

PROSPECTO DE EMISIÓN

OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV GARANTIZADAS SAN BAUTISTA DEL SUR S.A. SERIE I DENOMINADAS EN PESOS POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA \$300.000.000 (PESOS TRESCIENTOS MILLONES)



**San Bautista del Sur S.A.
Emisora**



**Banco de Servicios y Transacciones S.A.
Matricula ALyC y AN Integral N° 64
Organizador y Colocador**



**Banco CMF S.A.
Matricula ALyC y AN Integral N° 63
Organizador, Colocador y Entidad de Garantía**



**Banco Mariva S.A.
Matricula ALyC y AN Integral N° 49
Organizador, Colocador y Entidad de Garantía**



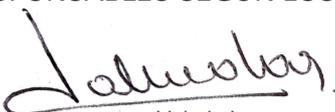
**Macro Securities S.A.U.
Organizador y Colocador
Matricula ALyC y AN Integral N° 59**



**Banco Macro S.A.
Entidad de Garantía
Matricula ALyC y AN Integral N° 27**

OFERTA PÚBLICA DIRIGIDA AL PÚBLICO EN GENERAL 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 COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (LAS "NORMAS DE LA CNV" Y LA "CNV", RESPECTIVAMENTE), REGISTRADA BAJO RESOLUCIÓN N° RESFC-2023-22381-APN-DIR#CNV DEL 9 DE AGOSTO DE 2023. 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


Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA


Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

LEY N° 26.831 (LA "LEY DE MERCADO DE CAPITALES"). 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 LA EMISORA, EN RELACIÓN CON LA PRESENTE, CONTARÁ CON UN RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO DEBIDO A QUE ESTA EMISIÓN SE EFECTÚA BAJO EL RÉGIMEN GARANTIZADO POR ENTIDADES DE GARANTÍA AUTORIZADAS POR LA CNV, LO QUE IMPLICARÁ QUE SE LES APLICARÁ EL RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 24 DE LA SECCIÓN III DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES AUTORIZADAS A OFERTA PÚBLICA SÓLO PUEDEN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS.

SE HACE SABER QUE CADA UNO DE LOS INVERSORES PODRÁ PRESENTAR, SIN LIMITACIÓN ALGUNA, MÁS DE UNA ORDEN DE COMPRA, CON DISTINTO MONTO SOLICITADO Y MARGEN DE CORTE, CON LA LIMITACIÓN DE QUE NINGÚN INVERSOR PODRÁ PRESENTAR ÓRDENES DE COMPRA CUYOS MONTOS SOLICITADOS SUPEREN EL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, YA SEA QUE SE PRESENTEN EN UNA O MÁS ÓRDENES DE COMPRA DEL MISMO INVERSOR.

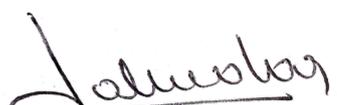
De acuerdo con el artículo 12 de la Sección IV del Título XI de las Normas de la CNV, se informa con carácter de declaración jurada que la Emisora, sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que tienen como mínimo el 10% del capital o de los derechos a voto de la Emisora, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre estas, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Se advierte al público inversor que la Emisora cumple con los requisitos previstos en el Decreto N° 621/2021. Atento a ello, en caso de que el agente de depósito colectivo y/o la Emisora incumplan con los deberes de información previstos por la Resolución General N° 917 de la CNV podría dejar de gozar de las exenciones impositivas respecto al impuesto a las ganancias y/o al impuesto a los bienes personales de los que gozaría el potencial inversor en su carácter tenedor de las Obligaciones Negociables a emitirse en el marco del presente.

