

Fideicomiso Financiero Agrícola Córdoba 1

Escenario

Frente a la evolución positiva del sector agrícola, las condiciones favorables del contexto externo y la utilización del Fideicomiso como instrumento jurídico y herramienta financiera, se desarrolló **Córdoba 1* Fideicomiso Financiero Agrícola con Oferta Pública**; la forma más Rentable, Transparente y Segura de Invertir. (*Según resolución de la Comisión Nacional de Valores emitida con fecha 14 de diciembre de 2006 en Expte. N°1374/06). Periodo de Suscripción e Integración entre el 20/12/06 y 29/12/06.-

Propuesta

La empresa Córdoba Bursátil S.A. lanza el Primer Fideicomiso Financiero Agrícola con Oferta Pública y autorización a cotizar en la Bolsa de Comercio de Córdoba, una innovadora posibilidad de inversión, donde el inversor por intermedio de tres clases de Valores Fiduciarios ofrecidos en dólares, podrá participar del proyecto junto a distintas Instituciones con alto prestigio en el mercado y un manejo profesional de los parámetros económicos-financieros vinculados al mismo, que permitirán obtener una elevada rentabilidad con el menor riesgo asociado. El plan consiste en la siembra de Soja, Girasol y Maíz sobre un total de 30.000 hectáreas ubicadas estratégicamente en la zona sur de la Provincia de Córdoba y sus alrededores, durante las Campañas Agrícolas comprendidas durante tres años a partir del cierre del período de integración.

Posibilidades de Inversión

El Fiduciario emitirá durante toda su vigencia tres clases de Valores Fiduciarios, por un valor nominal de hasta cuatro millones doscientos mil Dólares (U\$S 4.200.000) conforme el siguiente detalle:

I	Títulos de Deuda Clase A (TDA)	VN U\$S 2.100.000
II	Títulos de Deuda Clase B (TDB)	VN U\$S 1.600.000
III	Certificados de Participación (CP)	VN U\$S 500.000

Valor Nominal mínimo de un mil Dólares (U\$S 1.000) cada uno y se emitirán en forma escritural.

Rentabilidad

Títulos de Deuda Clase A (TDA)

Darán derecho a:

- I.** el reembolso del Valor Nominal en un sólo servicio de amortización pagadero a tres años desde la fecha de cierre del Período de Integración;
- II.** el cobro de tres Servicios de un Interés Básico del 5% nominal anual sobre el Valor Nominal suscripto, pagaderos a un año, a dos años y a tres años desde la fecha de cierre del Período de Integración;

- III.** el cobro de un Servicio de Interés Adicional equivalente al veintiuno por ciento (21%) del Margen Neto que surja de los Estados Contables de Liquidación, pagadero junto con el Servicio de amortización de capital.

Títulos de Deuda Clase B (TDB)

Darán derecho a cobrar todos los conceptos que se detallan a continuación en un único servicio de capital e intereses a los tres años de la fecha de cierre del período de integración:

- I.** el reembolso del Valor Nominal,
- II.** un Interés Básico del 7% nominal anual, sobre el Valor Nominal suscripto, y
- III.** el cobro de un Servicio de Interés Adicional equivalente al veintisiete por ciento (27%) del Margen Neto que surja de los Estados Contables de Liquidación (tal como este término se define en el Contrato de Fideicomiso)

