

### HAB III

#### Fideicomiso Financiero Informe Preliminar

Índice	pág.
Calificaciones preliminares	1
Riesgo Crediticio	2
Modelo, aplicación de metodología e información	2
Análisis de Sensibilidad	2
Análisis de activos	3
Desempeño de los activos	4
Riesgo de contraparte	5
Riesgo de Estructura	5
Riesgo de Mercado	6
Riesgo Legal	6
Descripción de la Estructura	7
Estructura financiera	8
Mejoras crediticias	8
Aplicación de fondos	8
Antecedentes	9
Anexo A: Política de Originación	10
Anexo B: Política de Cobranza	12
Anexo C: Dictamen de calificación	14

### Calificaciones preliminares

Título	Monto por hasta VN USD	Vencimiento legal	Calificación	Sobrecolateralización	Perspectiva
VDF Clase A	USD 5.215.316	Oct/2022	A1sf(arg)	17,48%	No aplica
VDF Clase B	USD 185.775	Oct/2022	A3sf(arg)	14,54%	No aplica
VDF Clase C	USD 719.897	Abr/2023	CCsf(arg)	3,15%	No aplica
<b>Total</b>	<b>USD 6.120.988</b>				

VDF: Valores de Deuda Fiduciaria

Las calificaciones preliminares no reflejan las calificaciones finales y se basan en información provista por el originador a agosto de 2021. Estas calificaciones son provisionales y están sujetas a la documentación definitiva al cierre de la operación. Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirecta, para comprar, vender o adquirir algún título valor. El presente informe de calificación debe leerse conjuntamente con el prospecto de emisión.

### Resumen de la transacción

Hector A. Bertone S.A. (HAB o el fiduciante) cederá a Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A. (Rosfid o el fiduciario) créditos comerciales derivados de la venta de insumos a productores agropecuarios instrumentados en facturas y remitos, denominadas en dólares estadounidenses (dólares o USD) pero pagaderos en pesos (\$), o en granos, al tipo de cambio aplicable. El valor nominal a la fecha de corte (31.10.2021) es de USD 6.320.342. En contraprestación, el fiduciario emitirá valores fiduciarios con distintos derechos sobre el flujo de fondos. Los títulos estarán denominados en dólares pero son pagaderos en pesos al tipo de cambio promedio ponderado de las cobranzas. La estructura de pagos de los títulos seguirá un cronograma teórico establecido y contará con los siguientes fondos: i) de liquidez y, ii) de gastos.

### Factores relevantes de la calificación

**Elevado estrés que soportan los instrumentos:** los VDFA soportan, sin afectar su capacidad de repago, el incumplimiento de los 4 deudores más concentrados (15,12% de la cartera fideicomitada), mientras que los VDFB soportan un nivel de pérdida de 12,08% que es equivalente como mínimo a los 3 deudores más concentrados. Los VDF C no soportan el estrés de ningún deudor. Los niveles de estrés aplicados y las mejoras crediticias de los VDF son consistentes con las calificaciones asignadas. Los factores de análisis de la cartera securitizada son la concentración por deudor y los ratios de incobrabilidad, asumiendo el escenario más conservador según el rango de calificación asignado.

**Pago de los créditos mediante canje de granos:** el 68,2% del valor nominal de los créditos a transferir al fideicomiso está constituido por créditos pagaderos en granos (canje). Se pondera el hecho de que gran parte de la cartera tenga estipulado este medio de pago dado que se minimiza el riesgo de morosidad y posible alargamiento de plazos, lo que permite alcanzar las calificaciones de corto plazo asignadas.

**Descalce de moneda:** FIX opina que el riesgo de descalce de moneda se encuentra mitigado, dado que el tipo de cambio de pago de servicios de los valores fiduciarios será el promedio ponderado de los importes recibidos en pesos de los deudores para cancelar los créditos fideicomitados al tipo de cambio aplicable al cobro de los créditos durante el período de recaudación. Tanto los créditos subyacentes como los valores de deuda fiduciaria se encuentran denominados en dólares pero pagaderos en pesos.

### Analistas

**Analista Principal**  
 Lucas Medina  
 Analista  
 +54 11 5235-8100  
[lucas.medina@fixscr.com](mailto:lucas.medina@fixscr.com)

**Analista Secundario**  
 Diego Estrada  
 Director Asociado  
 +54 11 5235-8126  
[diego.estrada@fixscr.com](mailto:diego.estrada@fixscr.com)

**Responsable del sector**  
 Mauro Chiarini  
 Senior Director  
 +54 11 5235-8140  
[mauro.chiarini@fixscr.com](mailto:mauro.chiarini@fixscr.com)

Las facturas a pagarse en moneda utilizan el tipo de cambio vendedor billete y los créditos pagaderos en granos el tipo de cambio vendedor divisa, ambas cotizaciones informadas por el Banco de la Nación Argentina (BNA) y vigentes al día de cancelación de los créditos. En caso de un escenario de desdoblamiento cambiario, el tipo de cambio a utilizar para el pago de los valores fiduciarios será el que establezcan las regulaciones para el cobro de los activos.

**Importantes mejoras crediticias:** los VDFA poseen una sobrecolateralización del 17,48%, los VDFB del 14,54% y los VDFC del 3,15%. Se trata de una estructura totalmente secuencial, fondo de gastos, liquidez y adecuados criterios de elegibilidad de los créditos securitizados.

**Capacidad de administración de la cartera:** Hector A. Bertone S.A. demuestra una buena capacidad de originar y efectuar la cobranza de la cartera de acuerdo con los estándares de la industria y lo estipulado bajo el contrato.

**Experiencia y muy buen desempeño del fiduciario:** Rosfid posee una amplia experiencia y un muy buen desempeño como fiduciario de securitizaciones.