Podrán solicitarse copias de los estados contables de San Bautista del Sur S.A. (la "Emisora" o la "Sociedad", indistintamente) y el prospecto en su sede social sita en Av. Corrientes 1174, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Teléfono (011) 4340 3613, correo electrónico: vlagos@eiporsa.com/fsosa@eiporsa.com), cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires estuvieran autorizados o requeridos por las normas vigentes a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar (cada uno, un "Día Hábil") en el horario comercial de 10 a 17 horas. Asimismo, dichos documentos estarán disponibles en la página web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv). A su vez, podrán solicitar copias del prospecto en las oficinas de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de organizador y colocador ("BST"), sitas en Av. Corrientes 1174, piso 3, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Teléfono (011) 5235-2800, correo electrónico: globalmercadodecapitales@bst.com.ar/mesa@bst.com.ar), así como en las oficinas de Banco CMF S.A., en su carácter de organizador, colocador y entidad de garantía ("CMF") sitas en Macacha Güemes 150, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Teléfono 4318-6804, correo electrónico: mercadodecapitales@bancocmf.com.ar) en las oficinas de Banco Mariva S.A., en su carácter de organizador, colocador y entidad de garantía ("Mariva"), sitas en Sarmiento 500, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Teléfono (011) 4321-2200, correo electrónico: contactoweb@mariva.com.ar), en las oficinas de Macro Securities S.A.U., en su carácter de organizador y colocador ("Macro Securities" y en conjunto con BST, CMF y Mariva, los "Organizadores" y/o los "Colocadores" según corresponda, sitas en Eduardo Madero 1182, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Teléfono (+5411) 5222- 8978, correo electrónico: leandrolintura@macro.com.ar / marianorosales@macro.com.ar) y en las oficinas de Banco Macro S.A., en su carácter de entidad de garantía ("Macro" y, en conjunto con, CMF y Mariva, las "Entidades de Garantía"), sitas en Eduardo Madero 1182, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Teléfono: (+5411) 5222-6500, correo electrónico: relacionesconelmercado@macro.com.ar), los Días Hábiles en el horario comercial de 10 a 15 horas.

La fecha del presente prospecto es 11 de agosto de 2023


Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA


Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

- a) Denominación social o razón social: San Bautista del Sur S.A. (CUIT N° 30-71565934-0).
- b) Sede social inscrita y sede de la administración: Avenida Corrientes 1174, piso 6°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.
- c) Fecha de constitución, plazo de duración y datos de inscripción en el Registro Público u Organismo correspondiente: la Sociedad se constituyó en fecha 6 de junio de 2017. El 22 de junio de 2017 fue inscrita ante la Inspección General de Justicia bajo el N° 12069 del Libro 84 Tomo – de Sociedades por Acciones. La Sociedad tiene un plazo de duración de noventa y nueve (99) años contados desde la fecha de su inscripción en la Inspección General de Justicia.
- d) Actividad principal: La Sociedad es una empresa de capitales nacionales que opera en el mercado ganadero desde el año 2017 y se dedica específicamente a la cría de ganado bovino (Aberdeen Angus), producción de semillas de cultivos agrícolas, cultivo de cereales forrajeros y cultivos temporales.

La Emisora desarrolla su actividad en Tornquist, provincia de Buenos Aires, sobre una superficie de 2.856 hectáreas distribuidas en cinco establecimientos (841 hectáreas propias incorporadas hacia fines del año 2022, y el resto arrendadas a terceros). La zona se caracteriza por ser semiárida, donde la pluviometría oscila entre los 500 y los 700 mm, lo cual puede resultar, en determinados casos, un fuerte condicionamiento a la productividad agrícola-ganadera. Sin embargo, la calidad de los suelos ha demostrado ser excelentes cuando el acceso al agua no es un limitante.

Asimismo, la Sociedad cuenta con un management profesionalizado y con participación activa por parte de los accionistas en la gestión diaria de la compañía, contando con un equipo técnico especializado para lograr los mayores estándares de calidad en términos de desarrollo de los animales criados en nuestros campos. Los principales productos comercializados son: terneros destetados, cultivos forrajeros, otros cultivos agrícolas.

La Emisora ha experimentado a lo largo de su vida un crecimiento sostenido que ha permitido, no solo incrementar la cantidad de hectáreas administradas, sino también los niveles de producción de animales y granos, apoyándonos siempre en la sustentabilidad de todos nuestros procesos de negocio.

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora cuenta con 8 trabajadores en relación de dependencia.

- e) Monto promedio de los ingresos totales anuales de acuerdo con la definición PYME CNV según Normas de la CNV y pasivo total de la emisora según último balance:

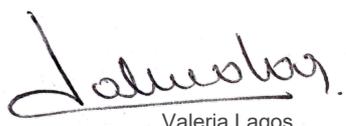
	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Promedio
Ingresos	\$5.051.163,17	\$18.468.521,35	\$125.327.269,45	\$49.615.651,36

Pasivos totales al 31 de diciembre de 2022: \$365.163.681,24.

Asimismo, se hace saber que, en lo que respecta a las remuneraciones a los miembros del Directorio por el ejercicio con cierre al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad distribuyó en concepto de honorarios la suma total de \$11.617.940.

