

**PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN
PYME CNV GARANTIZADA SERIE I POR HASTA V/N U\$S 215.000 (o su equivalente en
otras monedas)**



EL PASO DEL VIRREY S.A.
EMISORA

Consultatio

CONSULTATIO INVESTMENTS S.A.

AGENTE DE LIQUIDACION Y COMPENSACION PROPIO
REGISTRADO BAJO EL N° 351 DE CNV



GARANTIZAR S.G.R.
AVALISTA

Bajo el presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA Serie I por hasta un valor nominal de U\$S 215.000 (o su equivalente en otras monedas) (el "Prospecto"), EL PASO DEL VIRREY S.A. (indistintamente "El Paso del Virrey", la "Sociedad" o la "Emisora") podrá emitir obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA (las "Obligaciones Negociables") conforme a la Ley N° 26.831, los

Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”).

“Oferta pública autorizada en los términos de la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (T.O. 2013 y mod.) de la CNV, registrada bajo Resolución N°----- del --- de -----de -----. Esta autorización sólo significa que se han cumplido con los requisitos establecidos en materia de información establecidos en el régimen PYME CNV GARANTIZADA. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente Prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la Emisora y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente conforme a lo requerido por las normas vigentes. Los inversores deben tener en cuenta al momento de realizar su inversión que el sujeto emisor, en relación con la presente, contará con un régimen informativo diferenciado debido a que esta emisión se efectúa bajo el régimen garantizado por una Entidad de Garantía autorizada por la CNV, lo que implicará que se les aplicará el régimen informativo diferenciado establecido en el artículo 24 de la Sección VI del Capítulo VI del Título II.-

El Emisor declara que sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que posean como mínimo el veinte por ciento de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final ya sea directa o indirectamente sobre la Sociedad, no registran condenas por delitos de lavado de dinero y/o financiamientos del terrorismo y no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES AUTORIZADAS A REALIZAR OFERTA PÚBLICA SOLO PODRÁN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS.

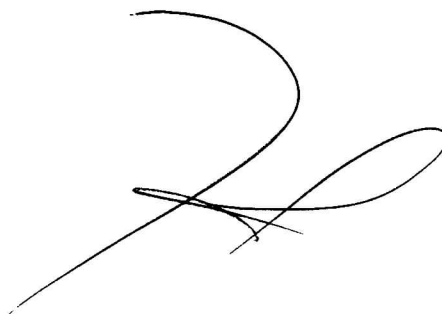
La fecha del presente Prospecto es []

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

a) DENOMINACIÓN Y TIPO SOCIETARIO: EL PASO DEL VIRREY S.A. es una Sociedad Anónima constituida en Salta, Provincia de Salta, República Argentina.

b) SEDE INSCRIPTA: Sede social inscripta en Martín Cornejo 66, Salta Capital, Provincia de Salta, República Argentina y su modificación a Ruta Provincial N° 29 KM 14, Paso de las Carretas, Depto. Metán, Provincia de Salta, República Argentina. Inscripción en trámite, presentada ante Juzgado de Minas y en lo Comercial de Registro con fecha 30-08-18.

c) FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO Y REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO: La Sociedad fue constituida en fecha 24/08/1999 y se encuentra inscripta en el Juzgado de 1ra Instancia en lo Comercial de Registro de la provincia de Salta, Folio 327/8, Libro N.º10 de Sociedades Anónimas. El plazo de duración de la Sociedad es de 99 años contados a partir de la fecha de su constitución.



d) ACTIVIDAD PRINCIPAL Y BREVE DESCRIPCIÓN: La empresa se dedica al cultivo de cereales, oleaginosas, cría de ganado porcino y bovino. El Paso del Virrey SA (EPDVSA) desarrolla desde el año 2000 sus actividades en el sudeste de la Provincia de Salta, las que están comprendidas dentro del sector agroalimentario, destacándose la producción porcina, agropecuaria y bovina, integradas todas en el proceso productivo.

