



# CAPACITARTE



## **Modelo Contrato de Fideicomiso Agropecuario.**

**Fuente:** <http://karenericahaeusser.blogspot.com.ar/p/modelo-contrato-fideicomiso.html>

### **CONTRATO DEL FIDEICOMISO DE INVERSION AGROPECUARIO. "KEHAGRO"**

Entre (a) MARSIBI S. A., en su carácter de organizador y de fiduciario, no a título personal (el "Fiduciario"), una sociedad constituida el 08/04/20 , inscripta el 06/05/20 , bajo el n° 5872 del Registro Público de Comercio de la Ciudad de Buenos Aires( I.G.J), libro 20 de sociedades por acciones, representada en este acto por el Señor Carlos Colman en su carácter de presidente, y

(b) Los inversores que adhieran al presente contrato en su carácter de Fiduciantes y Beneficiarios mediante la firma de la Solicitud de Adhesión (los "Beneficiarios").  
En conjunto las "Partes".

#### **ANTECEDENTES**

(i) MARSIBI S. A. ha organizado la constitución de un fondo de inversión agropecuario, bajo la forma de un fideicomiso privado (el "Fideicomiso"), para desarrollar explotaciones agropecuarias sobre la base de un Plan de Negocios.

(ii) A tal fin ha decidido formular el presente contrato de fideicomiso (el "Contrato"), sobre la base del cual, sumado al Plan de Negocios y demás documentos de la oferta, invitará a determinadas personas a realizar aportes fiduciaros de dinero para el desarrollo de dicho Plan de Negocios (los "Inversores"), y a participar de los resultados económicos del Fideicomiso en el carácter de Beneficiarios, según las Categorías en que hayan realizado sus aportes.

Por las consideraciones expuestas,

Las partes acuerdan constituir el Fideicomiso de Inversión Agropecuario, que girará en plaza bajo el nombre de "KEHAGRO" conforme a las disposiciones siguientes.

#### **TÉRMINOS Y CONDICIONES**

**SECCIÓN I: DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.**I.1.- DEFINICIONES. A todos los efectos de este instrumento, y de los demás actos que se otorguen en su consecuencia, los términos en mayúscula utilizados en el presente tendrán el significado que se les asigna a continuación, y se utilizarán indistintamente en singular o en plural manteniendo el mismo significado.

"Aportes": Las transferencias fiduciaras de dinero recibidas de los Beneficiarios adherentes.

Los Aportes deberán realizarse por números enteros del Valor Índice de Devengamiento.

“Beneficiarios”: Los Fiduciantes, sin distinción de Categoría, que hubieran adherido al presente Fideicomiso mediante la Solicitud de Adhesión aceptada por el Fiduciario y efectivizado los Aportes comprometidos.

“Bienes Fideicomitidos”: (a) Los Aportes; (b) los activos en que se inviertan los Recursos Líquidos; (c) los derechos bajo los contratos de arrendamiento y/o aparcería de campos, (d) el Ganado; (e) las semillas, útiles e insumos que se adquieran; (f) las sementeras, (g) los derechos bajo los contratos de locación de obra y/o de servicios que se contraten con terceros para la realización del Plan de Negocios; (h) eventualmente los derechos bajo los contratos de futuros y opciones, (i) los granos que se cosechen, (j) los derechos bajo los contratos de venta de granos y de Ganado y la cobranza de los mismos; (k) Los fondos o activos que sustituyan a los antes indicados.

“Campos”: Son las fracciones de terreno que el Fideicomiso tendrá bajo arrendamiento o aparcería, y que serán explotadas conforme al Plan de Negocios.

“Carta de Porte”: es el documento que acredita el transporte de los Granos desde el lugar de cosecha hasta las plantas o silos de almacenaje.

“Guía de Transporte”: es el documento que acredita el transporte del Ganado desde los Campos hasta los mercados, frigoríficos o lugares de entrega bajo los contratos de venta.

“Categoría A”: Los Beneficiarios de la Categoría A tendrán los siguientes derechos económicos, en función de los Aportes realizados en el Periodo Normal de Aportes existentes al comienzo de cada Ejercicio, en tanto existan recursos suficientes en el Fideicomiso, y neto de los Gastos del Fideicomiso: (a) el recupero del capital aportado, al vencimiento del plazo del Fideicomiso; (b) anualmente, al cobro del Rendimiento Básico por el Ejercicio correspondiente y (c) anualmente, al cobro del Rendimiento Variable por el Ejercicio correspondiente.