Se deja constancia que, a la fecha, la Emisora no ha experimentado cambios negativos significativos con relación a su economía desde la fecha de cierre de su último estado contable.

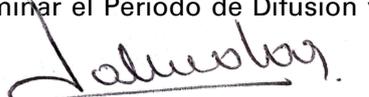

Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA


Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

II. CONDICIONES DE EMISIÓN

Denominación:	Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas San Bautista del Sur S.A. Serie I (las " <u>Obligaciones Negociables</u> ").
Valor Nominal Ofrecido:	Se emitirán Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta \$300.000.000 (pesos trescientos millones). El monto definitivo de suscripción será determinado una vez finalizado el Período de Licitación Pública e informado mediante un aviso a ser publicado en la AIF y en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables (el " <u>Aviso de Resultados</u> ").
Moneda de Denominación, Pago, Suscripción e Integración:	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas, y serán pagaderas, suscriptas e integradas en pesos.
Monto Mínimo de Suscripción:	El monto mínimo de suscripción de las Obligaciones Negociables será de \$10.000 (pesos diez mil) y múltiplos de \$1 (pesos uno) por encima de dicho monto.
Unidad Mínima de Negociación:	Las Obligaciones Negociables tendrán un valor nominal unitario de \$1 (pesos uno).
Organizadores y Colocadores:	La Emisora designó a BST, CMF, Mariva y Macro Securities como Organizadores y Colocadores.
Entidades de Garantía:	La Emisora solicitó a CMF, Mariva y Macro que actúen, en forma simplemente mancomunadas, como Entidades de Garantía y estas aceptaron de conformidad.
Forma de Colocación y Plazo:	La colocación se realizará por licitación pública, a través del sistema informático de colocaciones primarias del Mercado Abierto Electrónico S.A. (" <u>MAE</u> ") bajo la modalidad abierta (SIOPEL), conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y del Mercado en el cual las mismas se listen y/u negocien dado que podrán listarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (" <u>ByMA</u> ") y negociarse en el MAE, y eventualmente en cualquier otro mercado autorizado. En la oportunidad que determinen la Emisora y los Colocadores en forma conjunta, luego de aprobada la oferta pública de las Obligaciones Negociables por parte de la CNV, se publicará un aviso de suscripción en la Autopista de Información Financiera de la página web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv) (la " <u>AIF</u> "), así como en el sistema de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, en el que se indicará: (1) la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión (conforme dicho término es definido a continuación), (2) la fecha de inicio y de finalización del Período de Licitación Pública (conforme dicho término es definido a continuación), (3) los datos de contacto de los Colocadores, y (4) demás datos que pudieran ser necesarios (el " <u>Aviso de Suscripción</u> "). La difusión de las Obligaciones Negociables tendrá una duración no inferior a tres (3) Días Hábiles y comenzará en la fecha que se indique en el Aviso de Suscripción (el " <u>Período de Difusión</u> "). Durante este se recibirán las ofertas de suscripción. La licitación pública de las Obligaciones Negociables tendrá una duración de, por lo menos, un (1) Día Hábil y comenzará el Día Hábil siguiente al de finalización del Período de Difusión (el " <u>Periodo de Licitación Pública</u> "). En todos los casos, el Período de Licitación Pública deberá ser posterior al Período de Difusión. La Emisora, sin necesidad de invocar motivo alguno, podrá suspender, modificar, prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública,


Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA


Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

con una anticipación de al menos una hora antes de la finalización de cada período, luego de lo cual se indicará, en su caso, la nueva fecha de vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, según corresponda, o la fecha en que se reanudará su curso o la forma en que se hará pública la reanudación de su curso.

La terminación, modificación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o para los Colocadores, ni otorgará a los inversores interesados que hayan presentado ofertas de suscripción, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, todas las ofertas de suscripción que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión, modificación y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, las ofertas de suscripción presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

Fecha de Emisión y Liquidación: Será dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al Período de Licitación Pública, o aquella otra fecha que se informe oportunamente en el Aviso de Suscripción.

Precio de Emisión: 100% del valor nominal.

Fecha de Vencimiento: El vencimiento de las Obligaciones Negociables será a los 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, la cual se informará mediante el Aviso de Resultados.

Amortización y Fechas de Pago de Capital: El 100% del valor nominal de las Obligaciones Negociables será pagado en 3 (tres) cuotas semestrales y consecutivas a partir del mes 12 (doce) a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Dichas cuotas serán equivalentes al 33% del capital de las Obligaciones Negociables en los meses 12 y 18 y al 34% en el mes 24.

