de los ANR son plantación, primera y segunda poda, raleo y manejo de rebrotes.

A partir del costo estimado para el año en que se realizó la actividad, un porcentaje de dicho costo es el que se considera como importe a reintegrar. Estos costos anuales se van actualizando periódicamente.

### **Contratación de seguros vinculados con la ejecución del Proyecto**

Está prevista la contratación de un seguro vinculado a la ejecución del Proyecto que otorgará cobertura frente a pérdidas o daños materiales originados por incendios, totales o parciales, y/o rayos, en función al riesgo de cada plantación en particular y la dispersión de los lotes asegurados. También se podrá asegurar de manera adicional los gastos incurridos en combate de incendio, huracán, viento o tornado, remoción de escombros, y madera volteada y en proceso (Cortada y estibada en el campo).

A dichos fines se contratará al Instituto del Seguro de Entre Ríos (IAPSER), el cual ofrece cobertura de incendio según modelo de póliza aprobado por la Superintendencia de Seguro de la Nación conforme Resolución N° 38708/14.

Las Condiciones Generales de la Póliza se detallan a continuación:

1. **Cláusulas Generales:** Cláusula 1: Condiciones generales para el seguro de incendio Ley de las partes contratantes Cláusula 2 y 3: Riesgo Cubierto, Cláusula 4 y 5: Exclusiones a la cobertura; Cláusula 6: Definiciones de los bienes asegurados; Cláusula 7: Bienes con valor limitado; Cláusula 8: Bienes no asegurados; Cláusula 9: Medida de la prestación; Cláusula 10: Prioridad de la prestación en propiedad horizontal; Cláusula 11: declaraciones del asegurado; Cláusula 12: Rescisión unilateral; Cláusula 13: caducidad por incumplimiento de obligaciones y cargas;

- Cláusula 14: verificación del siniestro; Cláusula 15: cómputo de los plazos; Cláusula 16: Prórroga de la jurisdicción;
2. Condiciones particulares: I- Daños indirectos; II- Monto del resarcimiento;
  3. Cláusula de interpretación;
  4. Cláusula de cobranza del premio;
  5. Cláusula de Huracán, Vendaval, Ciclón y/o tornado;
  6. Cláusulas suplementarias: Cláusula de infraseguro, Cláusula de control de siniestros aplicable a siniestros que excedan los U\$S 50.000.-; Cláusula de evento, según adjunto; Cláusula de vientos, según adjunto; Cláusula de exclusión de líneas de transmisión y distribución.

Para mayor información consultar el Anexo III al Contrato de Fideicomiso: MODELO DE POLIZA DE SEGURO.

## IX. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO

Flujo Teórico (USD)						
Año	Integración de inversores	Ingresos operativos y subsidios	Rendimiento de fondos ociosos	Compra de campos y plantaciones	Gastos e impuestos	Flujo disponible (*)
2019	5.100.000	-	-	-3.845.930	-409.214	844.856
2020		-	29.570	-536.877	-263.232	74.317
2021		1.523.250	2.601	-	-466.467	1.133.700
2022		1.340.514	39.680	-	-558.572	1.955.322
2023		46.787	68.436	-	-215.505	1.855.041
2024		96.531	64.926	-	-218.726	1.797.772
2025		-	62.922	-	-235.638	1.625.056
2026		-	56.877	-	-225.363	1.456.571
2027		-	50.980	-	-228.781	1.278.770
2028		1.590.668	44.757	-	-242.127	2.672.068
2029		-	93.522	-	-171.049	2.594.542
2030		8.991.971	90.809	-	-697.252	10.980.069
<b>Total</b>	<b>5.100.000</b>	<b>13.589.720</b>	<b>605.081</b>	<b>-4.382.807</b>	<b>-3.931.925</b>	

(\*) El Flujo disponible se presenta en forma acumulada.

Las proyecciones utilizadas para el armado del presente flujo de fondos se basan en el Escenario Base del PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATEGICO contenido en el Anexo I del Contrato de Fideicomiso.