“Categoría B”: Los Beneficiarios de la Categoría B tendrán los siguientes derechos económicos, en función de los Aportes realizados luego de comenzado un Ejercicio y durante su transcurso, en tanto existan recursos suficientes en el Fideicomiso, y neto de los Gastos del Fideicomiso: (a) al devengamiento del Rendimiento Financiero desde el día de su Aporte

hasta la fecha de inicio del Ejercicio siguiente, y (b) a la conversión en Beneficiario de la Categoría A el primer día del Ejercicio siguiente al de su Aporte, por el importe de la imposición original más el Rendimiento Financiero devengado hasta la fecha de conversión.

“Categorías”: cada uno de los conjuntos de derechos diferenciales reconocidos a una parcialidad de Beneficiarios.

“Contratista”: implica a todo empresario rural que ponga a disposición del Fideicomiso su organización y el trabajo de su equipo y maquinaria para (a) la implantación, cuidado y cosecha de los productos agrícolas, o (b) el manejo del Ganado, facturando por ello al Fideicomiso.

“Contravalor en Pesos”: el que resulta de convertir la cantidad de Dólares que corresponda a pesos, conforme al Tipo de Cambio Agrícola, vigente al día anterior de

cancelación de la obligación. Todo pago que deba recibirse o realizarse en Dólares se entenderá cancelable mediante su Contravalor en Pesos.

“Cuenta/s Fiduciaria/s”: se refiere a la/s cuenta/s abierta/s por el Fiduciario en una o más entidades bancarias donde se depositarán los fondos del Fideicomiso.

“Derecho de Ingreso”: Es el que podrá determinar y percibir el Fiduciario de los Beneficiarios al momento de la realización de Aportes, y que consistirá en una suma fija o en un porcentaje de los Aportes.

“Día Hábil”: Es cualquier día en el que no se exige ni autoriza a los bancos comerciales a cerrar en la ciudad de Buenos Aires.

“Dirección Electrónica”: Tiene el significado que se le asigna en el artículo VI.1.

“Domicilio Postal”: Tiene el significado que se le asigna en el artículo VI.1.

“Ejercicio”: Cada período anual que comienza el 1º de julio, sin perjuicio del primer Ejercicio, que comenzará el 5 de junio de 20 y concluirá el 30 de junio del mismo año.

“Emprendimiento”: El emprendimiento agropecuario que se llevará a cabo sobre los Campos conforme al Plan de Negocios.

“Entidad Bancaria”: Cualquier banco comercial comprendido en el artículo 2 inciso (a) de la ley N° 21.526 que se encuentre debidamente calificado para recibir depósitos de las Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensión conforme lo establecen las resoluciones de la Superintendencia de Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensión y del Banco Central de la República Argentina.

“Fecha de Inicio”: Es la fecha determinada para verificar el cumplimiento de la condición establecida en la cláusula II.3.

“Fecha de Pago”: La fecha en que se torne exigible el pago del Rendimiento Básico de cada Ejercicio, el Rendimiento Variable de cada Ejercicio, el recupero del capital a la finalización del Fideicomiso y el recupero del capital más el rendimiento según penalización para aquellos Beneficiarios que ejerzan la opción de retiro anticipada. Si la Fecha de Pago no resultara un Día Hábil, se tomará el Día Hábil inmediato siguiente.

“Fideicomisarios”: Los Beneficiarios de la Categoría A, por los eventuales Bienes Fideicomitados remanentes.

“Fideicomiso”: El presente fideicomiso.

“Fiduciantes”: los Beneficiarios.

“Fiduciario”: MARSIBI S. A., o la entidad que la sustituya-

“Ganado”: Los vacunos y demás animales que se adquieran para el Fideicomiso.

“Gastos del Fideicomiso”: .Tiene el significado asignado en la cláusula II.6.

“Granos”: dicho vocablo comprende soja, girasol, maíz, trigo y todo otro cereal u oleaginosa.

“Insumos”: los agroquímicos, fertilizantes, semillas, combustibles y lubricantes, productos veterinarios, y productos para el manejo de Ganado, que utilizan comúnmente los productores de Granos y Ganado.

“Mayoría de Beneficiarios”: El conjunto de los Beneficiarios que representa la mayoría absoluta de votos en una Asamblea general de Beneficiarios o de una Categoría. Cuando se prescinda de la Asamblea, es el conjunto de Beneficiarios que representa la mayoría

absoluta de capital del Fideicomiso o de una Categoría. Por cada Dólar de capital corresponderá un voto.

“Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios”: es el conjunto de los Beneficiarios que representa dos tercios del capital del Fideicomiso o de una Categoría, sea que su voluntad se exprese o no en una Asamblea.

“Participaciones”: los derechos económicos que corresponden a cada Beneficiario en el patrimonio fideicomitado.

“Participaciones A”: las Participaciones que corresponden a los Beneficiarios de la Categoría A.