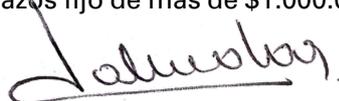
Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado el Día Hábil inmediatamente siguiente a la Fecha de Pago de Intereses tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía, devengándose los Intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el día inmediato anterior al del efectivo pago.

Tasa de Interés: El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables devengará intereses a una tasa de interés variable, que será determinada al término del Período de Licitación Pública hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado (no inclusive), estableciéndose que dicha tasa de interés anual será equivalente a la suma de: (i) la Tasa de Referencia (conforme dicho término es definido más adelante) más (ii) el Margen de Corte (conforme dicho término es definido más adelante) (los "Intereses" y la "Tasa de Interés" respectivamente)). Los Intereses se computarán en base a la cantidad real de días transcurridos sobre un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).

"Tasa de Referencia": será el promedio aritmético simple de la Tasa Badlar Bancos Privados (según la misma es difundida por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA"), durante el período que se inicia el séptimo Día Hábil anterior al inicio de cada período de devengamiento de intereses mensual y finaliza el séptimo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, incluyendo el primero, pero excluyendo el último. En caso de que la Tasa Badlar Bancos Privados dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la Tasa Badlar Bancos Privados que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, la Emisora calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo de más de \$1.000.000 (pesos un millón) por períodos de entre



Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA



Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

treinta y treinta y cinco días de plazo de los cinco primeros bancos privados de Argentina. A fin de seleccionar los cinco primeros bancos privados se considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.

“Margen de Corte”: será la cantidad de puntos básicos (expresado como porcentaje nominal anual) a adicionarse a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El Margen de Corte será determinado luego del cierre del período de Licitación Pública y antes de la Fecha de Emisión y Liquidación e informado mediante el Aviso de Resultados. Las ofertas de suscripción formuladas por los oferentes deberán indicar el margen solicitado para las Obligaciones Negociables, expresado como porcentaje nominal anual sobre la base de 365 días, truncado a dos decimales (el **“Margen Ofrecido”**). La Emisora, de común acuerdo con los Colocadores, determinará el Margen de Corte de las Obligaciones Negociables (con hasta dos decimales) en función del Margen Ofrecido y los montos que hubiesen propuesto los oferentes mediante las ofertas de suscripción durante el Período de Licitación Pública, considerando las condiciones de mercado existentes al momento de la colocación para emisores y títulos de características similares a las de las Obligaciones Negociables y las necesidades de financiamiento por parte de la Emisora, asegurándose el trato igualitario entre los oferentes.

Determinación de Margen de Corte. Adjudicación

Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, las ofertas de suscripción recibidas de las Obligaciones Negociables serán ordenadas en forma ascendente en SIOPEL, sobre la base Margen de Corte.

En caso que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables, determinará el monto efectivo a emitir de Obligaciones Negociables y el Margen de Corte, expresado como porcentaje positivo anual truncado a dos decimales, o también de 0%.

La determinación del monto de Obligaciones Negociables y del Margen de Corte será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” a través del SIOPEL, en virtud del cual:

- (i) todas las ofertas de suscripción con Margen Ofrecido, inferior al Margen de Corte serán adjudicadas al Margen de Corte;
- (ii) todas las ofertas de suscripción con Margen Ofrecido, igual al Margen de Corte, serán adjudicadas al Margen de Corte, y en caso de sobresuscripción, a prorrata sobre la base del monto solicitado; y
- (iii) todas las ofertas de suscripción con Margen Ofrecido, superior al Margen de Corte, no serán adjudicadas.

Fechas de Pago de Intereses:

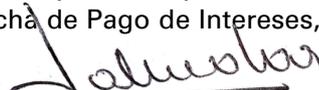
Los Intereses se abonarán en forma vencida, de forma trimestral de acuerdo a lo que se informe en el Aviso de Suscripción, a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación. Los pagos serán efectuados en las fechas que oportunamente se indiquen en el Aviso de Resultados. En caso de que dicha Fecha de Pago de Intereses corresponda a un día que no sea un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses a considerarse será el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado el Día Hábil inmediatamente siguiente a la Fecha de Pago de Intereses tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía, devengándose los Intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el día inmediato anterior al del efectivo pago.

