



BOLSA DE VALORES

Montevideo, 28 de junio de 2019


Señores
Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (Beneficiario)
Citrícola Salteña S.A. (Fideicomitente)
Presente-

De nuestra mayor consideración:

Por la presente, Management Fiduciario y Profesional S.A. (en adelante "MFP") se dirige al Fideicomitente y al Beneficiario del Fideicomiso de Garantía Financiamiento Citrícola Salteña I, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, para cumplir con su obligación de rendir cuentas sobre la gestión del referido fideicomiso, de conformidad con la exigencia del artículo 18 de la Ley N° 17.703 y lo previsto en el contrato de fideicomiso celebrado con fecha 14 de diciembre de 2015 y posteriores modificaciones (en adelante, el "Contrato de Fideicomiso") que sirve de garantía de la Emisión de Obligaciones Negociables por hasta U\$S 11.000.000 (dólares americanos once millones) de Citrícola Salteña S.A. (en adelante la Emisión).

A continuación, en virtud de lo establecido por la cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso que establece: *"el Fiduciario rendirá cuentas en forma semestral al Fideicomitente y al Beneficiario Definitivo y Beneficiario Originario en su caso, respecto del desenvolvimiento del Fideicomiso..."*, procedemos a realizar un informe respecto de los activos y actividades cumplidas por el Fideicomiso durante el primer semestre del año 2019.

Como aspecto preliminar a las consideraciones respecto del patrimonio fideicomitado debemos señalar que, como es de conocimiento de ambas partes, el Emisor se encuentra bajo procedimiento concursal de acuerdo con la normativa vigente en la República Oriental del Uruguay. Con anterioridad a dicho evento, el Fiduciario comunicó al Beneficiario Definitivo en el marco de lo establecido en la cláusula 3.3 del Fideicomiso de Garantía que el Fideicomitente no procedió a integrar bajo ninguna de las modalidades previstas en el referido contrato, la cuenta escrow en el plazo allí establecido. Respecto de dicha situación oportunamente comunicada, el Fiduciario informa que la misma no ha sufrido cambios a la fecha del presente informe.

Ante tal situación la actitud asumida por el Fiduciario ha sido la de cumplir el mandato fiduciario en el marco de lo previsto en el contrato de fideicomiso y en tal sentido llevar

adelante la gestión del patrimonio procurando que el mismo tenga el menor impacto respecto de la situación del emisor, tal como se describirá respecto de los puntos que se indicarán a continuación.

A tales efectos, se considerará que la información que brinde sobre los siguientes puntos satisface el requerimiento exigido por el artículo 18 de la Ley de Fideicomiso: (i) informe sobre ingresos y egresos del Fideicomiso; (ii) Copia de los recibos y comprobantes de los respectivos pagos de los Gastos del Fideicomiso ya incurridos; (iii) Informe detallado sobre los pagos realizados, su evolución, así como los gastos asociados”, brindamos la siguiente información relevante sobre el desenvolvimiento del Fideicomiso:

i) Ingresos y egresos del Fideicomiso

Dentro del presente concepto, hemos incluido un detalle de los activos que forman parte del patrimonio Fideicomitado a la fecha.

1. Bienes Inmuebles

A la fecha, y tal como se ha establecido en la cláusula 3.4 del Contrato de Fideicomiso los siguientes bienes inmuebles forman parte del patrimonio del Fideicomiso:

N° de Padrón	Sección Judicial – Dpto – Tipo
4757	2 Salto – Rural
10527	2 Salto - Rural
10528	2 Salto – Rural
4755	2 Salto – Rural
8336	2 Salto – Rural
31749	2 Salto – Suburbano
31750	2- Salto – Urbano
21027	2 Salto – Suburbano
21025	2 Salto – Sub Urbano
21026	2 Salto Suburbano
2361	3 Salto – Rural
3357	3 Salto Rural
3165	2 Salto – Rural
4512	3 Salto – Rural
18739	3 Salto Suburbano
2094	2 Salto – Rural
3423	2 Salto Rural
2596	3 Salto Rural
4411	3 Salto – Rural
10490	3 Salto – Rural
13105	3 Salto – Rural
2212	11 Salto – Rural
4731	2 Salto – Rural
9498	2 Salto – Rural
9499	2 Salto – Rural
9500	2 Salto – Rural
9501	2 Salto – Rural
9502	2 Salto – Rural