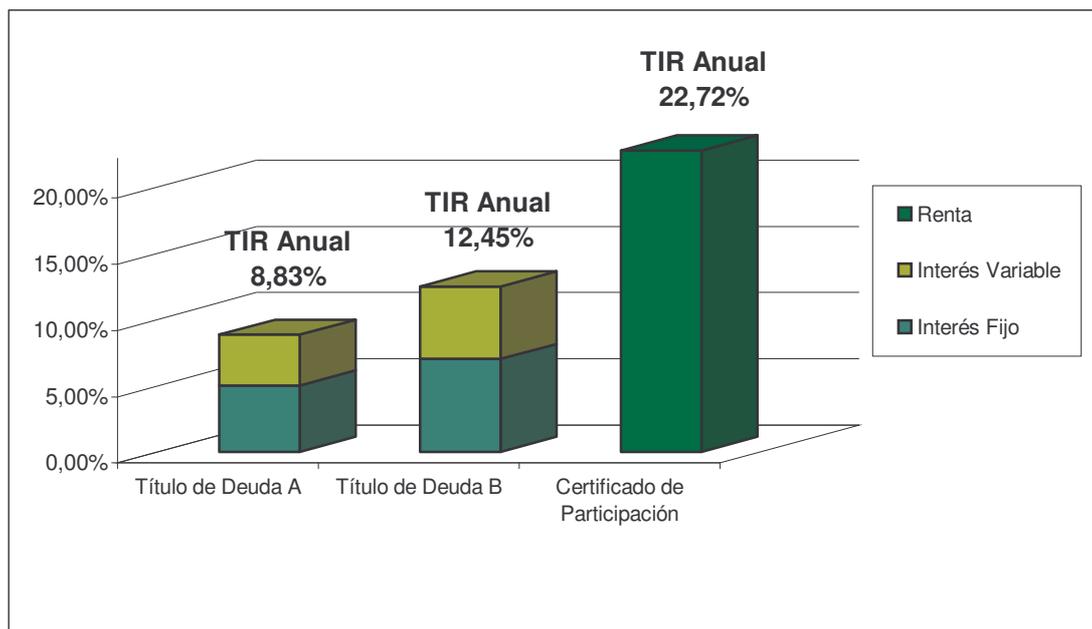
Certificados de Participación (CP)

Darán derecho a cobrar ambos concepto que se detallan a continuación en un único servicio a tres años de la fecha de cierre de integración

- I.** el reembolso del Valor Nominal, y
- II.** el cobro de una renta equivalente al cincuenta y dos por ciento (52%) del Margen Neto que surja de los Estados Contables de Liquidación, en proporción a su Valor Nominal sobre el total de los CP suscriptos e integrados

Rentabilidad en U\$S

La rentabilidad esperada del proyecto arroja los siguientes resultados:



Estas rentabilidades proyectadas están calculadas sobre la base de un rendimiento promedio de 22,37% del Plan de Inversión, de Producción y Estratégico (P.I.P.E), lo cual es muy prudente teniendo en cuenta que el promedio histórico en este tipo de emprendimientos y en esta zona supera el 30%.

Orden de Preferencia en los Pagos. Subordinación.

Los pagos a los Beneficiarios en virtud de los TDA, TDB y CP, se encuentran íntegramente subordinados a la cancelación previa de la totalidad de los Pasivos y Gastos del Fideicomiso, o a la previa constitución de las Reservas necesarias para ello.

Los Servicios de capital e interés de los TDB se encuentran íntegramente subordinados a la previa cancelación total de los Servicios correspondientes a los TDA. A su vez, el pago de los CP se encuentra subordinado al previo pago de la totalidad de los servicios de amortización e intereses de los TDA y TDB.