Para el armado de los flujos de fondos han sido considerados a) los gastos e impuestos estimados del Fideicomiso referidos a comisiones fiduciarias, honorarios de asesores impositivos y auditores externos, Agente de Control y Revisión, Auditor Forestal, Operador Técnico, aranceles de publicación en Bolsas y Mercados Argentinos y CNV, los cuales se estiman en \$ 3.931.925; b) compra de campos y plantaciones, los cuales se estiman en \$ 4.382.807; c) rendimiento de fondos ociosos por \$ 605.081; y d) Ingresos por venta de las plantaciones y subsidios por \$ 13.589.720.

Se consideró una tasa rendimiento esperada de los fondos ociosos de 3,5%TNA. Los factores de riesgo que pueden afectar los flujos teóricos en cuestión se describen en la sección VIII (DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO) y en el Anexo I del Contrato de Fideicomiso.

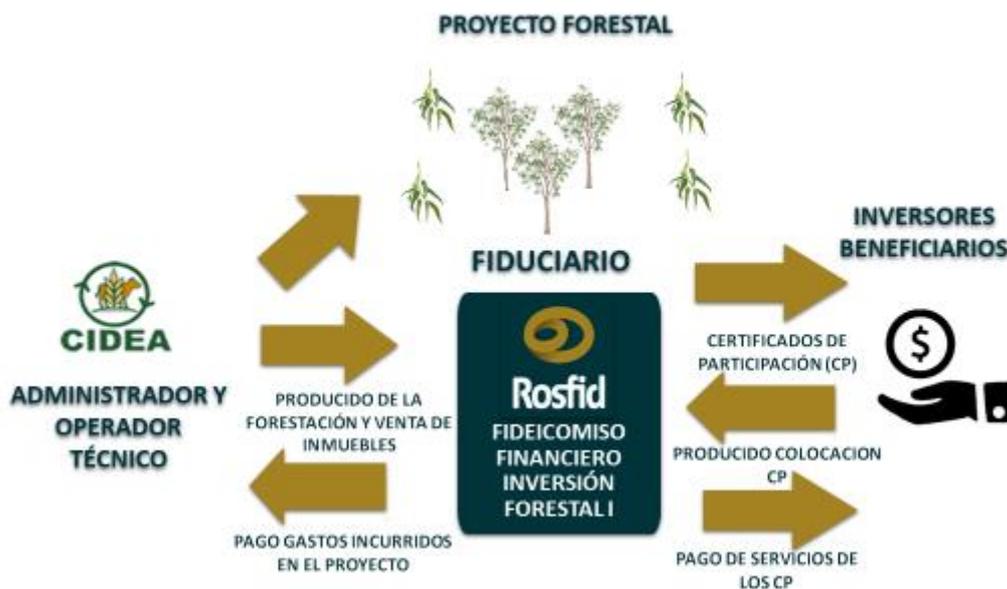
## X. CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS

CP				
Fecha de Pago	Capital	Utilidad	Total	Saldo de capital
31-dic-30	5.100.000	5.880.069	10.980.069	5.100.000
<b>Total</b>	<b>5.100.000</b>	<b>5.880.069</b>	<b>10.980.069</b>	<b>0</b>

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 (i) Riesgos Productivos de la Actividad, en los que pueden enumerarse: heladas, vientos y precipitaciones; Adecuado crecimiento de las plantaciones e Inexistencia de siniestros, y (ii) Riesgos Comerciales de la Actividad, tales como: Ausencia de mercados de referencia para la madera; Comportamiento cíclico del valor de la madera; Cumplimiento de las proyecciones en el precio de la madera y Valorización de los campos propios. Para ampliar la información consultar los Riesgos Productivos de la Actividad y Riesgos Comerciales de la Actividad contenidos en el PIPE.

La falta de pago de un servicio correspondiente a los Valores Fiduciarios, por insuficiencia de fondos fideicomitidos, no constituirá un Evento Especial. El monto que no haya podido pagarse a los Beneficiarios en la Fecha de Pago de Servicio por ser insuficiente lo recaudado, será pagado cuando el flujo de fondos efectivamente percibido lo permita. Dichos pagos, en cuanto fueren parciales, se efectivizarán con una periodicidad mínima de noventa (90) días, y siempre que los fondos disponibles para ello no fueran inferiores a U\$S 100.000 (Dólares cien mil). Para ampliar la información consultar la SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN del Contrato de Fideicomiso.

