

# Fideicomiso Financiero Agrícola GROBO II



Fondo de Inversión Directa

Cimino Adrián  
Grasso Sebastián  
Hamwee Margarita  
Mejías Lucio  
Paz Biar Juan Manuel  
Zannini Nicolás

Securitización – Financiamiento Estructurado  
GRUPO 3

# AGENDA

- A. Resumen Ejecutivo
- B. Valores Fiduciarios
- C. Participantes
- D. Estructura del Fideicomiso
- E. Flujo de Fondos
- F. Rentabilidad Esperada
- G. Riesgos asociados

## A. Resumen Ejecutivo

- Objeto del Fideicomiso:** Llevar adelante una inversión de riesgo consistente en la actividad de siembra en campos de terceros, la producción y comercialización de los productos agrícolas obtenidos. Dichas actividades serán efectuadas durante las campañas agrícolas 2006-2008 comprendida entre los meses de marzo de 2006 y agosto de 2008, en campos localizados en diferentes partidos de las zonas sudeste y sudoeste de la provincia de Buenos Aires, La Pampa y Entre Ríos. La ejecución es realizada mediante la administración profesional y reglada del PIC que estará a cargo del Operador.
- Periodo de Vigencia:** Se inicia con suscripción de los Valores Fiduciarios y vence en oportunidad de la distribución de la totalidad de los fondos correspondientes a los Bienes Fideicomitidos.
- Bienes Fideicomitidos:** El Patrimonio Fideicomitado constituye la única fuente de pago de los Valores Fiduciarios, y estará constituido por los siguientes bienes y derechos que conforman el Fideicomiso: (a) Los importes integrados por los suscriptores de los Valores Fiduciarios, aumentados o disminuidos de acuerdo con la ejecución del PIC. (b) Los bienes y derechos invertidos en las Campañas Agrícolas así como el producido que arroje la misma. (c) Todos los demás bienes, derechos y obligaciones de cualquier naturaleza emergentes de la ejecución y desarrollo del PIC, del propio funcionamiento del Fideicomiso y de las colocaciones transitorias realizadas.
- Valores Fiduciarios:** El Fiduciario emitirá Valores Fiduciarios por hasta un V/N de US\$ 12.000.000 conforme el siguiente detalle: (i) Valores de Deuda Fiduciaria Clase A por hasta un V/N de US\$ 6.000.000 (“VDFA”); (ii) Valores de Deuda Fiduciaria Clase B por hasta un V/N de US\$ 4.800.000 (“VDFB”) y (iii) Certificados de Participación por hasta un V/N de US\$ 1.200.000 (“CP”). Los Valores Fiduciarios tendrán un valor nominal de US\$ 100 cada uno. El producido total de la emisión de los Valores Fiduciarios previstos en el presente Fideicomiso será invertido totalmente en las Campañas Agrícolas de acuerdo a los términos del PIC.
- Programa de Inversión y Comercialización (PIC):** Programa de Inversión para las Campañas Agrícolas elaborado por el Operador, en el que se definen (a) el programa agrícola en el que serán invertidos los fondos aportados por los Fiduciantes en concepto de Integración por los Valores Fiduciarios, y (b) los distintos parámetros, modalidades y condiciones en que el PIC se llevará a cabo, sus riesgos, y demás aspectos inherentes al objeto del Fideicomiso.

## B. Valores Fiduciarios

### VDF A:

Darán derecho a: (i) el reembolso de la totalidad del capital integrado, en la cuarta Fecha de Pago de Servicios por los importes estimados que se indican en el cuadro de Flujo de Fondos para el Inversor ; (ii) en concepto de Interés (a) un Interés Básico que se determinará al finalizar el Período de Colocación - el Interés Básico no podrá exceder del 3% nominal anual y se devengará sobre el capital residual desde la fecha de integración y hasta las fechas del efectivo pago, y (b) un Interés Adicional equivalente al 25% del Margen neto (tal como este término se define en el Contrato de Fideicomiso), pagadero en la cuarta Fecha de Pago de Servicios.

### VDF B:

Darán derecho a: (i) el reembolso de la totalidad del capital integrado, en la cuarta Fecha de Pago de Servicios estimados que se indican en el cuadro de Flujo de Fondos para el Inversor; (ii) en concepto de Interés (a) en concepto de Interés Básico fijo del 7 % nominal anual que se devengará sobre el capital residual desde su fecha de integración, dicho Interés Básico de los VDF B se capitalizará en oportunidad de cada pago de servicios de los VDF A y se pagará en la cuarta Fecha de Pago de Servicios, y (b) un Interés Adicional equivalente al 30% del Margen Neto (tal como este término se define en el Contrato de Fideicomiso), pagadero en la cuarta Fecha de Pago de Servicios. Los Servicios se subordinan a la previa cancelación total de los VDF A.