Datos Técnicos

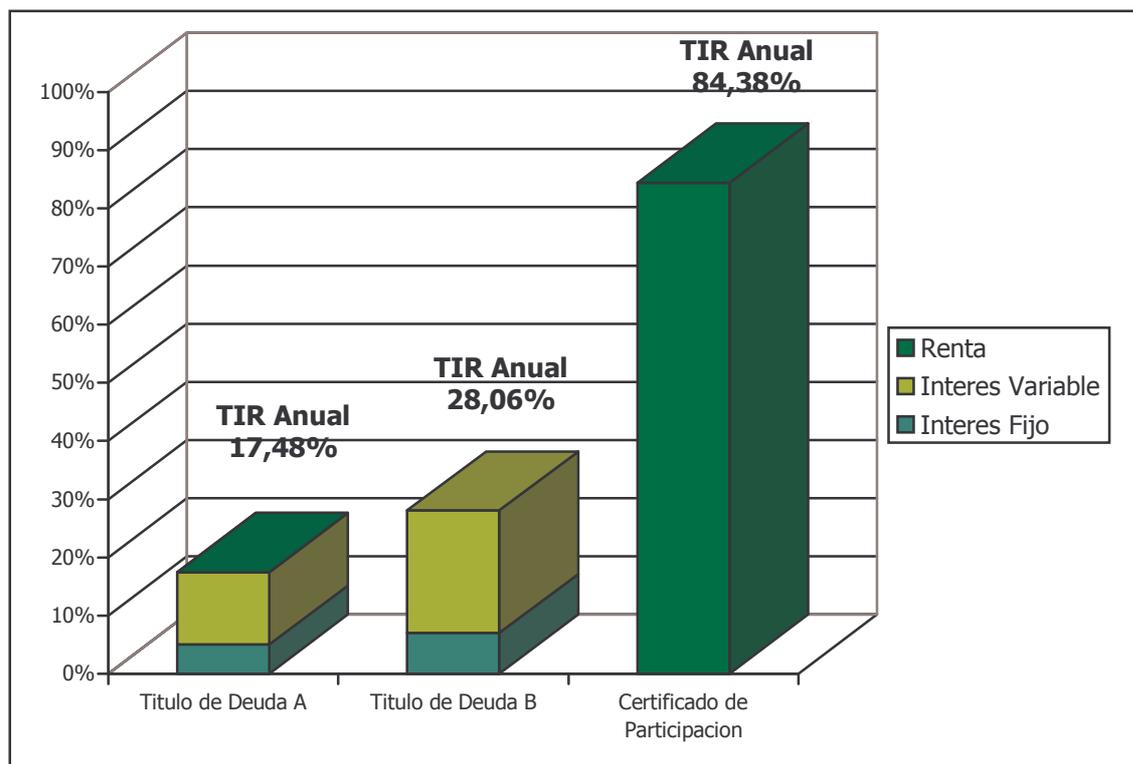
El siguiente cuadro ofrece distintos datos utilizados para el desarrollo del flujo de fondos del proyecto.

ITEM	UNID.	SOJA	MAIZ	GIRASOL
Superficie %	Has.	80%	15%	5%
Arrendamiento	u\$/ha	226,6	144,2	144,2
UTA	u\$/uta	19,0	19,0	19,0
Rendimiento	tn/ha	3,2	9,5	2,5
Precio (Flujo de fondos)	u\$/tn	175	80	175
Estructura	u\$/ha	35	35	35
Gs. Cosecha	u\$/qq	1,31	0,50	1,10
Fletes	u\$/qq	1,80	1,80	1,80
Impuestos	u\$/qq	0,00	0,00	0,00
Acondic/Par.	u\$/qq	0,04	0,04	0,04
Comisiones	u\$/qq	0,10	0,10	0,10
Bonificaciones	%/I.B	0,00	0,00	3,0%

Datos Actuales.

Si comparamos los precios de los cultivos utilizados en el desarrollo de Flujo de Fondos (FFNN) con las ventas ya concretadas y los precios publicados el 14 de Diciembre de 2006 como promedio de venta para el resto de los rindes proyectados, sumado a que los demás ítem incluidos en dicho flujo se encuentran dentro de los parámetros establecidos, podemos observar en el siguiente cuadro el sustancial incremento de las rentabilidades que ofrece el proyecto para el primer año.-

CULTIVO	Precio U\$ FFNN	Precios U\$ Actuales
SOJA	175	196
MAIZ	80	120
GIRASOL	175	195
RESULTADOS	T.I.R.	T.I.R.
Titulo de Deuda Clase A	8,83%	17,48%
Titulo de Deuda Clase B	12,45%	28,06%
Certificado de Participación	22,72%	84,37%



Ventas Realizadas.