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso debe remitirse información sobre el estado y situación de los inmuebles. En tal sentido, recibimos certificado de fecha 20 de junio de 2019 del Ing. Agr. Carlos Gabrielli certificando que los padrones detallados anteriormente se encuentran en buen estado de conservación.

Conviene señalar que, de los inmuebles detallados precedentemente, el Fideicomitente tiene derecho a solicitar su devolución de acuerdo a la cláusula 3.6 inc. 2 del Contrato de Fideicomiso, de los siguientes padrones:

9498	2 – Salto – Rural
9499	2 – Salto – Rural
9500	2 – Salto – Rural
9501	2 – Salto – Rural
9502	2 – Salto – Rural
8336	2 – Salto -Rural

A pesar de ello, a la fecha el Fideicomitente no ha hecho uso de tal facultad y los mismos continúan formando parte del patrimonio fideicomitado.

Se encuentran en poder del fiduciario todos los títulos de propiedad de los inmuebles antes referidos.

2. Cuentas Bancarias

De acuerdo a lo ya informado, el Contrato de Fideicomiso contempló la existencia de al menos dos cuentas para la administración de los flujos de fondos que formen parte del patrimonio fideicomitado. A estos efectos el Fiduciario abrió a nombre del Fideicomiso dos cuentas en dólares en el Banco Heritage, una para recibir pagos recurrentes y mantener la cuenta de reserva de USD 3.500 establecida en el Contrato de Fideicomiso y otra para administrar la “Cuenta Escrow”.

En función de lo anterior durante el período informado los movimientos en las cuentas referidas ha sido el siguiente:

- Cuenta Banque Heritage común. A la fecha mantiene un saldo de USD 3.500 en cumplimiento con la reserva prevista en el Contrato de Fideicomiso. Los únicos movimientos que ha tenido esta cuenta en el período han sido los siguientes:
 - Débito de fecha 28 de febrero de 2019 por USD 40, por concepto de transferencia por cobertura sobregiro en cuenta escrow
 - Débito de fecha 20 de marzo de 2019 por USD 1.200, por concepto de comisión por administración de cuenta.
 - Crédito de fecha 28 de junio de 2019 por USD 1.240, por concepto de reintegro de la cuenta por parte del Fideicomitente.
- Cuenta Banco Heritage - cuenta Escrow. El saldo actual al no haberse integrado la misma de conformidad con lo previsto en el contrato de fideicomiso es de USD 20,10.

Esta cuenta, definida en la cláusula 3.3 del Contrato de Fideicomiso fue creada con el fin de que el Fideicomitente transfiera los importes provenientes al próximo servicio de deuda, aspecto que no fue cumplido por el Fideicomitente en la forma y tiempos previstos en el contrato de fideicomiso. Si bien, conocemos de la situación concursal del Fideicomitente, a partir del próximo 1° de agosto de 2019, el Fideicomitente deberá proceder a integrar la misma como garantía del pago del próximo servicio de Deuda de fecha 1° de octubre de 2019, tal como ello está previsto en el Contrato de Fideicomiso. En tal sentido, el Fiduciario, oportunamente emitirá la instrucción respectiva de acuerdo con lo previsto en el contrato de fideicomiso.

ii) Pagos realizados

Durante el presente semestre los únicos pagos efectuados por el Fiduciario han sido los indicados en el numeral precedente relativos a los cobros efectuados por el Banco por el mantenimiento de las Cuentas.

iii) Reportes periódicos de información

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso y para el período semestral bajo informe, el Fideicomitente se ha obligado a pagar por cuenta y orden del Fideicomiso y en tiempo y forma todos los tributos, nacionales y departamentales, que graven a los Inmuebles, sin derecho a reembolso de tipo alguno, acreditando este extremo al Fiduciario en forma semestral. El Fiduciario ha solicitado al Fideicomitente que acredite el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente y a la fecha el Fiduciario no ha recibido la acreditación del pago del impuesto de primaria y se encuentra a la espera de que el Fideicomitente le remita también el certificado único departamental al día.