Períodos de Devengamiento de Intereses:

Serán aquellos períodos sucesivos que podrán ser iguales o de distinta duración, comprendidos entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de


Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA


Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

Intereses el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la última Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de Intereses el comprendido entre la anteúltima Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

Agente de Depósito Colectivo: Caja de Valores S.A. ("CVSA")

Pagos de los servicios: La amortización y pago de los Intereses será efectuado por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a CVSA para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.

Destino de los fondos: De acuerdo a lo previsto en el artículo 36 de la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables, aproximadamente el 66,7% del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables será utilizado para integración de capital de trabajo, específicamente para la adquisición de 600 vaquillonas preñadas para aumentar el plantel de madres de la Sociedad y así la capacidad productiva, y aproximadamente el 33,3% restante del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables será utilizado para inversiones en activos físicos, específicamente para la instalación de un sistema de riego compuesto por dos pivots abastecidos por dos perforaciones con bombas solares, lo que permitirá incrementar considerablemente la carga animal en los campos de la Emisora, integrando una etapa de engorde de los propios terneros y aumentando la posibilidad de comercialización agrícola.

Forma: Las Obligaciones Negociables estarán representadas en un certificado global permanente a ser depositado en CVSA, en el marco de su actuación como Agente de Depósito Colectivo, de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados. Los tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme con la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada CVSA para cobrar los aranceles de los depositantes, que estos podrán trasladar a los tenedores.

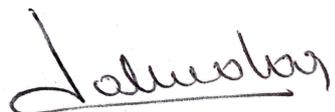
Listado y negociación: Las Obligaciones Negociables serán listadas y/o negociadas en el MAE y BYMA.

Aprobaciones societarias: Mediante asamblea de accionistas N° 16 de fecha 1 de junio de 2023, la Sociedad autorizó la emisión de las Obligaciones Negociables, delegando en el Directorio de la Sociedad las facultades para (i) determinar y establecer los términos y condiciones de la emisión de las Obligaciones Negociables y (ii) subdelegar dichas facultades en ciertos subdelegados. El Directorio, en su reunión de fecha 1 de junio de 2023, aprobó la emisión de las Obligaciones Negociables y delegó en ciertos subdelegados las facultades para determinar y establecer los términos y condiciones de la emisión de las Obligaciones Negociables. Asimismo, a través de acta de subdelegado de fecha 21 de junio de 2023, se establecieron los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables que se encuentran previstos en el presente prospecto.

Agente de Liquidación: BST



Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA



Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

Gastos:

Por la función de organización, los Organizadores tendrán derecho a percibir una comisión equivalente al 0,50% del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas, correspondiendo el 20% de esa comisión a BST y el 80% restante a dividirse entre los demás Organizadores. Los Colocadores, por su parte, tendrán derecho a percibir una comisión equivalente al 1% del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas y adjudicadas, a distribuirse de acuerdo a lo que establezcan acuerden los Colocadores

Asimismo, la Emisora designó a CMF, Mariva y Macro para que actúen como Entidades de Garantía y estas aceptan mediante la emisión de los certificados de garantía correspondientes. Por dicha función, las Entidades de Garantía tendrán derecho a percibir una comisión equivalente al (i) 4% nominal anual del saldo de capital de las Obligaciones Negociables pendiente de pago, pagadera por adelantado, y (ii) 4% directo sobre los intereses devengados en cada Período de Intereses, pagadera por trimestre vencido, y demás accesorios garantizados por hasta los límites establecidos en el respectivo certificado de garantía.

Por último, los Asesores Legales percibirán, por tal carácter, honorarios equivalentes al 0,14% del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas.

Jurisdicción y ley aplicable:

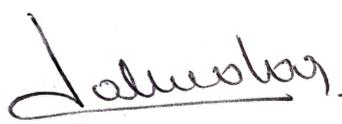
Las Obligaciones Negociables se registrarán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina y será competente el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires en virtud de la delegación de facultades otorgadas por BYMA en materia de constitución de Tribunales Arbitrales o el tribunal arbitral en el ámbito de los mercados de valores que la CNV en el futuro autorice y lo reemplace (el "Tribunal"), de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, sus modificatorias y/o complementarias, sin perjuicio del derecho de los tenedores a acudir a los tribunales judiciales competentes, a los que también podrá acudir la Emisora en caso que el Tribunal cese en sus funciones.