## Sensibilidad de la calificación

Las calificaciones pueden ser afectadas negativamente en caso que la pérdida sea superior a la estimada o por el deterioro de las operaciones del administrador. Esto será evaluado conjuntamente con la evolución de las mejoras crediticias.

## Evaluación

### Riesgo Crediticio

**Modelo, aplicación de metodología e información:** el análisis de la emisión se realizó bajo la Metodología de Calificación de Finanzas estructuradas registrada ante Comisión Nacional de Valores (disponible en [www.fixscr.com](http://www.fixscr.com)).

Dado que la cartera de facturas comerciales puede ser afectada por el incumplimiento de los deudores, se consideraron distintos escenarios de estrés al vencimiento teórico de los valores fiduciarios aplicando distintos niveles de incumplimiento. Se consideraron los gastos e impuestos que deba afrontar el fideicomiso durante toda su vida. Las notas de crédito no fueron consideradas dentro del análisis debido a la restricción del administrador de los créditos de efectuar las mismas de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Suplemento.

Para determinar los niveles de incumplimiento se analizó el desempeño de la cartera de facturas comerciales de HAB desde enero de 2018 hasta agosto de 2021 y la concentración por cliente. La información fue provista por el fiduciante y por sus asesores financieros. Esta información ha sido procesada y posteriormente analizada por la calificadoradora.

**Análisis de sensibilidad:** se ha sensibilizado el flujo de fondos teórico de las facturas cedidas con el fin de evaluar el estrés que soportan los valores fiduciarios versus las pérdidas estimadas en el escenario base.

Las principales variables son: incobrabilidad, concentración por deudor, gastos e impuestos del fideicomiso, y tasa de interés de los VDF. Asimismo, se contempló que los VDF pagarán el cupón fijo de interés durante la vida del fideicomiso.

Los factores de análisis de la cartera securitizada son la concentración por deudor y los ratios de incobrabilidad. Por ello FIX en el estrés de los VDF exige la cobertura del incumplimiento de una determinada cantidad de deudores dependiendo el rango de calificación asignado y/o que soporten los niveles de mora estimados.

### Criterios relacionados

"Metodología de Calificación de Finanzas estructuradas" registrada ante Comisión Nacional de Valores

Bajo estos supuestos los VDFA soportan, sin afectar su capacidad de repago, el incumplimiento de los 4 deudores más concentrados (15,12% de la cartera fideicomitada), mientras que los VDFB soportan un nivel de pérdida de 12,08% que es equivalente como mínimo a los 3 deudores más concentrados. Los VDFC no soportan el estrés de ningún deudor. Los niveles de estrés aplicados y las mejoras crediticias de los VDF son consistentes con las calificaciones asignadas.

Los VDFC afrontan todos los riesgos dado que se encuentran totalmente subordinados y los flujos que perciban están expuestos a la evolución del contexto económico, la composición de la cartera, niveles de mora, precancelaciones y gastos e impuestos aplicados al fideicomiso.

**Análisis de los activos:** el principal riesgo crediticio de los VDF reside en la calidad de los créditos fideicomitados (niveles de incumplimiento y concentración por deudor). Para determinar la calidad de la cartera securitizada se consideró el desempeño de la cartera de HAB.

Los bienes fideicomitados son los créditos a cederse instrumentados mediante facturas y remitos denominadas en dólares pero pagaderos en pesos, o en granos, al tipo de cambio aplicable, los cuales fueron originados por el fiduciante en operaciones de ventas de insumos a productores agropecuarios. Para el pago de las facturas denominadas en dólares se utiliza el tipo de cambio vendedor billete y los créditos pagaderos en granos el tipo de cambio vendedor divisa, ambas cotizaciones informadas por el BNA y vigentes del día de cancelación de los créditos.

FIX opina que el riesgo de descalce de moneda se encuentra mitigado, ya que el tipo de cambio de pago de servicios de los valores fiduciarios será el promedio ponderado de los importes recibidos en pesos de los deudores para cancelar los créditos fideicomitados al tipo de cambio aplicable al cobro de los créditos durante el período de recaudación. En caso de un escenario de desdoblamiento cambiario, el tipo de cambio a utilizar para el pago de los valores fiduciarios será el que establezcan las regulaciones para el cobro de los activos.

En caso de recibirse cheques de pago diferido en concepto de pago, los mismos serán endosados y transferidos a la cuenta fiduciaria dentro de los 3 días hábiles de percibidos. De existir un saldo pendiente, el mismo se reclama como impago.

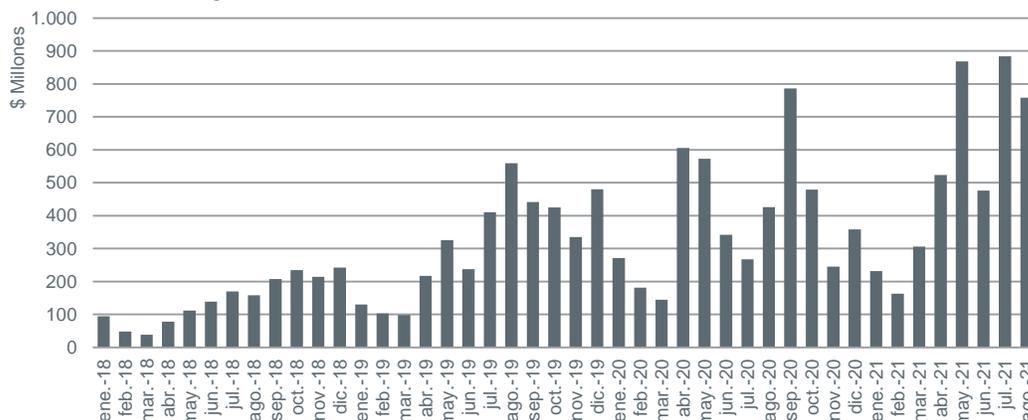
En la fecha de análisis, los créditos deben cumplir con los siguientes criterios de elegibilidad para poder ser adquiridos por el fideicomiso:

- i. que los deudores se encuentran en situación 1 en la central de riesgo del Banco Central de la República Argentina a la última fecha disponible;
- ii. que se haya verificado que los deudores no poseen cheques rechazados por falta de fondos en los últimos 2 años que no hayan sido rescatados. La existencia de más de cinco cheques rechazados durante ese período, aunque hubiesen sido rescatados, inhabilita la elegibilidad del crédito;
- iii. no sean producto de ninguna refinanciación;
- iv. Los deudores no se encuentran en concurso, acuerdo preventivo extrajudicial, ni cuentan con pedidos de quiebra;
- v. los deudores han desarrollado sus actividades por un plazo no menor a 1 año;
- vi. la participación de cada deudor no puede superar el 4,5% de la cartera fideicomitada;
- vii. la participación de los 5 deudores más concentrados no puede superar el 18,5% de la cartera fideicomitada;
- viii. los créditos correspondientes a los 8 deudores más concentrados no puede superar el 26% de la cartera fideicomitada.

**Desempeño de los activos:** Héctor A. Bertone S.A. se dedica principalmente a la comercialización de agroquímicos (50% de las ventas totales), ventas de semillas (40%) y las ventas de fertilizantes (5%), entre otros. También realiza servicios de consultoría agropecuaria.

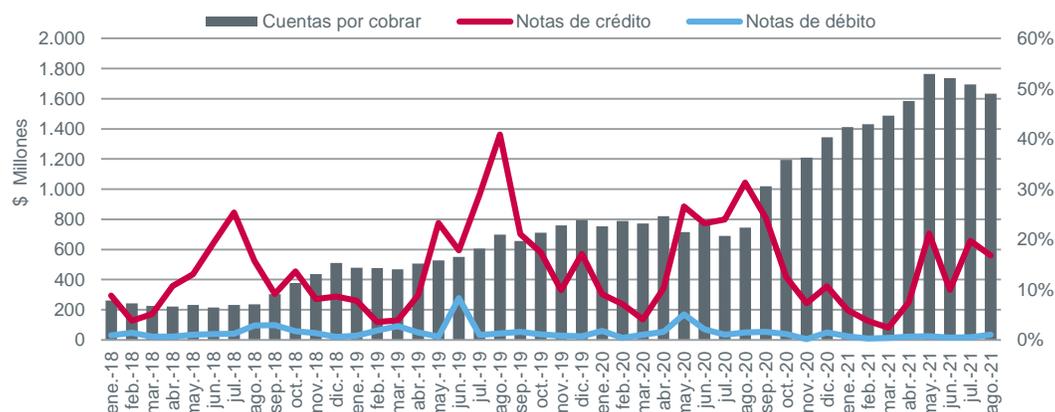
En el gráfico #1 se detalla la facturación mensual en pesos de HAB de insumos para el agro. La volatilidad en los niveles facturados refleja la estacionalidad propia de la actividad concentrada en los trimestres de primavera y verano por el ciclo agrícola de los granos gruesos. Es importante destacar que la empresa vende directamente a distribuidores y grandes productores agropecuarios.

Gráfico #1  
**HAB - Facturación mensual insumos agrícolas**  
Actualizado a agosto 2021



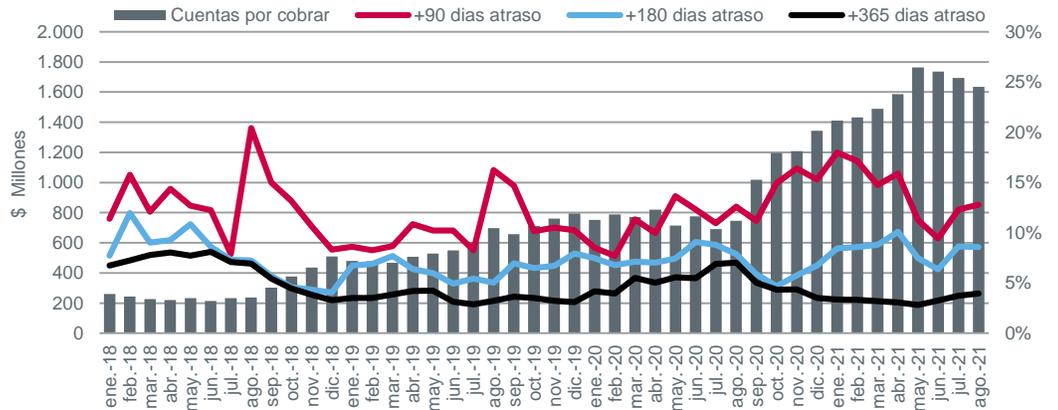
En el gráfico #2 se observa el crecimiento de las cuentas por cobrar que está en línea con el incremento de las ventas. Respecto de las Notas de Crédito (NC) las mismas son altas y se deben fundamentalmente a la operatoria de pago en granos. En esta operatoria, el nacimiento del hecho imponible del Impuesto al Valor Agregado (IVA) se da al momento de la entrega del grano, por eso HAB al momento de la venta emite una factura sin IVA y luego con la entrega del grano, se hace una NC que cancela la factura original y genera una nueva factura con el IVA correspondiente. Las Notas de Débito (ND) están fundamentalmente explicadas por diferencias cambiarias. Se debe recordar que el administrador no podrá realizar notas de crédito respecto de los créditos fideicomitados.

Gráfico #2  
**HAB - Cuentas por cobrar, NC y ND**  
Actualizado a agosto 2021



Respecto del cumplimiento de la cartera (gráfico #3), se puede observar que la cartera posee un buen comportamiento considerando el desempeño de la misma con más de 180 días de atraso. FIX no espera variaciones negativas respecto del comportamiento de la cartera debido a las perspectivas del agro y la buena política de originación y cobranzas de HAB.