## XI. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO



### Descripción de la operatoria del Fideicomiso

A través del procedimiento de colocación por oferta pública (detallado en la Sección XII del Prospecto) los inversores suscribirán Certificados de Participación asumiendo la calidad de Fiduciantes y Beneficiarios del Fideicomiso. El Fiduciario aplicará el producido de las sumas

integradas en concepto de dichas suscripciones a la realización de los Proyectos, cuya ejecución estará a cargo del Administrador y Operador Técnico, quien percibirá honorarios por las tareas implicadas en ella. Una vez que el Fiduciario perciba las sumas de dinero correspondientes a ventas de los Productos Forestales y enajenación de los Inmuebles, en la fecha mencionada en la Sección “Cronograma de Pago de Servicios”, transferirá a Caja de Valores S.A. los importes correspondientes al Pago de Servicios para que sean depositados en las cuentas de los titulares de los Certificados de Participación.

## **XII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN**

Bull Market Brokers S.A. será el Agente Colocador (el “Agente Colocador”) junto a los Agentes miembros del Mercado Argentino de Valores S.A. El Mercado Argentino de Valores S.A. actuará exclusivamente en carácter de Organizador de la Colocación y administrador del sistema de informático, en base a las ofertas de suscripción que presenten los agentes habilitados a través del citado sistema.

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

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

1. Se aplicará el procedimiento de colocación establecido en las Normas de la CNV, a través del sistema de colocaciones primarias del Mercado Argentino de Valores S.A. (SEMAV), optando por el mecanismo de subasta pública, bajo la modalidad abierta. Los Colocadores percibirán una comisión de hasta el 0,5% calculada sobre los montos efectivamente colocados, conforme se indique en el Aviso de Colocación.
2. Los Colocadores realizarán sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados de Participación, los cuales podrán incluir entre otros, los siguientes actos cumpliendo con los requisitos exigidos por capítulo IV del título VI de las Normas de la CNV: (i) contactos personales con potenciales inversores; (ii) envío de correos electrónicos a potenciales inversores con material de difusión; (iii) eventualmente, mediante publicaciones y avisos en medios de difusión; (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores; (v) distribución de material de difusión escrito a potenciales inversores; (vi) remisión de material impreso; (vii) reuniones informativas individuales o colectivas (“road shows”) con potenciales inversores acerca de las características de los Certificados de Participación y de los activos fideicomitidos en particular, de conformidad con lo previsto por las Normas de la CNV.
3. En este sentido, con anterioridad al otorgamiento de la autorización de la oferta pública por parte de la CNV y previa notificación a la misma, los Colocadores podrán distribuir, entre los potenciales inversores, un Prospecto preliminar en los términos del capítulo IV del título VI de las NORMAS de la CNV y otras normas aplicables. Los Colocadores difundirán por medios electrónicos un Prospecto definitivo a los fines de cubrir la demanda de los posibles interesados.
4. Los agentes habilitados que no sean miembros del Mercado Argentino de Valores S.A. deberán enviar al Mercado Argentino de Valores S.A. una solicitud de habilitación por vía telefónica número 0341-4210125 Gerencia de Operaciones del Mercado Argentino de Valores S.A. durante el Periodo de Difusión en el horario de 10:00hs a 16:00hs y hasta las 15:00hs. del último día del Periodo de Difusión Pública, es decir, del día hábil anterior al Período de Licitación Pública para

que tales agentes no miembros sean dados de alta en la rueda licitatoria mediante la obtención de una clave para poder ingresar ofertas de suscripción en el SEMAV (Sistema Electrónico de Mercado Argentino de Valores S.A.).

5. Los inversores interesados en obtener una copia del Prospecto podrán retirarlas, durante el Período de Colocación, en las oficinas del Fiduciario, sito en Paraguay 777, Piso 9º, Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, República Argentina, en el horario de 10 a 15 hs.
6. El Fiduciario procederá a la publicación del Prospecto definitivo en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación y en la AIF, lo cual ocurrirá una vez autorizada la oferta pública de los Certificados de Participación por la CNV. Dicha publicación reviste carácter obligatorio.