Desde el inicio de sus actividades, EPDVSA estableció como principal estrategia de sustentabilidad económica y productiva la diversificación de actividades y el agregado de valor en origen. El primer eslabón de agregado de valor lo constituye el desarrollo de tierras en zonas de la nueva frontera agropecuaria, dotándolas de receptividad para la producción bovina. Esto consiste en implantar pasturas, apotrerarlas y distribuir agua para bebida. En la actualidad la actividad ganadera se realiza sobre una superficie total de 4100 has propias, de las cuales 2800 has poseen pasturas implantadas de gaton panic y 2100 has de monte con pasturas naturales. La actividad principal es la cría y recría de ganado. El segundo eslabón consiste en utilizar la producción bovina como punta de lanza en el cambio de uso del suelo. De este modo y con el apoyo de las técnicas de conservación de suelo, siembra directa y riego complementario; un porcentaje de la superficie ganadera cambia a uso agrícola. En tercer eslabón se encuadra la producción agropecuaria como proveedoras de materia primas para la alimentación animal, lo cual nos permite realizar la rotación del 50% de la superficie con cereales y 50% con oleaginosas. Esta se realiza en campos propios y de terceros, en una superficie de 1800 has (1214 has propias y 586 has arrendadas) de las cuales el 60% tiene dotación de riego por gravedad lo que permite asegurar la provisión de materias primas para la alimentación porcina y bovina. En el cuarto eslabón aparece la producción porcina como transformadoras de materias primas en origen con altísima eficiencia y la generación de proteínas animales de mayor valor. En la actividad porcina se destaca por conducir una explotación de 500 madres en producción, con alto nivel de tecnología en equipamiento, inseminación artificial, producción de alimentos y genética de primer nivel. Esto permite ofrecer como producto final, capones de 120-130 kg promedio con excelente conformación, rendimiento de carne y rendimiento de magro. Productos que son valorados y requeridos por la industria frigorífica de ciclo completo para la elaboración de fiambres y chacinados. De esta manera EPDVSA logró integrar actividades, agregando valor en origen como estrategia empresarial para asegurar cumplir con sus objetivos de maximizar el beneficio, asegurar la sustentabilidad económica, ambiental y el desarrollo territorial.

e) MONTO PROMEDIO DE LOS INGRESOS TOTALES ANUALES DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN PYME CNV SEGÚN NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Y PASIVO TOTAL DE LA EMISORA SEGÚN ÚLTIMO BALANCE:

Año 2015: \$ 58.897.759,34.-

Año 2016: \$ 55.804.059,02.-

Año 2017: \$ 60.325.731,03.-

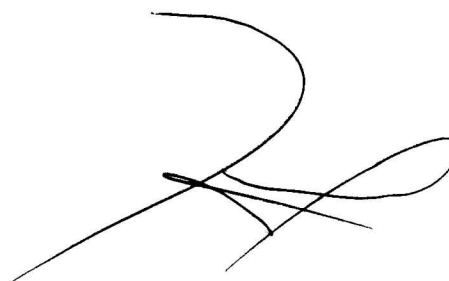
Promedio: \$ 58.342.516,46.-

Pasivo Total s/último balance: \$ 42.560.154,85.-

II. CONDICIONES DE EMISIÓN.

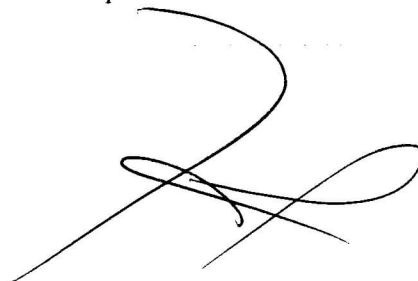


- a) **MONTO DE LA EMISION:** Hasta V/N U\$S 215.000 (Valor Nominal doscientos quince mil dólares estadounidenses) (O su equivalente en otras monedas).
- b) **DENOMINACIÓN:** Obligaciones Negociables REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA Serie I de El Paso del Virrey S.A.
- c) **MONEDA DE EMISIÓN Y PAGO:** Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Dólares Estadounidenses ("U\$S"). Los Pagos de los servicios de amortizaciones e intereses serán efectuados en pesos argentinos ("Pesos") a la relación de tipo de cambio de U\$S/\$ según Comunicación "A" 3.500 publicada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") al cierre del tercer día hábil inmediato anterior a la fecha de pago de cada servicio.
- d) **MONEDA DE INTEGRACIÓN Y PAGO:** La integración será efectuada en pesos argentinos ("Pesos") a la relación de tipo de cambio de U\$S/\$ según Comunicación "A" 3.500 publicada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") correspondiente al día de cierre del Período de Licitación, a efectos de la Integración del precio de suscripción, que será informado en el Aviso de Suscripción;
- e) **VALOR NOMINAL UNITARIO:** VN U\$S 1,00 (valor nominal un dólar estadounidense).
- f) **UNIDAD MINIMA DE NEGOCIACION:** VN U\$S 1,00 (valor nominal un dólar estadounidense).
- g) **FORMA DE LOS TITULOS:** Las Obligaciones Negociables estarán representadas en un certificado global permanente para su depósito en Caja de Valores S.A en los términos de las leyes 20.643 y 13.576 y normas modificatorias y complementarias. Las Obligaciones Negociables serán transferibles dentro del sistema de depósito colectivo. Caja de Valores S.A. se encuentra habilitada a cobrar aranceles a los depositantes que estos podrán trasladar a los tenedores de las Obligaciones Negociables (los "Tenedores"). Los Tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.
- h) **FORMA DE COLOCACIÓN Y PLAZO:** La colocación será realizada por "subasta o licitación pública" a través del Sistema Electrónico de Colocaciones Primarias de Mercado Argentino de Valores S.A. ("SEMAV") por intermedio de cualquier Agente habilitado para ello, de conformidad con las reglas establecidas en el Capítulo IV, del Título VI "Mercados y Cámaras Compensadoras" de las NORMAS T.O. 2013 y sus modificaciones de la CNV (las "Normas CNV"). El plazo será informado una vez obtenida la autorización de oferta pública por parte de la CNV y de listado por Mercado Argentino de Valores S.A. ("MAV") y Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") y comprenderá un Período de Difusión de 3 (tres) días hábiles y un Período de Licitación Pública de 1 (un) día hábil. El precio de suscripción será fijo al 100% (cien por ciento) del valor nominal. En el proceso de licitación los interesados en participar deberán ofrecer el diferencial adicional pretendido expresado como % (tanto por ciento) con dos decimales (el "Diferencial Adicional Pretendido"). El Emisor, basándose en la opinión del Colocador, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables cuando: (i) no se hubieran recibido ofertas; (ii) si los Diferenciales Adicionales Pretendidos hubieran sido superiores a los esperados por el Emisor; (iii) el valor nominal total de las ofertas recibidas hubiere sido inferior al esperado por el Emisor; (iv) hubieran sucedido cambios adversos en los mercados financieros y/o de capitales locales, así como en las condiciones generales del Emisor y/o de la República Argentina, incluyendo, con carácter meramente enunciativo, condiciones políticas, económicas, financieras o de tipo de cambio en la República Argentina o crediticias del Emisor que pudieran



hacer que no resulte aconsejable efectuar la transacción contemplada en el Prospecto, en razón de encontrarse afectadas por dichas circunstancias la colocación o negociación de las Obligaciones Negociables. En caso de que se declare desierta la colocación de las Obligaciones Negociables, las ofertas presentadas quedarán automáticamente sin efecto.