Ventas realizadas de SOJA – 13/12/06					
Fecha Vta.	Vencimiento	Cantidades	% del Total	Precio Vta.	Total \$
24/10/06	May-07	5.000	18.8%	180	\$900.000
25/10/06	May-07	2.700	10.2%	180	\$486.000
08/11/06	May-07	1.000	3.8%	189	\$189.000
08/11/06	May-07	1.000	3.8%	191	\$191.000
Totales		9.700	37%	182.06	\$1.766.000

Ventas realizadas de MAIZ – 13/12/06					
Fecha Vta.	Vencimiento	Cantidades	% del Total	Precio Vta.	Total \$
23/10/06	Abr-07	3.000	22.56%	98	\$294.000
28/10/06	May-07	600	4.51%	103	\$61.800
02/11/06	May-07	2.000	15.04%	108	\$216.000
08/11/06	May-07	600	4.51%	114	\$68.400
21/11/06	May-07	500	3.76%	116	\$58.000
24/11/06	May-07	500	3.76%	119	\$59.500
Totales		7.200	54%	105.24	\$757.700

Comercialización

El Operador evaluará oportunamente todas las alternativas y modalidades de comercialización que existan, pudiendo realizar las ventas a acopiadores, exportadores y/o fábricas según más convenga u otras. La estrategia comercial será tentativamente:

- a) 30% sobre alquiler (Forwards, Futuros y Opciones)
- b) 30% sobre cultivo ((Forwards, Futuros y Opciones)
- c) 40% librado a oportunidades de negocios consensuadas en el comité comercializador.

Quienes pueden participar

El monto mínimo de suscripción y unidad de negociación se establece en la suma de Un Mil Dólares (U\$S 1.000).

- I- **Títulos de Deuda Clase A (TDA):** No existen restricciones para la adquisición de este Valor Fiduciario, cualquier tipo de inversor podrá participar.
- II- **Títulos de Deuda Clase B (TDB):** Atento al mayor riesgo asociado a los TDB, los mismos podrán ser adquiridos solamente por los inversores calificados comprendidos dentro de las siguientes categorías:
 - a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, sus Entidades Autárquicas, Bancos y Entidades Financieras Oficiales, Sociedades del Estado, Empresas del Estado y Personas Jurídicas de Derecho Público.
 - b) Sociedades por acciones (SA) y de responsabilidad limitada (SRL).
 - c) Sociedades de personas, con un patrimonio neto superior a doscientos cincuenta mil Pesos (\$ 250.000).
 - d) Agentes de bolsa y agentes o sociedades adheridas a entidades autorreguladas.
 - e) Fondos Comunes de Inversión.
 - f) Personas físicas con domicilio real en el país, con un patrimonio neto superior a cien mil Pesos (\$100.000).
 - g) Personas jurídicas constituidas en el exterior y personas físicas con domicilio real fuera del país.
 - h) Cajas de previsión para profesionales y A.F.J.P.
- III- **Certificados de Participación (CP):** No existen restricciones para la adquisición de este Valor Fiduciario, cualquier tipo de inversor podrá participar.

Ventajas

Sector de productos con creciente demanda internacional y alto grado de liquidez.

Las condiciones favorables que presenta el mercado internacional permitirán que los commodities mantengan precios sostenidos, un alto grado de liquidez y una creciente demanda.

Dirigido a todo tipo de Inversores.

Las distintas oportunidades de inversión que brinda el proyecto con un monto mínimo de suscripción y unidad de negociación de Un Mil Dólares (U\$S 1.000), permite que cualquier tipo de inversor con o sin conocimiento del sector pueda participar del negocio.

Alta tasa de rentabilidad en Dólares.

Altas tasas de rentabilidad , fijas y variables, en dólares que está brindando el sector agrícola.

Mercado con precios en Dólares

Permite que la rentabilidad de los inversores quede aislada de los altibajos económicos regionales.

Instituciones con alto prestigio en el mercado

El desarrollo, implementación y control del proyecto esta dirigido por un excelente grupo de instituciones conducidas por profesionales locales con una vasta experiencia en cada una de las áreas comprendidas.

Cobertura de seguros ante inclemencias climáticas

Permite minimizar riesgos ante las contingencias que pueden presentarse.

Cobertura de precios, operando en mercados futuros

Permite fijar precios de venta de los distintos productos antes de la cosecha, minimizando riesgos con la posibilidad de comercializar los mismos en el momento más conveniente para asegurar la rentabilidad del plan.

Optima zona de producción con alto desarrollo tecnológico

La región elegida fue estratégicamente seleccionada por especialistas teniendo en cuenta su productividad histórica.

Dispersión de campos para la siembra

La siembra se realizó en distintos campos seleccionados estratégicamente para minimizar los riesgos climáticos.