### CP:

Darán derecho una vez cancelados íntegramente los VDF a: (i) el reembolso de la totalidad del capital integrado estimados que se indican en el cuadro de Flujo de Fondos para el Inversor; (ii) en concepto de utilidad, el excedente neto que resulte de la liquidación final del fideicomiso. El pago de Servicios se subordina a la cancelación total de los VDF. No ofrecidos en forma pública.

### Forma de los Títulos:

Certificados globales definitivos, para su depósito en Caja de Valores S.A.

### Cotización:

Bolsa de Comercio de Buenos Aires

### Moneda de Emisión:

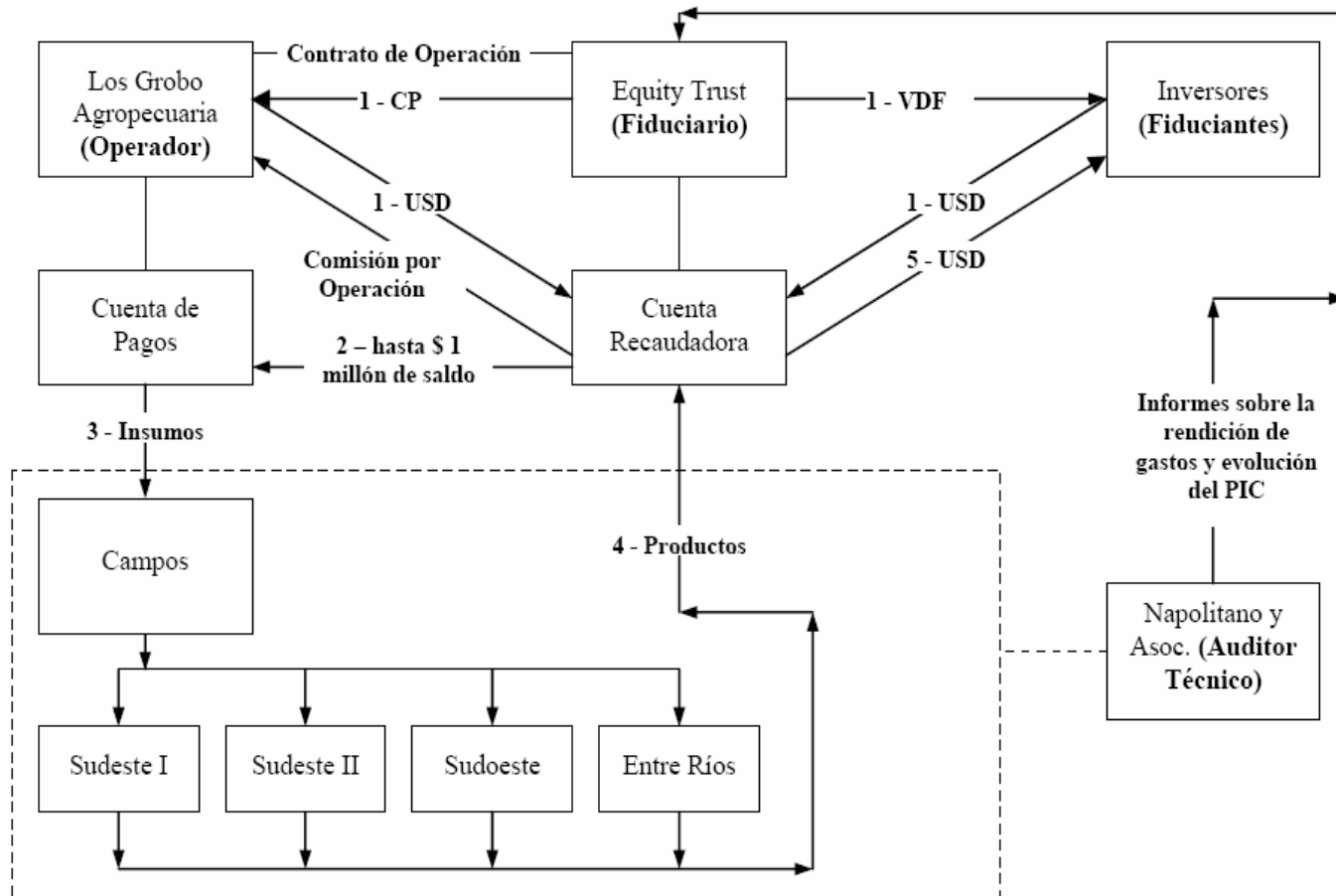
Dólares Estadounidenses

<i>Grobo II</i>	<i>VN USD</i>	<i>Int. Básico</i>	<i>Int. Adic.</i>	<i>Amort.</i>
VDF A	USD 6.000.000	Fijo	Variable	Fija
VDF B	USD 4.800.000	Fijo	Variable	Fija
CP	USD 1.200.000	Remanente		Fija
<b>Total</b>	<b>USD 12.000.000</b>			