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

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

El Período de Colocación incluirá un plazo mínimo de 3 (tres) días hábiles bursátiles para la difusión 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 hasta el Período de Licitación inclusive, por el Fiduciario, de común acuerdo con el Co-Organizador y el Agente Colocador, circunstancia que se informará mediante la publicación de un nuevo aviso en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación y en la AIF dejando expresa constancia que los inversores iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna. La prórroga, modificación y/o suspensión del Período de Difusión y/o del Período de Licitación deberá comunicarse a más tardar el mismo día con una (1) hora de anticipación a que finalice el período o al cierre de la rueda, respectivamente, mediante publicación en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación y en la AIF. Las invitaciones a formular ofertas serán cursadas por los Colocadores a un amplio número de operadores y potenciales inversores, por los medios habituales del mercado, especialmente correo electrónico. Al finalizar el Período de Colocación se comunicará a los interesados las cantidades asignadas, quedando perfeccionado el contrato de suscripción conforme con dichos parámetros, con aquellos inversores que hubieran solicitado la suscripción de Certificados de Participación, debiendo integrar el pago en la Fecha de Liquidación y Emisión que se informará oportunamente en el Aviso de Colocación.

8. Adjudicación de los CP. Prorrato: El precio de suscripción deberá ser equivalente al Valor Nominal de los Certificados de Participación que será considerado el Precio Mínimo. La adjudicación de los CP se hará en forma proporcional entre los Suscriptores que hubieran

presentado sus Solicitudes de Suscripción a un Precio equivalente al Precio Mínimo. Si como resultado de la licitación se hubieran recibido Solicitudes de Suscripción por un monto que supere al máximo Valor de Emisión, es decir U\$S 5.100.000 (dólares estadounidenses cinco millones cien mil), la totalidad de las Solicitudes de Suscripción serán aceptadas y los Certificados de Participación serán distribuidos a prorrata entre todas las Solicitudes de Suscripción hasta completar el Valor de Emisión del Fideicomiso. Si como resultado del Procedimiento de Licitación, el monto total de las Solicitudes de Suscripción recibidas hubiera sido inferior al Valor Nominal de Emisión, la colocación será declarada desierta y las Solicitudes de Suscripción quedarán sin efecto. El Fiduciario, de común acuerdo con los Colocadores y el Agente Colocador, previa conformidad de la CNV, podrán establecer un nuevo Periodo de Colocación en cuyo caso procederá conforme a lo establecido en el punto precedente.

9. Todas las ofertas de suscripción en las que los inversores hubieran solicitado un precio menor al valor nominal de los CP serán consideradas como no realizadas.
10. La denominación mínima para los Certificados de Participación será de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno). Las ofertas de suscripción relativas a los Certificados de Participación deberán ser iguales o superiores a la suma de  $V/N$  U\$S 500.000 (dólares estadounidenses quinientos mil) y múltiplos de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno).
11. Para la suscripción de los Certificados de Participación, cada oferente que cumpla con los requisitos exigidos podrá presentar una o más ofertas de suscripción.
12. Una vez finalizado el período de licitación pública el Fiduciario informará a los oferentes las cantidades de Certificados de Participación asignados a cada uno, conforme las pautas de adjudicación y prorrateo indicadas a continuación.
13. 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.
14. A los efectos de suscribir Certificados de Participación, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que deban o resuelvan libremente solicitarle los Colocadores para el cumplimiento de su función y de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la Unidad de Información Financiera creada por la ley 25.246 o establecidas por la CNV y/o el BCRA. Los Colocadores podrán rechazar ofertas 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 SEMAV a través de agentes del mercado distintos de los Colocadores.
15. Los Colocadores no garantizan a los inversores que remitan ofertas de suscripción que, mediante el sistema de adjudicación que corresponda a los Certificados de Participación, se les adjudicará el mismo valor nominal de los Certificados de Participación detallados en la oferta de suscripción, debido a que dichas ofertas pueden no ser aceptadas o ser aceptadas parcialmente.
16. Los Colocadores no son responsables por los problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores de aplicación, ni caídas del software del sistema informático del MAV.
17. Los procedimientos internos que emplearán los Colocadores para la recepción de ofertas, la determinación del precio y la adjudicación de los Certificados de Participación e integración del precio de adquisición estarán disponibles para su verificación por la CNV y cualquier otra persona con interés legítimo. A tal fin esos procedimientos serán llevados en el país en base a constancias documentales y/o medios computarizados fiables, que se informarán a la CNV. En el caso de que alguno de los suscriptores de los CP no integrara los montos correspondientes en la Fecha de Liquidación y Emisión, el Colocador podrá readjudicar los CP entre: i) los oferentes que hubieren resultado adjudicatarios de los CP; ii) los oferentes que hubiesen quedado sin

