



INVERNEA
INVERSIONES GANADERAS



INFORME DE GESTIÓN

Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero

INFORMACIÓN AL 31/07/21

FONDOS FIDEICOMITIDOS¹



FECHA	TOTAL	CERTIFICADOS PARTICIPACIÓN	VALOR UNITARIO POR CERTIFICADO	VARIACIÓN MENSUAL %
31 DIC 2020	\$823.091.815	814.066.398	1.011	4,30% ²
31 ENE 2021	\$859.075.579	814.066.398	1.055	4,37%
28 FEB 2021	\$894.222.733	814.066.398	1.098	4,09%
31 MAR 2021	\$937.430.847	814.066.398	1.151	4,83%
30 ABR 2021	\$982.021.592	814.066.398	1.206	4,76%
31 MAY 2021	\$1.026.695.703	814.066.398	1.261	4,55%
30 JUN 2021	\$1.252.971.394³	999.999.999 ³	1.253	-0,65%
31 JUL 2021	\$1.268.793.761	999.999.999	1.268	1,26%

1. Información auditada hasta el 30 de junio. Información no auditada en los referido a números de julio.

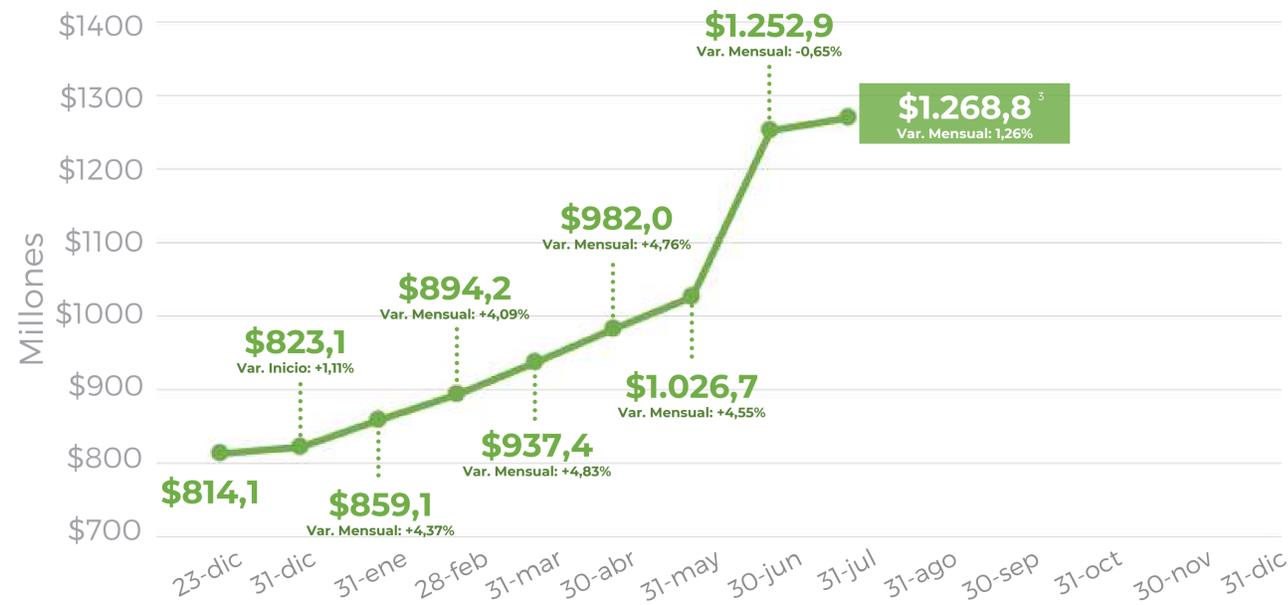
2. La rentabilidad para el período comprendido entre el 23/12/2020 y el 31/12/2020 asciende a 1,11%. Rentabilidad mensualizada estimada para el mes de diciembre de 2020: 4,30%.

3. Incluye ARS 214.009.576 que ingresaron el 30 de junio de 2021 con motivo de la emisión de 185.933.601 Certificados de Participación correspondientes al Tramo II.