Seguridad y Transparencia

Cuenta con Oferta Pública y la emisión de los Valores Fiduciarios se efectúa de conformidad con lo establecido en la Ley 24.441 y demás disposiciones legales y reglamentarias que resultaren de aplicación.

Negociación

Existiendo el mercado secundario el inversor tendrá amplias posibilidades de negociar los valores fiduciarios durante toda su vigencia.

Ventajas Impositivas

Personas Jurídicas: La Renta obtenida por la tenencia de los certificados de Participación, es considerada no computable para los Beneficiarios. En este caso el Impuesto a las Ganancias se tributa en cabeza de Fideicomiso.

Personas Físicas:

Títulos de Deuda: Los Intereses Fijos y Variables obtenidos por la tenencia, como por la realización de los mismos, están Exentos.

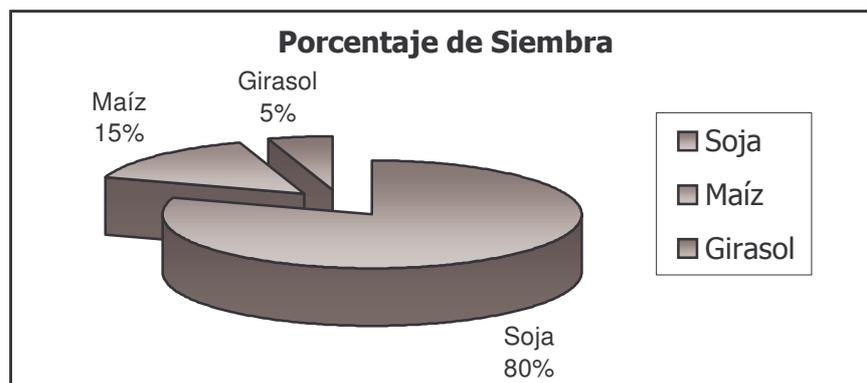
Certificados de Participación: La renta obtenida es no Computable y la venta de los mismos está exenta.

Zona de Producción



La siembra se realizará en campos de terceros ya contratados al efecto localizados en diferentes departamentos de la zona sur de la Provincia de Córdoba y sus alrededores, donde los suelos son de muy buena productividad, bien dotados de materia orgánica y con buena disponibilidad de fósforo. La topografía es de lomadas típicas y planicies tendidas en zonas intermedias, el clima es templado con una temperatura media anual de 18ª C y una precipitación media anual de 800 mm.

Distribución de Siembra



Cabe destacar, que las presentes asignaciones de superficie son estimadas y sujetas a modificaciones en función de la conveniencia económica que arroje el sector y la disponibilidad de campos.

Estructura Operativa

Fiduciario

Córdoba Bursátil S.A. será quien actuará en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero en los términos de la Ley N° 24.441 y sus modificatorias. El Fiduciario detendrá la propiedad fiduciaria del Patrimonio Fiduciario y con la colaboración del Auditor Técnico y del Auditor Contable, controlará el cumplimiento de los objetivos del PIPE a través de los Informes de Gestión del Operador. Se encargará de la administración contable e impositiva del Fideicomiso, siendo responsable del cumplimiento de las obligaciones fiscales que pesaren sobre el mismo.

Fiduciantes

Son quienes resulten suscriptores de los Valores Fiduciarios y que efectivamente integren el valor ofrecido por los mismos.

Beneficiarios

Son quienes en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso resulten titulares de los Valores Fiduciarios emitidos de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso

Colocador

El Fiduciario, y/o los agentes Co-Colocadores constituidos por las entidades financieras, bancarias, bursátiles y extrabursátiles, con los cuales el fiduciario suscriba convenios de colocación.

Colocación

Los Valores Fiduciarios, serán colocados por el Fiduciario y/o los Agentes Co-Colocadores que eventualmente contrate, mediante su oferta pública y/o cualquier mercado autorregulado del país.

Organizador

Versátil Inversiones S.A. es quien desarrolla las tareas de organización y estructuración del Fideicomiso y quien se obliga particularmente a colaborar con el Fiduciario y los Co-colocadores en la colocación de los Valores Fiduciario.