## C. Participantes

<b>Fiduciario:</b>	Equity Trust Company S.A.
<b>Fiduciante/ Beneficiarios:</b>	Suscriptores de los Valores Fiduciarios
<b>Organizador:</b>	Los Grobo Agropecuaria S.A.
<b>Operador:</b>	Los Grobo Agropecuaria S.A.
<b>Auditor Técnico:</b>	Napolitano & Asociados S. A.
<b>Colocador:</b>	Mar del Plata Bursátil Sociedad de Bolsa S.A. Capital Markets Sociedad de Bolsa S. A.
<b>Auditor Contable y Asesor Impositivo:</b>	Deloitte & Co SRL
<b>Asesores Legales:</b>	Nicholson y Cano Abogados
<b>Calificadora de Riesgo:</b>	Fitch Ratings Argentina (A+)

# D. Estructura del Fideicomiso



## Mejoras Crediticias

### Subordinación:

Subordinación del 50% otorgada por los VDFB y CP.

**Estructura Secuencial:** No se realizarán pagos a los otros títulos fiduciarios hasta la cancelación total de VDFA.

### Distribución Geográfica:

Campos arrendados a terceros ubicados en el sudoeste y sudeste de Buenos Aires, La Pampa y Entre Ríos. Protección ante factores climáticos y/o sanitarios.

### Distribución por Cultivo:

Siembra de trigo, girasol, maíz y soja. Protección ante factores climáticos y/o sanitarios (ciclos de vida de los cultivos). Cobertura a la variación del precio de cada uno de los cultivos.

# E. Flujo de Fondos

## FLUJO DE FONDOS DEL PROYECTO EN US\$

Presupuesto consolidado sobre 98,250 hectáreas

### Por Zona

	AÑO 1 (Mes 1 a 12)	AÑO 2 (Mes 13 a 24)	AÑO 3 (Mes 25 a 30)	TOTAL
<b>EGRESOS</b>	-12.278.594	-15.370.653	-2.100.216	-29.749.463
Sudeste I	-4.883.812	-5.828.074	-617.206	-11.329.092
Sudoeste	-1.354.903	-1.399.985	-103.125	-2.858.013
Sudeste II	-2.540.222	-2.939.238	-203.466	-5.682.926
Entre Ríos	-3.428.507	-5.009.540	-1.050.776	-9.488.823
Ing. Brutos	-71.150	-193.816	-125.643	-390.609
<b>INGRESOS</b>	7.060.582	19.233.481	12.468.331	38.762.394
Sudeste I	2.965.077	7.296.574	4.485.328	14.746.979
Sudoeste	1.257.278	1.953.941	627.687	3.838.906
Sudeste II	1.991.164	3.864.884	1.668.703	7.524.751
Entre Ríos	847.063	6.118.082	5.686.613	12.651.758
<b>Subtotal Cultivos</b>	-5.218.012	3.862.828	10.368.115	9.012.931
Operadores	-425.986	-600.341	-152.658	-1.178.985
Administración	-1.089.022	-1.534.746	-390.264	-3.014.032
<b>Subtotal Estructura</b>	-1.515.008	-2.135.087	-542.922	-4.193.017
Efecto financiero IVA	-932.958	-291.388	779.662	-444.684
<b>ITF 0,60%</b>	-130.720	-222.184	-85.991	-438.895
<b>SALDO ANUAL</b>	<b>-7.796.698</b>	<b>1.214.169</b>	<b>10.518.864</b>	<b>3.936.335</b>