Gráfico #3  
**HAB - Cumplimiento cartera**  
Actualizado a agosto 2021



**Riesgo de Contraparte:** la administración y cobranza de las facturas se encuentra a cargo del fiduciante.

Dentro del plazo máximo de 3 días hábiles de percibida la cobranza de las facturas, HAB procederá a depositarla en la cuenta fiduciaria. Asimismo, hará gestiones mensuales con los deudores a fin de que éstos entreguen en pago de las facturas uno o más cheques de pago diferido, y procederá a depositarlos dentro de los tres 3 días hábiles de recibidos en el Banco Macro ['AAA(arg)/Estable/A1+(arg)'].

Respecto de los créditos pagaderos en granos, en forma previa al vencimiento de cada factura, HAB: i) notificará a los deudores para que realicen la entrega dentro del plazo pactado al exportador correspondiente, ii) notificará al fiduciario de la concreción del pago en granos dentro de los 2 días hábiles de tomado conocimiento. El fiduciante podrá adelantar el pago de la liquidación de los granos con fondos propios mediante la acreditación de los fondos en la cuenta fiduciaria. Los exportadores son COFCO y Bunge quienes estarán notificados de la cesión.

Los documentos se encuentran en custodia de Centibox S.A y otorgan al fiduciario todas las facultades suficientes y necesarias para el cobro de los créditos y sus garantías.

Rosario Fiduciaria se desempeña como fiduciario y organizador del fideicomiso. Los documentos en custodia otorgan al fiduciario todas las facultades suficientes y necesarias para el cobro de los créditos y sus garantías.

Ignacio Manuel Valdez, Contador Público, en carácter de titular, y Mónica Beatriz Pinther, Contadora Pública, en carácter de suplente, actuarán como Agentes de Control y Revisión de la cartera fideicomitada y mensualmente emitirán un informe sobre el desempeño de la misma.

### Riesgo de Estructura

La estructura poseerá los siguientes fondos: i) de liquidez; Inicialmente será equivalente a 1,5x (veces) el devengamiento mensual del primer servicio de interés de los VDFA; luego, el saldo deberá ser 1,5x el próximo servicio de interés pagadero de los VDFA, con un mínimo al

equivalente de USD 1.500 (salvo que el fondo haya sido utilizado); ii) de gastos por \$ 2.200.000. El primer fondo será integrado con el producido de la colocación mientras que el restante se constituirá por medio de un adelanto del fiduciante a mero requerimiento del fiduciario. En caso que el fondo de gastos se reduzca por debajo del monto mencionado, se reconstituirá mediante retención de la cobranza de los créditos.

Los importes acumulados en el fondo de liquidez serán aplicados por el fiduciario al pago de los servicios de interés de los valores fiduciarios, cuando por cualquier causa –distinta al incumplimiento de los administradores- el producido de la cobranza de los créditos no fuera suficiente para atender el pago de dichos servicios según el flujo de pago de los valores fiduciarios. Todo excedente sobre el monto mínimo del fondo de liquidez se devolverá al fiduciante.

La falta de pago total o parcial de un servicio por insuficiencia de fondos fideicomitidos no constituirá incumplimiento devengándose en su caso a favor de los VDF los intereses correspondientes sobre el saldo de capital impago. El vencimiento legal de los VDFA y B se producirá en octubre de 2022, mientras que los VDFC vencerán a los 180 días siguientes del vencimiento de los VDFA y B (abril 2022).

### **Riesgo de Mercado**

FIX opina que el riesgo de descalce de moneda se encuentra mitigado, ya que el tipo de cambio de pago de servicios de los valores fiduciarios será el promedio ponderado de los importes recibidos en pesos de los deudores para cancelar los créditos fideicomitidos al tipo de cambio aplicable al cobro de los créditos durante el período de recaudación. En caso de un escenario de desdoblamiento cambiario, el tipo de cambio a utilizar para el pago de los valores fiduciarios será el que establezcan las regulaciones para el cobro de los activos.

No existen riesgos de mercado que afecten específicamente a la estructura bajo calificación. Sin embargo, la extensión de los efectos económico-financieros resultantes de las medidas para contener la propagación del virus COVID19 continúa aun siendo inciertos. FIX no estima que se vuelva a una situación de cierre total como ocurrió entre fines de marzo y abril 2020, pero si con cierres parciales. Al respecto, la información anteriormente analizada muestra cómo se han comportado las carteras de crédito y las estructuras financieras dentro del marco de una situación dinámica y cambiante. FIX entiende que los niveles de estrés aplicados consideran el impacto que un deterioro en las condiciones macroeconómicas tendría sobre la capacidad de repago de los deudores.

### **Riesgo Legal**

Tanto Héctor A. Bertone S.A. como Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A. están constituidas bajo las leyes de la República Argentina. Los VDF, objetos de las presentes calificaciones, son obligaciones del fideicomiso financiero constituido a tal efecto.

De acuerdo al artículo 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, de los beneficiarios y del fideicomisario, por lo cual dichos activos se encuentran exentos de la acción singular o colectiva de sus acreedores, excepto compromiso expreso de estos y/o fraude. Todos los créditos que componen la cartera a titularizar contemplan la posibilidad de cederlo conforme al régimen especial establecido en el artículo 70 a 72 de la Ley 24.441.

De acuerdo al artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo (Ley N°27.440) se establece que los fideicomisos financieros no tributarán el impuesto a las ganancias en la medida que los valores fiduciarios fueran colocados a través de oferta pública con autorización de CNV y las inversiones de los mismos sean realizadas dentro de la República Argentina. El asesor legal

opinó sobre el presente fideicomiso que el mencionado beneficio fiscal se encuentra plenamente vigente.