- i) **FECHA Y LUGAR DE INTEGRACIÓN:** Será el tercer día hábil posterior al cierre del Período de Licitación. La integración deberá ser efectuada mediante transferencia bancaria a la cuenta que se informe en el aviso de suscripción de la colocación (el "Aviso de Suscripción"). La Fecha de Integración será la Fecha de Emisión de las Obligaciones Negociables.
- j) **FECHA DE VENCIMIENTO:** Será a los 36 (treinta y seis) meses desde la Fecha de Emisión y será informada en el aviso de suscripción de la colocación (el "Aviso de Suscripción"). Si la Fecha de Vencimiento y/o cualquier fecha en la que corresponda realizar un pago en relación con las Obligaciones Negociables no fuera un día hábil, el pago de los montos bajo las Obligaciones Negociables será efectuado en el día hábil inmediato posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho día hábil inmediato posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha original en la cual vencía, no devengando interés alguno.
- k) **AMORTIZACIÓN Y FECHAS DE PAGO DE CAPITAL:** Las Obligaciones Negociables amortizarán en 6 (seis) cuotas semestrales y consecutivas que se distribuirán de la siguiente manera: a) 5 (cinco) cuotas equivalentes al 16,66% cada una sobre el capital efectivamente emitido y; b) 1 (una) cuota equivalente al 16,7% del capital sobre el capital efectivamente emitido. Las fechas precisas en las cuales se pagarán las cuotas de amortización serán informadas en el Aviso de Suscripción.
- l) **MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN:** U\$S 500 (quinientos dólares estadounidenses) equivalentes a VN U\$S 500 (valor nominal quinientos dólares estadounidenses) de capital de las Obligaciones Negociables.
- m) **TASA DE INTERÉS Y FECHAS DE PAGO DE INTERÉS:** El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables devengarán intereses a la tasa fija nominal anual truncada a dos decimales, que surja del proceso de determinación de la misma detallado en la sección "FORMA DE COLOCACIÓN Y PLAZO" del presente, y será informada mediante el Aviso de Resultados. Las fechas de pago de los intereses serán informadas en el aviso de suscripción. Los pagos de los intereses serán semestrales (período de interés) y la primer fecha de pago de intereses vencerá a los 6 (seis) meses de la fecha de emisión. Para el cálculo de los intereses a pagar se tomarán los días efectivos de cada período de interés y se utilizará el divisor 365.
- n) **FECHA DE CÁLCULO:** Será el día hábil inmediato anterior al primer día de Licitación Pública.
- o) **AGENTE DE DEPÓSITO COLECTIVO:** Caja de Valores S.A.
- p) **PAGOS DE LOS SERVICIOS:** La amortización y los pagos de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables, serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes en Pesos resultantes a Caja de Valores S.A para su acreditación en las cuentas de los Tenedores.
- q) **DESTINO DE LOS FONDOS:** Los recursos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables serán destinados a la adquisición de terneros para cría en base



pastoril con suplementación. La misma consiste en ingresar terneros de 150 kg promedio y lograr en plazos de 180 a 300 días (dependiendo de la época de ingreso) aumentos de 90/100 kg promedio. El destino de esa producción (novillitos recriados) se vende a los feedlots de la zona que requieren ese animal. El sistema es muy estable y de bajo costo de explotación, se prevé adquirir 1500 terneros.

- r) **MERCADOS AUTORIZADOS EN LOS QUE SE OFRECERÁN LOS VALORES NEGOCIABLES:** MAV y BYMA.
- s) **ÓRGANOS Y FECHAS EN LAS QUE SE DISPUSO EL INGRESO A LA OFERTA PÚBLICA, LA EMISIÓN Y LAS CONDICIONES DE LA MISMA, ASÍ COMO EL DESTINO DE LOS FONDOS:** La Sociedad autorizó la emisión de las Obligaciones Negociables bajo el REGIMEN PYME CNV GARANTIZADA SERIE I por hasta V/N U\$S 215.000 (o su equivalente en otras monedas) por Asamblea de Accionistas celebrada el 8 de Noviembre de 2018, por reunión del Directorio del 9 de Noviembre de 2018, y reunión del Directorio del 12 de Diciembre de 2018 fijando las condiciones particulares de la emisión.
- t) **AGENTES Y TODO OTRO INTERVINIENTE EN EL PROCESO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN Y GASTOS CORRESPONDIENTES:** Consultatio Investments S.A. quien se encuentra autorizado y registrado por CNV bajo el N° 351 como Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación – Propio. Por la colocación el emisor pagará una comisión del 1,50% (uno con 50/100 por ciento) sobre el valor nominal efectivamente colocado.