Rescate por Cuestiones Impositivas:

Las Obligaciones Negociables podrán rescatarse, a opción de la Emisora, en su totalidad, pero no en parte, en cualquier momento, previa notificación de no menos de 30 y no más de 60 días de anticipación a los tenedores, a un precio de rescate igual al monto de capital pendiente de pago, junto con el interés devengado a la fecha fijada para el rescate, a la fecha estipulada para el rescate en los siguientes casos: (i) si como resultado de cualquier cambio o modificación de las leyes (o normas o regulaciones dictadas en virtud de las mismas) de la Argentina o de cualquier subdivisión política o autoridad impositiva de o para la misma que afectara los impuestos de la forma que fuera, o de cualquier cambio de la posición oficial relativa a la ampliación o interpretación de dichas leyes, normas y regulaciones (incluyendo, entre otras, la interpretación sostenida por los tribunales competentes), y dicho cambio, enmienda, aplicación o interpretación entrara en vigencia en la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables o con posterioridad a ella, si la Sociedad hubiera pagado o se viera obligada a pagar sumas adicionales respecto de las Obligaciones Negociables y (ii) dicha obligación no pudiera ser evitada por la Sociedad tomando las medidas razonables disponibles. La fecha estipulada para dicho rescate no podrá ser anterior a la última fecha posible en la cual la Sociedad podría realizar el pago en cuestión sin que le fuera requerido realizar dicha retención o deducción.



Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA



Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

III. GARANTÍA

Denominación social de las Entidades de Garantía: Denominación social de las Entidades de Garantía: Banco CMF S.A., Banco Mariva S.A. y Banco Macro S.A. actuarán en carácter de Entidades de Garantía. La garantía otorgada por cada Entidad de Garantía, en la proporción que se indica a continuación, es otorgada en carácter de fiador "liso, llano y principal pagador" de las Obligaciones Negociables con renuncia al beneficio de excusión y división, siendo las obligaciones de las Entidades de Garantía simplemente mancomunadas y por hasta las sumas máximas indicadas en los respectivos Certificados de Garantía que emitan al efecto.

Porcentajes que se garantizan: Banco CMF S.A. garantiza el 33,4 %, Banco Mariva S.A. garantiza el 33,3 % y Banco Macro S.A. garantiza el 33,3% del capital, intereses compensatorios pactados, accesorios y los gastos que razonablemente demande en conjunto el cobro de cualesquiera de los montos impagos bajo las Obligaciones Negociables, incluidas las costas judiciales.

En caso de que la Emisora no cumpla con las obligaciones de pago conforme lo indicado en el presente prospecto, las Entidades de Garantía responderán por cada incumplimiento dentro del plazo máximo de cinco (5) días hábiles del vencimiento del plazo correspondiente.

Naturaleza de la Garantía: Garantía común.

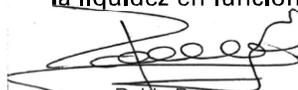
Información sobre Banco CMF S.A.: Banco CMF S.A. (CUIT N° 30-57661429-9) es una sociedad anónima debidamente constituida bajo las leyes de la Argentina, habiendo sido constituida el 21 de junio de 1978. Su plazo de duración es de 99 (noventa y nueve) años, expirando en el año 2077, con la posibilidad de ser prorrogado. Originalmente fue autorizada a funcionar como compañía financiera y su denominación era Corporación Metropolitana de Finanzas S.A. Los actuales accionistas adquirieron la entidad en 1990. El 10 de abril de 1996, mediante la Resolución N° 208/96, y el 5 de mayo de 1996, mediante la Comunicación "B" 6010, el BCRA aprobó su transformación a banco comercial. Con fecha 23 de marzo de 1999, mediante la Comunicación "B" 6500 del BCRA, se aprobó su cambio de denominación social y adoptó la actual razón social de Banco CMF S.A. Su domicilio legal se encuentra constituido en Macacha Güemes 150, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1106BKD), en donde se encuentran sus libros de comercio. Su teléfono es 4-318-6800, su fax es 4-318-6844 y su página web: www.bancocmf.com.ar. Banco CMF S.A. fue inscripta originalmente en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro el 21 de junio de 1978, bajo el número 1926 del Libro 88, Tomo A de Sociedad Anónimas Nacionales.

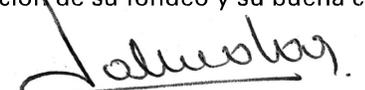
Asimismo, Banco CMF S.A. fue autorizado a funcionar como Entidad de Garantía por la CNV con fecha 5 de abril de 2018.