FIX consideró en su análisis de estrés la exención al pago de impuesto a las ganancias de acuerdo a la ley vigente N°27.440 y la opinión legal brindada.

## **Limitaciones**

Para evitar dudas, en su análisis crediticio FIX se basa en opiniones legales y/o impositivas provistas por los asesores de la transacción. Como FIX siempre ha dejado claro, FIX no provee asesoramiento legal y/o impositivo ni confirma que las opiniones legales y/o impositivas o cualquier otro documento de la transacción o cualquier estructura de la transacción sean suficientes para cualquier propósito. La limitación de responsabilidad al final de este informe deja en claro que este informe no constituye una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de FIX y no debe ser usado ni interpretado como una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de FIX. Si los lectores de este informe necesitan consejo legal, impositivo y/o de estructuración, se les insta contactar asesores competentes en las jurisdicciones pertinentes.

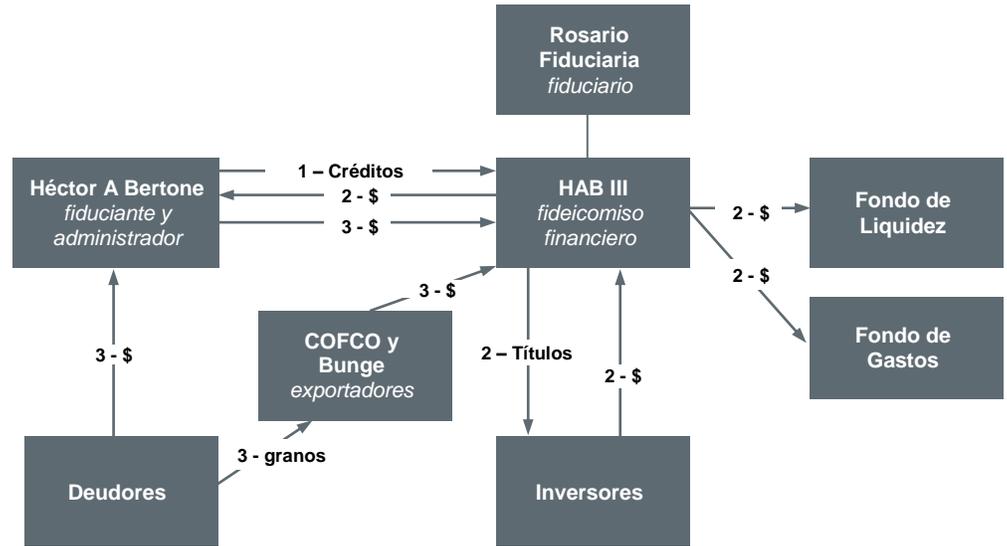
## **Descripción de la estructura**

HAB cederá a Rosfid créditos comerciales derivados de la venta de insumos a productores agropecuarios instrumentados en facturas y remitos, denominadas en dólares estadounidenses (dólares o USD) pero pagaderos en pesos (\$), o en granos, al tipo de cambio aplicable. El valor nominal a la fecha de corte (31.10.2021) es de USD 6.320.342.

En contraprestación, el fiduciario emitirá valores fiduciarios con distintos derechos sobre el flujo de fondos. Los títulos estarán denominados en dólares pero son pagaderos en pesos al tipo de cambio promedio ponderado de las cobranzas.

La estructura de pagos de los títulos seguirá un cronograma teórico establecido y contará con los siguientes fondos: i) de liquidez y, ii) de gastos.

## Estructura Fideicomiso Financiero HAB III



### Estructura financiera, mejoras crediticias y aplicación de fondos

**Estructura financiera:** en contraprestación a la cesión de los créditos, el fiduciario emitirá títulos con las siguientes características:

Tabla #1

### Estructura Financiera

Clase	Prioridad	Tipo de Pago	Cupón	Amortización Esperada según Suplemento	Vencimiento Final
VDF Clase A	Senior	Estimado: Capital e Interés	Fija: 3%	Sep2022	Oct/2022
VDF Clase B	Subordinado	Estimado: Capital e Interés	Fija: 4%	Sep/2022	Oct/2022
VDF Clase C	Subordinado	Estimado: Capital	Residual	Sep/2022	Abr/2023

\* Estimado: La falta de pago total o parcial de un servicio por insuficiencia de fondos fideicomitados no constituirá incumplimiento quedando pendiente para la próxima fecha de pago devengándose en su caso a favor de los VDF los intereses correspondientes sobre el saldo de capital impago. El vencimiento legal de los VDF A y B se producirá en octubre de 2022, mientras que los VDF Clase C vencerán a los 180 días siguientes del vencimiento de los VDF A y B (abril 2023).

**Mejoras crediticias:** la sobrecolateralización real medida contra capital cedido de los VDFA es del 17,48% y del 14,54% para los VDFB.

La estructura de pagos será totalmente secuencial y seguirá el cronograma teórico establecido en los documentos de la emisión.

Los criterios de elegibilidad de los créditos para que puedan ser adquiridos por el fideicomiso y que analizan, entre otras cosas, la concentración de deudores.

El fondo de liquidez inicialmente será equivalente a 1,5x el devengamiento mensual del primer servicio de interés de los VDFA; luego, el saldo deberá ser 1,5x el próximo servicio de interés pagadero de los VDFA, con un mínimo equivalente a USD 1.500 (salvo que el fondo haya sido utilizado).

**Aplicación de fondos:** el total de los fondos ingresados al fideicomiso como consecuencia del cobro de los créditos y del resultado de las colocaciones realizadas por excedentes de liquidez transitorios, a partir de la fecha de corte se distribuirán de la siguiente forma y orden:

En cada fecha de pago de servicios de los VDFA:

1. Al fondo de gastos, de corresponder.
2. Al pago de servicios de interés de los VDFA.
3. Al pago de servicios la amortización de los VDFA por hasta el monto determinado para cada fecha de pago de servicios en el cuadro de pago de servicios.