### Por Cultivo

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	TOTAL
<b>EGRESOS</b>	-12.278.593	-15.370.624	-2.100.244	-29.749.461
Arrendamientos	-4.710.815	-5.182.659	-	-9.893.474
Trigo	-4.062.696	-4.470.366	-	-8.533.062
Girasol	-603.761	-733.296	-91.481	-1.428.538
Maiz	-256.285	-436.251	-179.966	-872.502
Soja 1 ra	-2.044.894	-3.551.641	-1.446.347	-7.042.882
Soja 2 da	-400.947	-647.228	-239.421	-1.287.596
Imprevistos	-128.045	-155.367	-17.386	-300.798
Ing. Brutos	-71.150	-193.816	-125.643	-390.609
<b>INGRESOS</b>	7.060.582	19.233.480	12.468.330	38.762.392
Trigo	7.060.582	7.756.549	-	14.817.131
Girasol	-	1.768.217	1.936.612	3.704.829
Maiz	-	622.170	622.170	1.244.340
Soja 1 ra	-	7.763.021	8.509.999	16.273.020
Soja 2 da	-	1.323.523	1.399.549	2.723.072
<b>Subtotal Cultivos</b>	-5.218.011	3.862.856	10.368.086	9.012.931
Operadores	-425.986	-600.341	-152.658	-1.178.985
Administración	-1.089.022	-1.534.746	-390.264	-3.014.032
<b>Subtotal Estructura</b>	-1.515.008	-2.135.087	-542.922	-4.193.017
Efecto financiero IVA	-932.958	-291.388	779.662	-444.684
<b>ITF 0,60%</b>	-130.720	-222.184	-85.991	-438.895
<b>SALDO ANUAL</b>	<b>-7.796.697</b>	<b>1.214.197</b>	<b>10.518.835</b>	<b>3.936.335</b>

## F. Rentabilidad Esperada

### Fideicomiso Financiero Agrícola Grobo II Resultado para el Inversor

	Abril-06	16-Ago-06	28-Feb-07	31-Jul-07	29-Feb-08	29-Ago-08	Total
<b>1. Integración del Capital</b>							
Valores de Deuda Fiduciaria A	-3.000.000	-3.000.000					-6.000.000
Valores de Deuda Fiduciaria B	-2.400.000	-2.400.000					-4.800.000
Certificados de Participación	-600.000	-600.000					-1.200.000
<b>2. Intereses VDF</b>							
Valores de Deuda Fiduciaria A			130.685	75.452	105.041	1.088.462	1.399.640
Valores de Deuda Fiduciaria B						1.946.855	1.946.855
<b>3. Devolución del Capital VDF</b>							
Valores de Deuda Fiduciaria A						6.000.000	6.000.000
Valores de Deuda Fiduciaria B						4.800.000	4.800.000
<b>4. Certificados de Participación</b>							
Certificados de Participación						1.621.420	1.621.420
<b>5. Flujo de Fondos del Inversor</b>							
Valores de Deuda Fiduciaria A	-3.000.000	-3.000.000	130.685	75.452	105.041	7.088.462	1.399.640
Valores de Deuda Fiduciaria B	-2.400.000	-2.400.000				6.746.855	1.946.855
Certificados de Participación	-600.000	-600.000				1.621.420	421.420
<b>Total Capitalización</b>	<b>-6.000.000</b>	<b>-6.000.000</b>	<b>130.685</b>	<b>75.452</b>	<b>105.041</b>	<b>15.456.737</b>	<b>3.767.915</b>

	Rentabilidad Esperada	TIREA
<b>6. Resultado</b>		
Valores de Deuda Fiduciaria A	23,33%	10,09%
Valores de Deuda Fiduciaria B	40,56%	16,49%
Certificados de Participación	35,12%	14,45%
<b>Total Capitalización</b>	<b>31,40%</b>	<b>13,17%</b>

Fecha de Estimación: Marzo 2006  
Siembra de 98.250 Has  
Capital Invertido U\$S 12.000.000

## G. Riesgos asociados

### **Riesgo Crediticio:**

Existencia de fondos líquidos suficientes en la Cuenta Recaudadora para efectuar los pagos de servicios a los valores fiduciarios en la fecha determinada. La existencia de fondos depende del PIC y de quien lo ejecuta, en este caso LGA, quien esta calificado por Fitch como A-

### **Riesgo Climático:**

Factores climáticos pueden incluir, entre otros: lluvias escasas como en exceso, heladas, granizo, vientos, tormentas, tornados, etc. La ocurrencia de estos puede impactar negativamente no solo en los rendimientos esperados de los campos, sino también en las tareas a desarrollar en los campos, incluida la siembra y la cosecha. El Fideicomiso presenta una adecuada distribución geográfica y por cultivos.

### **Riesgo Sanitario:**

Aparición de malezas, hongos, plagas, bacterias, etc. que afecten a los cultivos generando pérdidas. Además de la distribución geográfica y por cultivo el Operador utilizará distintos productos a fin de lograr la protección adecuada de los cultivos.

### **Riesgo de Moneda:**

El riesgo por descalce de moneda entre los activos y los valores fiduciarios se encuentra acotado debido a que los productos del Fideicomiso son commodities que poseen cotización en USD y alta liquidez.

### **Riesgo de Mercado:**

Disponibilidad y precio de campos para arrendar.  
Costo de los insumos.  
Precio de los granos a comercializar.