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de la Entidad de Garantía publicada en la CNV y el BCRA siguiendo los links que se indican a continuación:

- <http://www.cnv.gov.ar/sitioWeb/EntidadesdeGarantia>
- http://www.bcra.gov.ar/SistemasFinancierosYdePagos/Sociedades_garantia_reciproca.asp

La calificación de riesgo vigente -emitida el 27 de julio de 2023- (FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO) es: Endeudamiento de Largo Plazo: A+(arg) con Perspectiva Estable, Endeudamiento de Corto Plazo: A1(arg). Categoría A(arg): indica una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de repago en tiempo y forma en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores. Los signos "+" o "-" se añaden a una calificación para darle 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. Categoría A1(arg): 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. La calificación de Banco CMF S.A. refleja su adecuado desempeño histórico y posicionamiento en el segmento en el que se especializa (empresas medianas), su buena calidad crediticia, la elevada concentración de las financiaciones, su apropiada gestión de la liquidez en función de la composición de su fondeo y su buena capitalización con relación al tipo de negocio


Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA


Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

que opera. La Perspectiva Estable sobre las calificaciones de largo plazo de Banco CMF S.A. se fundamenta en la perspectiva asignada por FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO a todas las entidades del sistema financiero, dado que espera cierta estabilidad en las calificaciones, soportada en los holgados índices de liquidez, adecuada capitalización y calidad de carteras de crédito exhibidos durante el ciclo recesivo y luego de finalizada la flexibilización normativa para la calificación de deudores. Hacia adelante, subyacen desafíos relacionados a la reactivación de la demanda de crédito y la mejora en los resultados a partir de avances en la eficiencia y reducción de costos.

El informe de calificación de riesgo se encuentra publicado en la AIF de Banco CMF S.A. bajo el ID N° 3071342, y en el sitio web <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/Calificaciones> bajo el ID N° #3071381.

Información sobre Banco Mariva S.A.: Banco Mariva S.A. (CUIT 30-51642044-4) tiene sus orígenes en el año 1951 con May y Rivadeneira S.C., una firma de corredores de cambio, la cual creó en 1974 Mariva S.A. (luego Mariva S.A. Compañía Financiera). En 1979 Mariva S.A.C.F. recibió la autorización del BCRA para operar como banco. De esta forma, Banco Mariva S.A. inició sus operaciones como banco comercial en enero de 1980. Banco Mariva S.A. fue constituida el 10 de diciembre de 1979 y fue inscripta en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro con fecha 19 de noviembre de 1980 bajo el número 4680 del Libro 95, Tomo A, de Sociedades Anónimas. Banco Mariva S.A. tiene su domicilio legal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su sede social se encuentra ubicada en Sarmiento 500 (C1041AAJ), Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su teléfono es 4321-2200, su fax 4321-2222, su correo electrónico mercadodecapitales@mariva.com.ar. Y su sitio web: www.mariva.com.ar.

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de Banco Mariva S.A. publicada en la CNV y el BCRA siguiendo los links que se indican a continuación:

- <https://www.cnv.gov.ar/sitioWeb/Empresas>
- http://www.bcra.gob.ar/SistemasFinancierosYdePagos/Entidades_financieras.asp

Banco Mariva S.A. fue autorizado a actuar como Entidad Garantizada por la CNV con fecha 14 de diciembre de 2017.

La calificación de riesgo vigente, de fecha 28 de junio de 2023 (FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO) es: Endeudamiento de Largo Plazo: A(arg) con Perspectiva Estable, Endeudamiento de Corto Plazo: A1(arg).

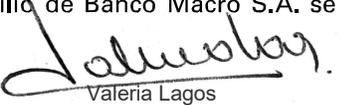
La categoría A(arg): implica una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de repago en tiempo y forma en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

La categoría A1(arg): 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.

El informe de calificación de riesgo se encuentra publicado en la AIF de Banco Mariva S.A. bajo el ID N° 3059803, y en el sitio web <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/Calificaciones> bajo el ID N° #3060220.