Una vez cancelados los VDFA en su totalidad y hasta tanto no estén totalmente cancelados los VDFB:

1. Al fondo de gastos, de corresponder.
2. Al pago del interés de los VDFB.
3. Al pago de la amortización de los VDFB.

Una vez cancelados los VDFB:

1. Al fondo de gastos, de corresponder.
2. A la restitución – en su caso- del saldo del fondo de liquidez a favor del fiduciante, conforme lo dispuesto en el artículo 2.6, último párrafo;
3. Al pago de intereses de los VDFC.
4. Al pago de la amortización de los VDFC.
5. A la restitución al fiduciante de los adelantos de fondos que hubiera efectuado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1.5, de corresponder.
6. Una vez cancelados totalmente los VDF C, las sumas remanentes, netas de los gastos del fideicomiso y reservas, serán reintegrados al fiduciante en su carácter de fideicomisario.

## Antecedentes

**Héctor A. Bertone S.A. (HAB)** es una compañía familiar fundada en 1973 que se dedica principalmente a la comercialización de agroquímicos (contribuyen en un 50% de las ventas totales), ventas de semillas (40%) y las ventas de fertilizantes (5%), entre otros. También realiza servicios de consultoría agropecuaria (mediante un software que utiliza datos geoespaciales y *machine learning* llamado Auravant) y acople de mercaderías. Actualmente cuenta con un depósito automatizado de 1.200 metros cuadrados y una planta de acopio de granos con una capacidad de 15.000 toneladas.

A la fecha, su planta principal se encuentra en la localidad de Villa María, provincia de Córdoba, teniendo más de 10 sucursales, todas en la provincia de Córdoba y 22 agrónomos que brindan asesoramiento técnico en la región. Cuenta con un área de influencia de 3.093.028 hectáreas, de la cual ellos tienen una superficie de cobertura de 1.975.067 de hectáreas.

**Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.** fue inscripta en el registro de fiduciarios financieros en el año 2003 y su capital accionario está integrado en un 52.5% por el Mercado Argentino de Valores S.A., en un 42.5% por Rofex Inversora S.A. y el restante 5% por la Bolsa de Comercio de Rosario Asociación Civil. Su misión es acercar al mercado de capitales a las organizaciones con necesidades de financiamiento que cuenten con planes de crecimiento y desarrollo, y poder brindarle a los inversores, alternativas de inversión seguras y rentables. Adicionalmente Rosfid participa como organizador en la emisión de obligaciones negociables y en general provee a las empresas de las herramientas necesarias para el acceso mercado de capitales. Sus clientes son empresas que se encuentran en constantes cambios, rediseñando procesos para ser cada día más competitivas y haciendo uso de instrumentos financieros de vanguardia para lograr sus objetivos económicos-financieros. Rosfid le ofrece a estas empresas la organización y diseño de productos para la optimización de su estructura de capital a fin de generar un mayor valor corporativo y las acompaña en el proceso de emisión y colocación de títulos valores en el mercado de capitales.

## Anexo A. Política de Originación

### Alta de Clientes

Es responsabilidad del analista dar de alta en el sistema al cliente y del vendedor o administrativo de sucursal el envío de la documentación necesaria para poder llevar a cabo el alta de clientes. Previo a la habilitación de cualquier línea se consulta:

- NOSIS.
- Comprobante de CUIT de la sociedad.
- Comprobante de Inscripción en Ingresos Brutos.
- Inscripción Registro Operadores de Granos.

Adicionalmente se deberá solicitar la siguiente documentación en caso de que el cliente opte por entregar cereal:

- Fotocopia de título de propiedad del inmueble afectado a la explotación agropecuaria.
- En caso de arrendamiento: Fotocopia de contrato de alquiler con firma certificada ante Escribano Público.

Una vez revisada la documentación por el analista junto al Supervisor del Área, se procede a habilitar la línea de créditos.

**Créditos menores a USD 10.000:** bastará con el envío de la reseña histórica a completar por el vendedor con la siguiente información:

- Datos personales.
- Referencias bancarias y comerciales.
- Información de siembra.
- Detalle de bienes y deuda bancaria.

**Créditos mayores a USD 10.000:** se debe adicionar información contable e impositiva, siendo necesaria la presentación de la siguiente documentación:

- Reseña del Cliente.
- Comprobante de CUIT.
- Comprobante de Inscripción en Ingresos Brutos.
- Comprobante de Exención en Percepción Ingresos Brutos.
- Nombre de los socios de la sociedad y sus CUIT o DNI.

### Documentación solicitada

#### Personas humana:

- Fotocopia de DNI
- Manifestación de bienes
- 12 Últimas DDJJ de ventas –o Detalle de ventas
- Última DDJJ de Ganancias
- Fotocopia Simple de los títulos de propiedad de los bienes declarados (el envío de los mismos no es obligatorio para la evaluación de la carpeta de crédito pero puede ser requerido por Créditos dependiendo de monto de crédito, historia o necesidad de verificación).
- Según el monto de crédito se puede solicitar plan de cultivos.

#### Persona jurídica:

- 2 Últimos ejercicios contables (estados contables).
- Detalle de ventas y deudas bancarias.
- Última DDJJ de Ganancias
- Estatuto Social
- Para ampliación de líneas para Sociedades se puede solicitar manifestación de bienes de los socios.
- Según el monto de crédito se puede solicitar plan de cultivos.

En todos los casos, el analista de créditos deberá expedirse sobre la misma dentro de las 48 horas de recibido el formulario de apertura.