“Participaciones B”: las Participaciones que corresponden a los Beneficiarios de la Categoría B.

“Período Normal de Aportes”: el que corresponde a los meses de mayo a setiembre de cada año, o el que con debida anticipación especifique el Fiduciario en la Página de Internet del Fideicomiso..

“Período de Retiro Anticipado”: es el mes de marzo de cada año, durante el cual los Beneficiarios podrán ejercer la opción de retiro anticipado.

“Plan de Negocios”: Es el documento que describe los objetivos de inversión, diversificación de riesgo y rentabilidad, para todo el plazo del Fideicomiso (“Plan de Negocios Global”) y por campaña o ejercicio (“Plan de Negocios de la Campaña”).

“Recursos Líquidos”: Los fondos que se obtengan (a) de los Bienes Fideicomitados y que aún no deban ser aplicados a Gastos, o distribuidos a los Beneficiarios, y (b) de Aportes realizados por los Beneficiarios Categoría B.

“Rendimiento Básico”: es del ocho por ciento nominal anual, o el que se fije en el futuro antes del comienzo del Periodo Normal de Aportes, para regir en el Ejercicio correspondiente.

“Rendimiento Financiero”: es el interés que se reconoce a los Beneficiarios Categoría B sobre sus Aportes hasta la fecha de su conversión en Beneficiarios Categoría A.

“Rendimiento Variable”: es el que resulte de aplicar la siguiente escala, en función de las utilidades de cada ejercicio:

Utilidades del ejercicio Rendimiento Variable Hasta el Rendimiento Básico fijado para el ejercicio 0%

Hasta 4 puntos porcentuales por encima del Rendimiento Básico fijado para cada ejercicio 60% del excedente del Rendimiento Básico Mayor al 4 puntos porcentuales por encima del Rendimiento Básico fijado para cada ejercicio 50% del excedente del Rendimiento Básico

“Seguro Agrícola”: El seguro multiriesgo climático y/o granizo respecto de las Sementeras que debe contratar el Fiduciario.

“Sementeras”: Son los cultivos en proceso, que eventualmente generarán Granos en su etapa final.

“Servicios”: Los pagos en favor de los Beneficiarios en concepto de Capital, Rendimiento Básico y Rendimiento Variable para los Beneficiarios Categoría A.

“Solicitud de Adhesión”: La nota suscripta por un Fiduciante por la cual solicita su Incorporación al Fideicomiso, acompañando el Aporte correspondiente.

“Tipo de Cambio Agrícola”: será el tipo de cambio aplicable a la liquidación en el mercado Local de Dólares procedentes de la exportación de granos, conforme a las normas aplicables en cada momento que corresponda su determinación.

“Tribunal Arbitral”: Es el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

“U\$S”/Dólares: son dólares estadounidenses.

“Utilidad Neta Final”: Es el excedente neto que resulte de la liquidación final del Fideicomiso, luego de cancelados los Gastos del Fideicomiso, y los Servicios por reembolso de capital y Rendimiento Básico.

“Valor Índice de Devengamiento” o “VID”: Es la suma de U\$S 100 (cien Dólares) a la Fecha de Inicio, más el Rendimiento Básico devengado desde la Fecha de Inicio, que regirá para calcular los Aportes y retiros, conforme al importe del VID en la fecha correspondiente.

I.2.- TÍTULOS - INTERPRETACIÓN DE REFERENCIAS. Los títulos empleados en este contrato tienen carácter puramente indicativo y no afectan el contenido y alcance de las disposiciones contractuales que encabezan, ni los derechos y obligaciones que con relación a tales disposiciones adquieren y asumen las partes. Todas las menciones contenidas en el presente instrumento a determinados artículos y subdivisiones son referencias a artículos y subdivisiones del presente acto salvo que específicamente se señale lo contrario.

## SECCIÓN II: FIDEICOMISO.

II.1.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. Por este acto las Partes constituyen el Fideicomiso de Inversión Agropecuario “KEHAGRO”, en los términos de la Ley 24.441.

II.2.- FINALIDAD DEL FIDEICOMISO. La finalidad del Fideicomiso es canalizar una inversión de riesgo en (a) actividades de siembra de Granos y (b) actividades de cría y engorde de Ganado, en campos de terceros, y (c) la comercialización de los Granos o Ganado, tal como se describe en el Plan de Negocios Global. Podrán realizarse a través del Fideicomiso otras actividades relacionadas directa o indirectamente con su objeto, según que el Fiduciario lo considerase necesario o conveniente.

**Conforme partes, finalidad y plan de negocios debe establecerse cláusulas a convenir entre cada una de las partes.**