Información sobre Banco Macro S.A.: Banco Macro S.A. (CUIT 30-50001008-4) es una entidad financiera constituida el 21 de noviembre de 1966 como una sociedad anónima de acuerdo con las leyes de la Argentina, por un período de 99 años, y registrada el 8 de marzo de 1967 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, Argentina bajo el N° 1154 en el Libro N°2, Folio 75 de Estatutos. Subsecuentemente el Banco cambió de domicilio legal a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y fue registrado ante la Inspección General de Justicia (IGJ) el 8 de octubre de 1996 bajo el N° 9777 en el Libro N° 119, Tomo A de Sociedades Anónimas. El domicilio de Banco Macro S.A. se encuentra en Av. Eduardo Madero 1182,


Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA


Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Su teléfono es (+5411) 5222-6500, su correo electrónico: relacionesconelmercado@macro.com.ar y su sitio web www.macro.com.ar.

El potencial inversor podrán acceder a información completa económica, financiera y societaria de Banco Macro S.A. publicada en la CNV y el BCRA siguiendo los links que se indican a continuación:

- <https://www.argentina.gob.ar/cnv/empresas>
- http://www.bcra.gob.ar/SistemasFinancierosYdePagos/Entidades_financieras.asp

Banco Macro S.A. fue autorizado a actuar como Entidad de Garantía por la CNV el 4 de noviembre de 2022.

La calificación de riesgo vigente otorgada por Moody's Local Argentina Agente de Calificación de Riesgo en fecha 15 de junio de 2023 indica las siguientes notas: Calificación de depósitos en moneda local: AAA.ar con Perspectiva Estable; Calificación de depósitos en moneda extranjera: AA-.ar con Perspectiva Estable; Calificación de depósitos en moneda local de corto plazo: ML A-1.ar y Calificación de depósitos en moneda extranjera de corto plazo: ML A-1.ar.

La categoría AAA.ar: implica emisores o emisiones calificados en AAA.ar con una calidad crediticia más fuerte en comparación con otros emisores locales.

La categoría AA.ar: implica emisores o emisiones calificados en AA.ar con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otros emisores locales.

La categoría ML A-1.ar: implica emisores calificados en ML A-1.ar tienen la mayor capacidad para pagar obligaciones de deuda senior no garantizada de corto plazo en comparación con otros emisores locales

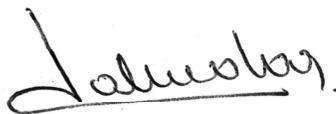
La categoría 1.ar: implica emisores que presentar una combinación muy fuerte de flujo de efectivo y liquidez en el mercado para sus acciones en comparación con otras acciones ordinarias en Argentina.

Moody's Local Argentina agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

El informe de calificación de riesgo se encuentra publicado en la AIF del Banco Macro S.A. bajo el ID N° 3067610, y en el sitio web <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/Calificaciones> bajo el ID N° #3055544.



Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA



Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA

EMISORA



SAN BAUTISTA DEL SUR S.A.

Emisora

Teléfono: (011) 4340 3613

vlagos@eiporsa.com

fsosa@eiporsa.com

Av. Corrientes 1174, piso 6 (C1043AAY)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

Argentina

ORGANIZADORES, COLOCADORES Y ENTIDADES DE GARANTÍA (SEGÚN CORRESPONDA)



Banco de Servicios y Transacciones S.A.

Organizador y Colocador

Teléfono: (011) 5235-2800

globalmercadodecapitales@bst.com.ar

mesa@bst.com.ar

Av. Corrientes 1174, piso 3

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Argentina



Banco CMF S.A.

Organizador, Colocador y Entidad de Garantía

Teléfono: (011) 4318-6800

glottero@bancocmf.com.ar

Macacha Güemes 150

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Argentina



Banco Mariva S.A.

Organizador, Colocador y Entidad de Garantía

Teléfono: (011) 4321-2200

contactoweb@mariva.com.ar

Sarmiento 500

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Argentina



Macro Securities S.A.U.

Organizador y Colocador

Teléfono: (+5411) 5222- 8978

leandrolintura@macro.com.ar /

marianorosales@macro.com.ar

Eduardo Madero 1182

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Argentina

Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA

Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA



Banco Macro S.A.

Entidad de Garantía

Teléfono: (+5411) 5222-6500

relacionesconelmercado@macro.com.ar

Eduardo Madero 1182

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Argentina



**CEROLINI
& FERRARI**

Cerolini & Ferrari Abogados

Asesores legales

(011) 4326 6500

mchindamo@ceroliniferrari.com.ar

dkonig@ceroliniferrari.com.ar

Av. Corrientes 485, piso 9

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Argentina

Pablo Bertone
Subdelegado San Bautista del Sur SA

Valeria Lagos
Subdelegada San Bautista del Sur SA