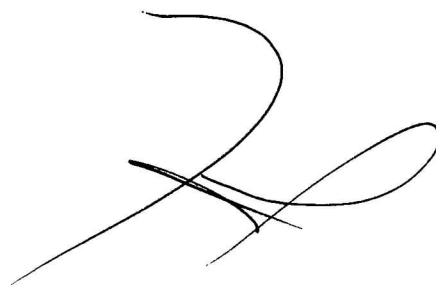
El emisor pagará a la Entidad de Garantía una comisión del 1,5% en concepto de aval por la emisión en cuestión.

- u) **RESCATE POR CUESTIONES IMPOSITIVAS:** Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas por la Emisora al 100% de su valor nominal residual más los intereses devengados a la fecha del rescate, en forma total y no parcial, en caso de ocurrir ciertos acontecimientos de naturaleza impositiva en Argentina que se originen como resultado de cualquier cambio y/o modificación de las leyes (o regulaciones o normativa promulgada en virtud de ellas) de la Argentina y/o cualquier subdivisión política y/o cualquier autoridad fiscal del país y/o cualquier cambio en la aplicación, administración y/o interpretación oficial de dichas leyes, regulaciones o normativa, en cuanto a que la Emisora quedara obligada a pagar montos adicionales por impuestos, tasas, contribuciones o cualquier otro concepto, respecto de las Obligaciones Negociables no contemplado al momento de la emisión.

III. GARANTÍA

- a) **ENTIDAD DE GARANTÍA:** Las Obligaciones Negociables estarán 100% garantizadas, tanto el capital como los intereses por GARANTIZAR S.G.R como Entidad de Garantía Autorizada por CNV, quien asumirá tal carácter como liso, llano y principal pagador con renuncia al beneficio de excusión y división

Garantizar S.G.R, constituida en 1997 como la primera SGR del país con el Banco de la Nación Argentina como Socio Fundador y primer aportante al Fondo de Riesgo.



Es la Sociedad de Garantía Recíproca líder del país, en su rica historia ha asistido a más de 15.000 pymes optimizando el acceso al financiamiento de las pequeñas y medianas empresas, en condiciones más ventajosas en plazos, tasas y destino de fondos.

Con la participación de 500 socios protectores y un Fondo de Riesgo de \$ 6.000 millones, el mayor y más diversificado del mercado, representando un 42% del sistema de SGRs.

Y Más de \$ 16.000 millones de Riesgo Vivo, lo que representa un 42% del sistema de SGRs, operando en todo el país con 29 sucursales.

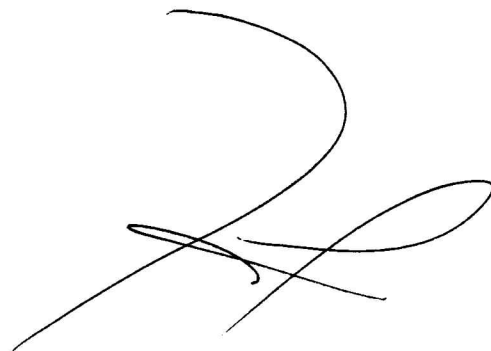
Garantizar ha sido calificada por FIX SCR con Calificación de Largo Plazo: AA-(arg, Perspectiva Positiva) y Calificación de Corto Plazo: A1+ (arg).

La información de la Entidad de Garantía se puede consultar en la Autopista de Información Financiera de CNV.

b) NATURALEZA DE LA GARANTÍA: Garantía Común.

c) INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD DE GARANTÍA AL 31/08/2018:

- Fondo de Riesgo Autorizado: \$ 7.459.943.485,52.-
- Fondo de Riesgo Integrado: \$ 6.168.567.332,33.-
- Fondo de Riesgo de Disponible: \$ 5.997.858.899.-
- Fondo de Riesgo Contingente: \$ 301.311.257.-
- Garantías Vigentes: \$ 17.832.748.903.-
- Grado de Apalancamiento: 2,39.-

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.