Certificados de Participación adjudicados.

Los Certificados de Participación serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Liquidación y Emisión e integrados en Dólares Estadounidenses.

18. Los agentes de entidades autorizadas que intervengan en cualquier tipo de proceso de colocación primaria deberán llevar un registro de las manifestaciones de interés recibidas, en el que se deberán identificar los potenciales inversores, detallar la fecha y hora en que fueron efectuadas, la cantidad de Certificados de Participación requeridos, y cualquier otro dato que resulte relevante y deberán contar con manuales de procedimientos internos para la colocación de valores negociables. Asimismo, deberán cumplir con las obligaciones emergentes del régimen de Prevención del Lavado de Activos de origen delictivo y del Financiamiento del Terrorismo y sus reglamentaciones (BCRA, CNV, UIF, según corresponda) y en especial las resoluciones 1 y 52/2012, 11/2011, 121/2011, 229/2011, 29/2013, 3/2014, 92/2016, 141/2016, 4/2017 y 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la UIF y sus modificaciones.
19. Los Certificados de Participación podrán listarse en el Mercado Argentino de Valores S.A. y negociarse en el Mercado Abierto Electrónico. S.A. como así también en otros mercados autorizados.

### **XIII. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO**

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

### **XIV. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO**

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

## FIDUCIARIO Y CO-ORGANIZADOR

### **Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.**

Paraguay 777, Piso 9°  
Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe  
República Argentina  
0341 5300900  
[administracion@rosfid.com.ar](mailto:administracion@rosfid.com.ar)  
[www.rosfid.com.ar](http://www.rosfid.com.ar)

## ADMINISTRADOR Y OPERADOR TÉCNICO

### **CIDEA S.R.L.**

Entre Ríos 1328, Concordia, Provincia de Entre Ríos  
Tel/Fax 0345-4212272.  
[mvonwernich@cideagro.com.ar](mailto:mvonwernich@cideagro.com.ar)

## COLOCADOR Y CO-ORGANIZADOR

### **Bull Market Brokers S. A.**

Bouchard 680, Piso 8°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina  
Tel: 5353-4420  
Email: [info@bullmarketbrokers.com](mailto:info@bullmarketbrokers.com)

## ASESOR FINANCIERO

### **First Corporate Finance Advisors**

25 de mayo 596, Piso 20  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina  
Tel: 4311-6014  
Email: [contacto@firstcfa.com](mailto:contacto@firstcfa.com)

## ASESORES LEGALES DEL FIDEICOMISO

### **Paolantonio & Legón Abogados**

Av. Ortiz de Ocampo 3302, Módulo 1, Piso 1 °, Of. 7 °  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina  
Tel/Fax (5411) 5275-3300  
[info@pyla.com.ar](mailto:info@pyla.com.ar)  
[www.pyla.com.ar](http://www.pyla.com.ar)

## AUDITORES TÉCNICOS

### **Consultores Foresto Industriales Asociados S.A. (COFINA S.A.)**

Juncal 2883, Piso 7° B  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
Tel/Fax 2094-4539

cofinadr@ciudad.com.ar

**AUDITORES Y ASESORES IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO**

**BDO Becher & Asociados S.R.L**  
Maipú 942, 3er piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
Tel/Fax 4106 7000 / 4106-7200  
<http://www.bdoargentina.com/>