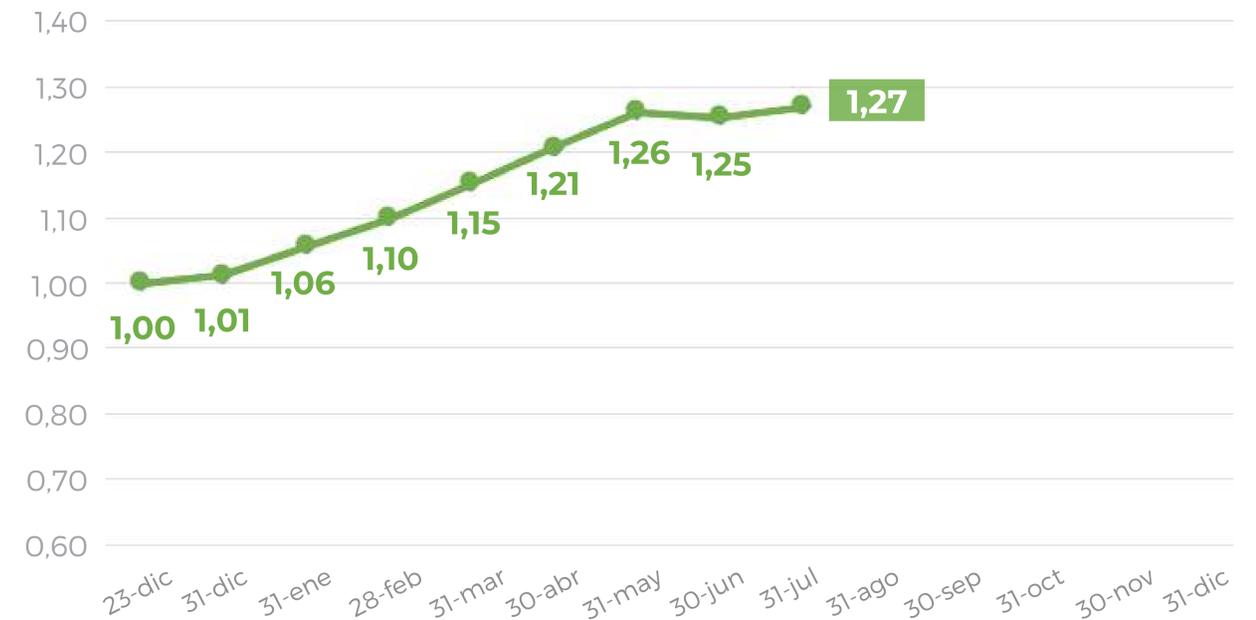


FONDOS FIDEICOMITIDOS¹

FONDOS FIDEICOMITIDOS MENSUALES



VALOR UNITARIO POR CERTIFICADO

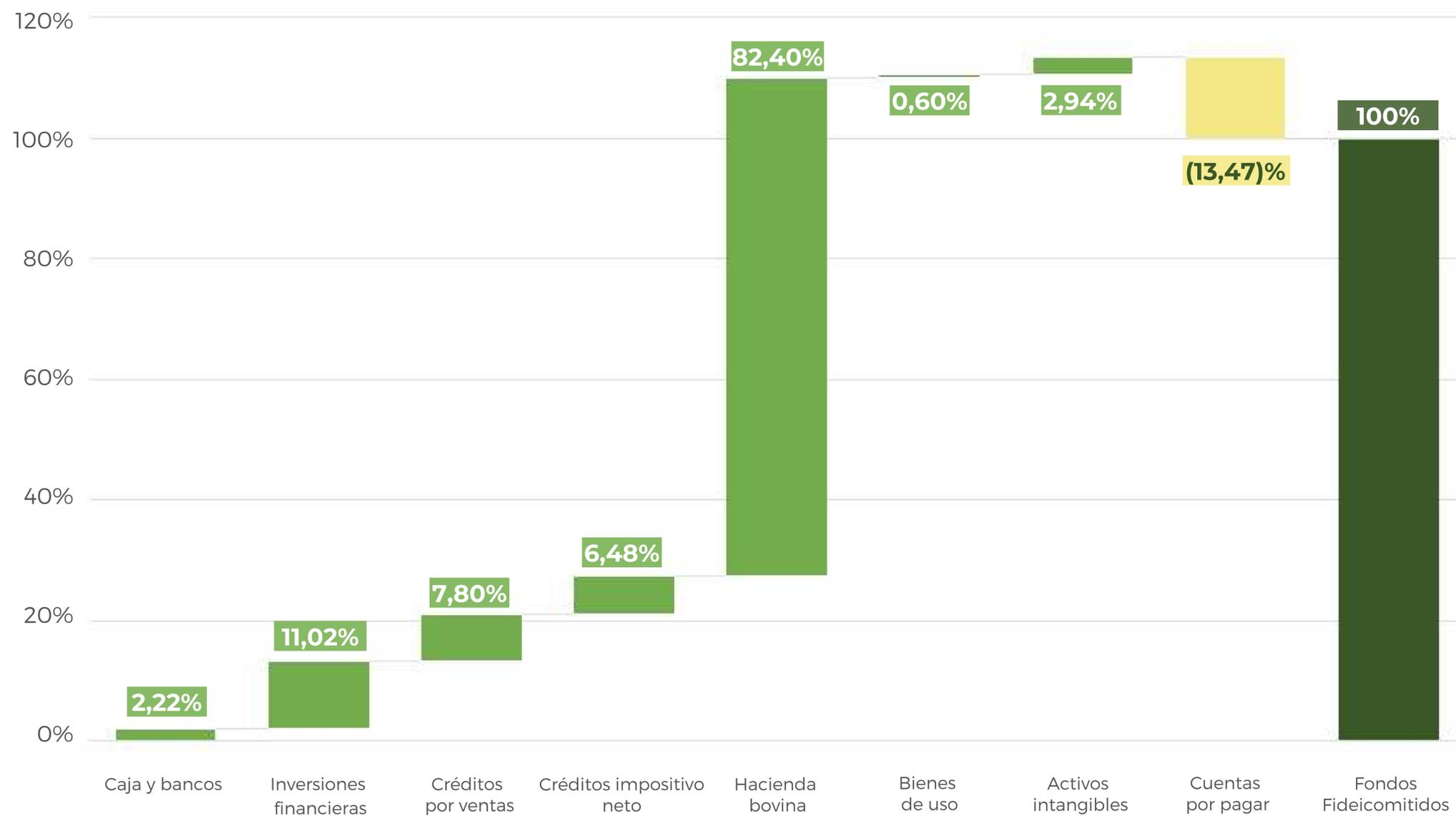


1. Información auditada hasta el 30 de junio. Información no auditada en los referido a números de julio.

2. La rentabilidad para el período comprendido entre el 23/12/2020 y el 31/12/2020 asciende a 1,11%. Rentabilidad mensualizada estimada para el mes de diciembre de 2020: 4,30%.

3. Incluye ARS 214.009.576 que ingresaron el 30 de junio de 2021 con motivo de la emisión de 185.933.601 Certificados de Participación correspondientes al Tramo II.

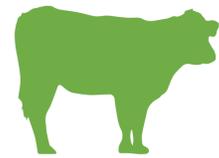
FONDOS FIDEICOMITIDOS POR RUBRO AL 31/07/2021