Operador

El Operador ejecutará todos aquellos actos relacionados con el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso y las finalidades del Plan de Inversión, de Producción y Estratégico (PIPE), con el nivel de idoneidad, eficiencia y diligencia de un buen administrador de negocios agropecuarios, empleando para ello su propia organización, medios y personal.

Auditor Técnico

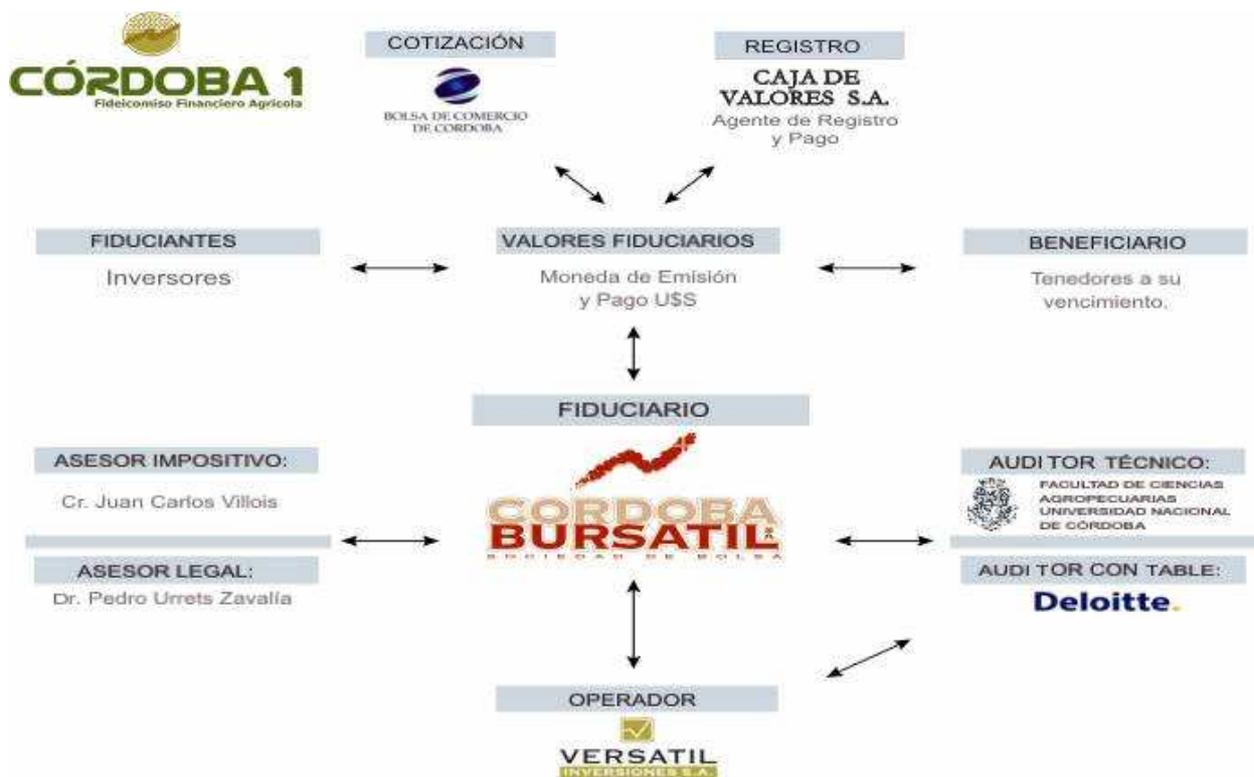
La Facultad de Ciencias Agropecuarias de la Universidad Nacional de Córdoba, será quien lleve a cabo los siguientes puntos: a) Verificar la planificación agronómica del PIPE. Esta verificación incluirá el análisis de la planificación, la aptitud de los lotes a sembrar, las rotaciones y el paquete tecnológico a aplicar propuestos por el operador para las campañas que integran el proyecto a partir de la constitución del presente Fideicomiso. b) Informar mensualmente, al Fiduciario, durante la vigencia del presente contrato sobre el estado de cumplimiento del PIPE por parte del operador en sus aspectos técnico-agrícolas. c) Realizar Informes trimestrales para el Fiduciario sobre la evolución de los cultivos en los diferentes estadios fenológicos. d) Estimar y producir dictamen sobre los rindes obtenidos informados por el operador en cumplimiento del PIPE, en función de las variables producidas (clima, plagas, estado de los cultivos, etc.) e) Informar al Fiduciario sobre las operaciones de compra de insumos que se hubieren realizado o se realicen a valores de mercado. f) Dictaminar sobre los informes de Gestión del Operador previo a su consideración por el Fiduciario..