Sin perjuicio de ello, el Fideicomitente ha informado acerca de la imposibilidad de abonar el Impuesto de Primaria correspondiente al período 2019 ya que dicha deuda se configuró como deuda concursal.

Con relación a la Contribución Inmobiliaria, el Fideicomitente ha manifestado que se encuentra imposibilitado de abonarla por las razones expuestas vinculadas con su situación concursal..

En paralelo con ello, hemos iniciado consultas bajo los números de padrón de los inmuebles a los efectos de poder determinar el cumplimiento o no de esta disposición contractual por parte del Fideicomitente.

Asimismo, el Fiduciario no ha recibido las tasaciones que deben ser emitidas en forma anual y por las que se actualizan los valores y estatus de los Inmuebles que conforman la Garantía, de conformidad con lo previsto en la cláusula 3.5 del Contrato de Fideicomiso. Dichas tasaciones fueron solicitadas en el mes de marzo del presente año, mes en el cual vencían las tasaciones del año anterior. En tal momento se nos indicó que por la situación de la empresa debía aguardarse a lo que resultara del procedimiento concursal iniciado. Posteriormente, hemos vuelto a solicitar la realización de las tasaciones y el Fideicomitente ha transmitido que, “dadas las restricciones de caja y los destinos admitidos para el uso del préstamo otorgado por el gobierno, no ha sido posible contratar a la fecha el mencionado servicio, contando con la tasación realizada en marzo de 2018”.

En este sentido, señalamos que el contrato habilita al Fiduciario a solicitarlas directamente, pero en tal caso, y ante la situación de iliquidez que tiene el fideicomiso, implicará afectar con el pago de dicho servicio al propio patrimonio de afectación, agregando un costo adicional que impactará en el eventual producido de la liquidación del patrimonio fiduciario. Salvo instrucción expresa del Beneficiario Definitivo en avanzar en la contratación de dicho servicio, entendemos que, buscando preservar el mayor valor del patrimonio fideicomitado el Fiduciario no incurrirá en la contratación de dicho costo y continuará requiriendo del Fideicomitente que cumpla con la obligación prevista en el contrato de fideicomiso.

iv) Gastos del Fideicomiso

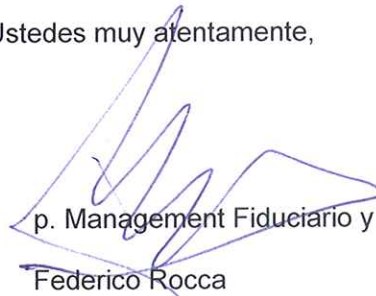
En función de los aspectos antes mencionados, a la fecha no se ha incurrido en ningún gasto por parte del Fideicomiso adicional a lo informado en los puntos anteriores.

Adicionalmente, el Fideicomitente solo ha abonado los honorarios profesionales correspondientes al mes de enero, permaneciendo impagos a la fecha los honorarios correspondientes al período de febrero a junio de 2019, los cuales ascienden a la suma de USD 7.500 más IVA.

Si bien dicho aspecto es una causal que habilitaría al Fiduciario a ejercer sus derechos de renuncia, entendemos que, por el contexto en que se encuentra el Fideicomitente y en atención a priorizar la gestión del patrimonio fideicomitado de acuerdo con las instrucciones previstas en el contrato de fideicomiso, dicha potestad no será ejercida.

Quedamos desde ya a las órdenes frente a cualquier aclaración adicional que estimen conveniente.

Sin otro particular, saludamos a Ustedes muy atentamente,



p. Management Fiduciario y Profesional S.A.

Federico Rocca