Se realiza un análisis de la información enviada por el cliente junto con Nosis Sociedad y Nosis Socios principales y un análisis de la situación general económica/financiera de la empresa

## Consideraciones para el análisis

- a) Opinión Comercial: El Vendedor da su opinión sobre el cliente, capacidad de cumplimiento compromisos del cliente y su conocimiento del mismo
- b) Riesgo Cliente: se verifican entre otros aspectos, los siguientes:
  - i. Documentación completa
  - ii. Garantías en favor de HAB
  - iii. Referencias comerciales
  - iv. Años que opera con HAB: Se establecerá con esta medición el grado de compromiso e identificación con la Organización
  - v. Historia de Pagos c/HAB: Se medirá en este punto la capacidad del solicitante de cumplir con los compromisos asumidos, de acuerdo con los registros anteriores en la empresa.
  - vi. Evaluación del Negocio
  - vii. Antigüedad en el Mercado Se medirá el grado de compromiso del solicitante con su actividad y la trayectoria en el mercado.
- c) Riesgo geográfico: Se consideran las características generales de las zonas donde trabaja (rindes históricos; topografía; clima y calidad del suelo)
- d) Riesgo Cultivo: Se analizará la situación general del tipo de cultivo a realizar por el cliente, considerando variables como clima; precio de commodities; recurrentes retrasos en las cosechas; rendimientos; almacenamiento y comercialización.
- e) Análisis del negocio: Se analiza el negocio desde el punto de vista de la estructura del productor / empresa, ha. sembradas, eficiencia comercial, y proyección económica y financiera, si toma seguros de riesgo climático, campos propios o arrendados, efectuando una estimación de rentabilidad y emite una opinión sobre la sustentabilidad del negocio y un análisis de la composición de su cartera de clientes.
- f) Análisis económico-financiero

## Límite de crédito

El límite de crédito es la máxima exposición crediticia que un cliente pueda tener con HAB. El mismo se compone de la siguiente manera:

- + Facturas impagas en cuenta corriente del cliente.
- + Adelantos de fondos pendientes de cancelar.
- + Notas de pedido pendientes de facturar.
- + Todos los cheques propios del cliente que se hallen en cartera pendiente de acreditarse.
- + Todos los cheques de tercero entregados por el cliente que se hallen en cartera pendiente de acreditarse.
- + Pedidos a entregar.
- Facturas anticipadas y ya abonadas pendientes de remitir.

## Garantía de la deuda financiada

Por cada línea de crédito, deberá firmarse un pagaré.

Personas físicas: debe estar firmado por el titular y, según lo determine el área de crédito, puede firmar adicionalmente algún garante en caso de que el titular no pueda demostrar solvencia para afrontar el monto financiado.

Personas jurídicas: debe estar firmado por el socio gerente por la sociedad y todos los socios a título personal (o al menos el socio más solvente).

## Revocación de límite de crédito – causas

- Cliente inactivo durante plazo mayor a 12 meses o su límite de crédito no fue actualizado en más de un año.
- Cliente que no haya actualizado documentación.
- Cliente con saldo vencido mayor a 60 días.
- Cliente vencido en su cuenta corriente consistentemente.
- Cliente que, estando vencido en su cuenta corriente, no haya refinanciado su deuda satisfactoriamente.
- Cliente que, pagando con atraso en su cuenta, se niegue a abonar punitivos.
- Cliente que, en el transcurso del año, tenga rechazados dos o más cheques.

## Anexo B. Política de Cobranza

La modalidad de pago siempre se pacta de antemano al momento de la facturación.

Al momento del vencimiento, en caso de que el cliente por alguna razón no pueda cumplir con la forma de pago pactada, se realiza una nota de crédito y se procede a re-facturar consignando la nueva modalidad de cancelación (ya que los precios pueden variar según la condición de pago consignada).

### Informes periódicos de situación de deudores

- Resúmenes de cuenta: Cada 15 días, los analistas deben remitir a los vendedores y administradores de sucursal información acerca del estado de deuda vencida y a vencer.
- Información quincenal interna: Cada 15 días, se presentará la deuda total de la empresa, donde debe suministrarse al Comité la información de los saldos de cuentas corrientes.

En cada reunión programada, el Supervisor de Créditos y Cobranzas debe suministrar la siguiente información:

- Deudas vencidas con más de 60 días de atraso independientemente del monto.
- Deudas vencidas mayores a USD 100.000, independientemente del tiempo de atraso indicando las acciones realizadas, recomendaciones.
- Deudas del Área Proveedores y Granos con más de 30 días de vencido y cuya cobranza este demorada.

Se realizan dos provisiones al mes, para las que se considera:

- Lo vencido.
- Lo a vencer en el corto plazo.
- Compromiso de instrumentación por tipo de negocio (a vencer mediano, largo plazo).

El Supervisor de Créditos y Cobranzas evalúa mensualmente la performance de lo provisionado y lo cobrado realmente y se informa al comité, analistas, vendedores y sucursales.

### Modalidades de cobro

**Cobranza a través de cheques de pago diferido o cheques corrientes:** al momento de la entrega del cheque por parte del cliente, se procede a realizar un recibo de ingreso (provisorio o definitivo, según corresponda) detallando los datos del mismo (banco, sucursal, número, fecha de acreditación, fecha de vencimiento e importe).

El pago mediante cheque admite, a su vez, dos modalidades:

- Tipo de Cambio Fijo (no genera diferencias de cambio): El cliente opta por asumir el costo de una tasa de interés tal que le permite fijar el tipo de cambio y pesificar la operación. Al momento del pago, el cheque que se recibe se aplica a la factura correspondiente al tipo de cambio pactado (que será el vigente al día en que se recibe el cheque).
- Tipo de Cambio Abierto (puede generar diferencias de cambio): El cliente opta por cancelar la factura al tipo de cambio vigente al momento de la acreditación del valor. Puede dar lugar a diferencias de cambio entre la fecha de vencimiento de la factura y la fecha de acreditación del cheque.