Auditor Contable

Deloitte certificará los Estados Contables Trimestrales, Anuales y de Liquidación Final del Fideicomiso confeccionados por el Fiduciario y realizará las tareas de auditoría contable que le sean requeridas por el Fiduciario.

Asesor Impositivo - Asesor Legal:

El Cr. Juan Carlos Villois y el Dr. Pedro Urrets Zavalia como asesores, y mediante sendos contratos de locación de servicios firmados con el Fiduciario, brindarán al mismo un constante asesoramiento referentes a todas las tareas para los cuales fueron contratados.



Informes de Gestión

Sobre la base de la información suministrada por el Operador mediante los Informes de Gestión, el Fiduciario deberá confeccionar y poner a disposición de los Beneficiarios, los informes y estados contables que se indican a continuación:

- a) Mensualmente: un informe sobre el Desarrollo del Plan de Inversión correspondiente al mes inmediato anterior.
- b) Trimestralmente: **(i)** Estados contables al último día del primer, segundo y tercer trimestre calendario de cada Ejercicio, que incluirán el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados y Estado de Origen y Aplicación de Fondos, auditados por el Auditor Contable. **(ii)** Un informe visado por el Auditor Técnico, sobre la situación de contratación de campos, labores realizadas –en especial siembra y cosecha–, evolución de los cultivos, adquisiciones, ventas, y toda otra información que el Fiduciario, sobre la base del Informe de Gestión del Operador, considere oportuna o de valor para el seguimiento del Fideicomiso. **(iii)** Modificaciones, con expresión de sus fundamentos, que se hubieren introducido al PIPE de conformidad a lo previsto en la cláusula 14.2.
- c) Anualmente: **(i)** Estados contables a la fecha de cierre del Ejercicio, que incluirán el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados y Estado de Origen y Aplicación de Fondos, auditados por el Auditor Contable. **(ii)** Un informe visado por el Auditor Técnico, sobre el desarrollo, modificaciones y cumplimiento de los objetivos del PIPE, confeccionado sobre la base de los Informes de Gestión suministrados por el Operador.
- d) Liquidación Final: Una cuenta de liquidación final y Estados Contables de Situación Patrimonial y de Resultado Final a la fecha de cierre del Fideicomiso, auditados por el Auditor Contable.

La información precedente será puesta a disposición de los Beneficiarios, por escrito en el domicilio del Fiduciario, sin perjuicio de su posible envío al Domicilio Postal o la Dirección Electrónica de cada Beneficiario, en los siguientes plazos: **(i)** los mensuales, dentro de los quince (15) Días Hábiles Bursátiles posteriores a la finalización de cada mes; **(ii)** los informes trimestrales, dentro de los cuarenta y dos (42) Días Hábiles Bursátiles de cerrado cada trimestre calendario; **(iii)** los anuales y la Liquidación Final dentro de los setenta (70) Días Hábiles Bursátiles de finalizado el correspondiente Ejercicio.

Transcurridos treinta días desde la puesta a disposición de los informes señalados, sin que existieren impugnaciones de los Beneficiarios dirigidas por escrito al Fiduciario, las cuentas rendidas se tendrán por definitivamente aceptadas y aprobadas conforme a lo previsto en el artículo 73 del Código de Comercio.

Los informes trimestrales, anuales y la Liquidación Final rendidos por el Fiduciario conforme a la presente cláusula, tendrán el valor de las rendiciones de cuenta en los términos del artículo 7º de la Ley 24.441.

**PERÍODO DE SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN
DEL 20/12/06 AL 29/12/06.**