**Cobranza a través de transferencia bancaria:** es equivalente a un pago en efectivo. Se ingresa el monto de la transferencia, banco y número de cuenta en donde se recibió la transferencia y se aplica el pago al tipo de cambio vigente al día en que concretó el pago. Al igual que la modalidad anterior, al momento de la transferencia por parte del cliente de los fondos, se procede a realizar un recibo de ingreso (provisorio o definitivo, según corresponda).

**Cobranza a través de Canje:** los contratos de Canjes con los clientes se celebran generalmente con precio "A Fijar" porque generalmente son negocios financiados y el cliente puede fijar precio hasta el último día hábil del mes anterior al vencimiento de la factura. Esto no descarta que el cliente quiera fijar automáticamente en el mismo momento su negocio futuro, es decir celebrar un contrato con precio "Fijo".

En el caso de que el cliente fije precio, se determina la cantidad de toneladas necesarias para cancelar la factura en función del precio establecido.

En caso de contratos con precio "A fijar", al momento de la facturación, el cliente firma un contrato canje con granos a fijar de "cantidad necesaria" y un pagaré por el monto total de las facturas. A través del contrato el cliente se compromete a entregar la cantidad de toneladas necesarias para cancelar los dólares detallados en el pagaré. El contrato tiene consignado una fecha de fijación de precio (30 días antes del vencimiento de la factura) y una fecha de entrega que es el mes en curso del vencimiento de la factura.

El precio que se utiliza para ponerle precio a los negocios de Soja, Maíz y Trigo, es el precio disponible informado por la exportación en el mercado disponible y en el caso de las fijaciones o negocios Forward, se toman los precios Forward publicados por la exportación, ya sean Bunge o Cofco.

En ambos casos, la calidad del cereal es determinada por los exportadores en la descarga y si difiere con el cliente, se mandan muestras directamente a las distintas Cámaras de Rosario y Córdoba, quienes son los que determinan el resultado final. El cliente se compromete a entregar grano calidad Cámara limpio y seco. En caso de que el grano no llegue con esta calidad y necesite algún tipo de acondicionamiento (secada, zaranda, etc) se realizan los servicios y corren por cuenta del cliente.

Una vez que el cliente entrega el grano, las liquidaciones deben reflejarse en la cuenta corriente del cliente en un plazo máximo de 10 días corridos para continuar con las gestiones.

Las ventas de los granos a los exportadores se realizan en el mismo momento que se realizan con el cliente, en espejo a las compras, es decir que no quedan abiertas las posiciones tomadas o compradas.

Los exportadores con los que se trabaja son Cofco y Bunge.

## Anexo C. Dictamen de calificación

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO, "Afilada de Fitch Ratings" - Reg. CNV N°9, reunido el **13 de octubre de 2021**, asignó las siguientes calificaciones preliminares a los Valores de Deuda Fiduciaria (VDF) a ser emitidos bajo el Fideicomiso Financiero HAB III:

Títulos	Calificación Preliminar	Perspectiva
VDF Clase A por hasta VN USD 5.215.316	A1sf(arg)	No aplica
VDF Clase B por hasta VN USD 185.775	A3sf(arg)	No aplica
VDF Clase C por hasta VN USD 719.897	CCsf(arg)	No aplica

**Categoría A1sf(arg):** 'A1' Indica una muy sólida capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país. Cuando las características de la emisión o emisor son particularmente sólidas, se agrega un signo "+" a la categoría.

**Categoría A3sf(arg):** "A3" Indica una adecuada capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país. Sin embargo, dicha capacidad es más susceptible en el corto plazo a cambios adversos que los compromisos financieros calificados con categorías superiores.

**Categoría CCsf(arg):** "CC" nacional implica un riesgo crediticio extremadamente vulnerable respecto de otros emisores o emisiones dentro del país. Existe alta probabilidad de incumplimiento y la capacidad de cumplir con las obligaciones financieras depende exclusivamente del desarrollo favorable y sostenible del entorno económico y de negocios.

**Nota:** la Perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. Una calificación con perspectiva "Estable" puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a "Positiva" o "Negativa" si existen elementos que lo justifiquen. Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade.

**Fuentes de información:** Las presentes calificaciones se determinaron en base a la información cuantitativa y cualitativa suministrada por el originante y el organizador a agosto de 2021, y la siguiente información pública:

- Programa Global de Valores Fiduciarios "ROSFID PYME".

Dicha información resulta adecuada y suficiente para fundamentar las calificaciones otorgadas.

**Determinación de las calificaciones:** Metodología de Calificación de Finanzas Estructuradas registrada ante Comisión Nacional de Valores (disponible en [www.fixscr.com](http://www.fixscr.com) o en [www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)).

**Notas:** las calificaciones aplican a los términos y condiciones de los títulos estipulados en el prospecto de emisión. Dado que no se ha producido aún la emisión, las calificaciones otorgadas se basan en la documentación e información presentada por el emisor y sus asesores, quedando sujetas a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación. El presente informe de calificación debe leerse conjuntamente con el prospecto de emisión.

**Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (afiliada de Fitch Ratings) –en adelante FIX SCR S.A. o la calificadora-, ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.**

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:

[HTTP://WWW.FIXSCR.COM](http://www.fixscr.com). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FIXSCR.COM](http://www.fixscr.com). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX SCR S.A., Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX SCR S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

**Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de la calificación.**

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independientes y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A. deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A. se basa en relación con una calificación será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX SCR S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe, recibida del emisor, se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente como ser riesgo de precio o de mercado, FIX SCR S.A. no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD 1.000 y USD 200.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de cualquier jurisdicción, incluyendo, no de modo excluyente, las leyes del mercado de títulos y valores de Estados Unidos de América y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.