1. Gráfico elaborado en función a información de gestión.



ACTIVOS BIOLÓGICOS ADQUIRIDOS¹



CANTIDAD DE CABEZAS
16.178



VALUACIÓN ESTIMADA A
PRECIO DE MERCADO
AR\$1.043.577.644



CUENTAS POR PAGAR
POR ADQUISICIÓN DE
GANADO
AR\$107.837.670

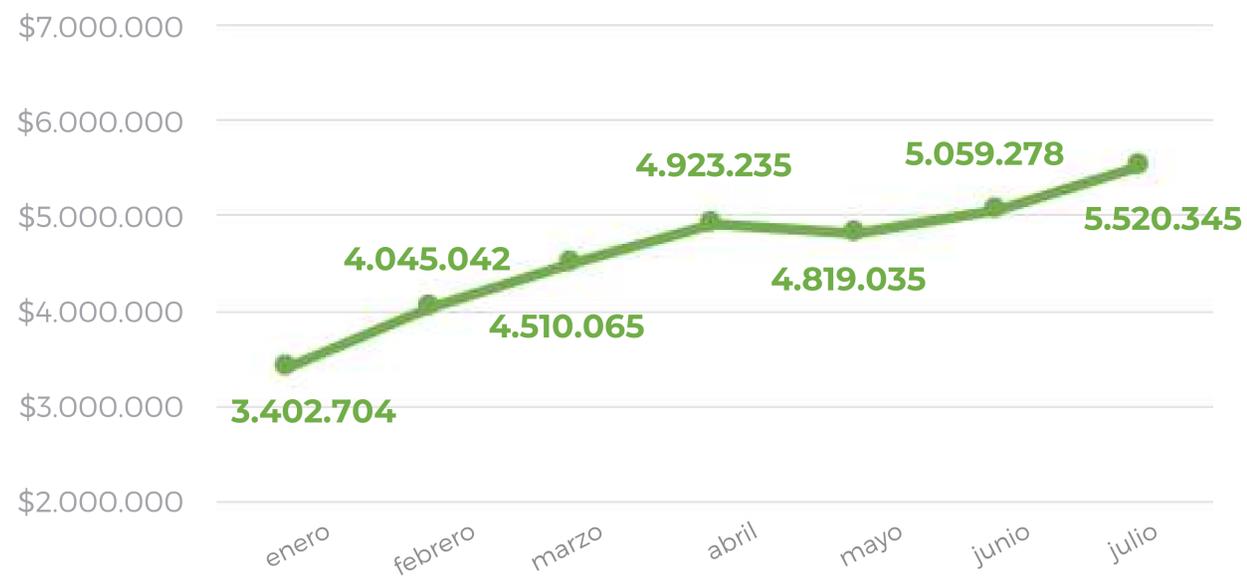


1. Gráfico elaborado en función a información de gestión.

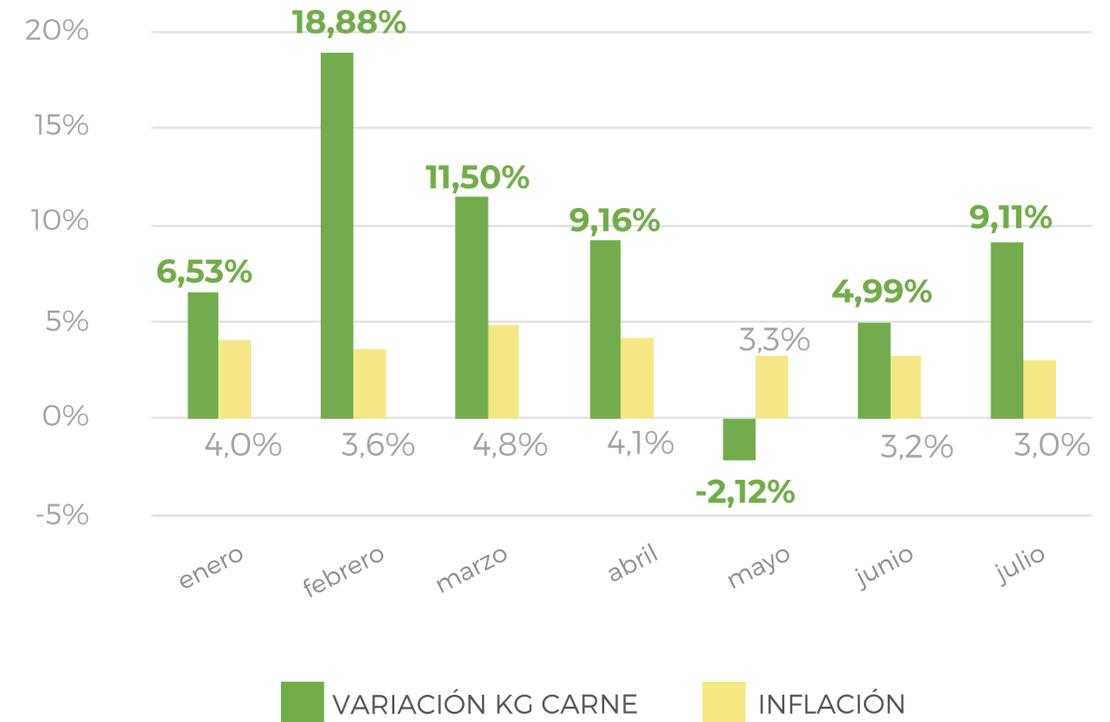


VARIACIÓN EN KG DE CARNE

KG TOTALES AL FINALIZAR EL MES



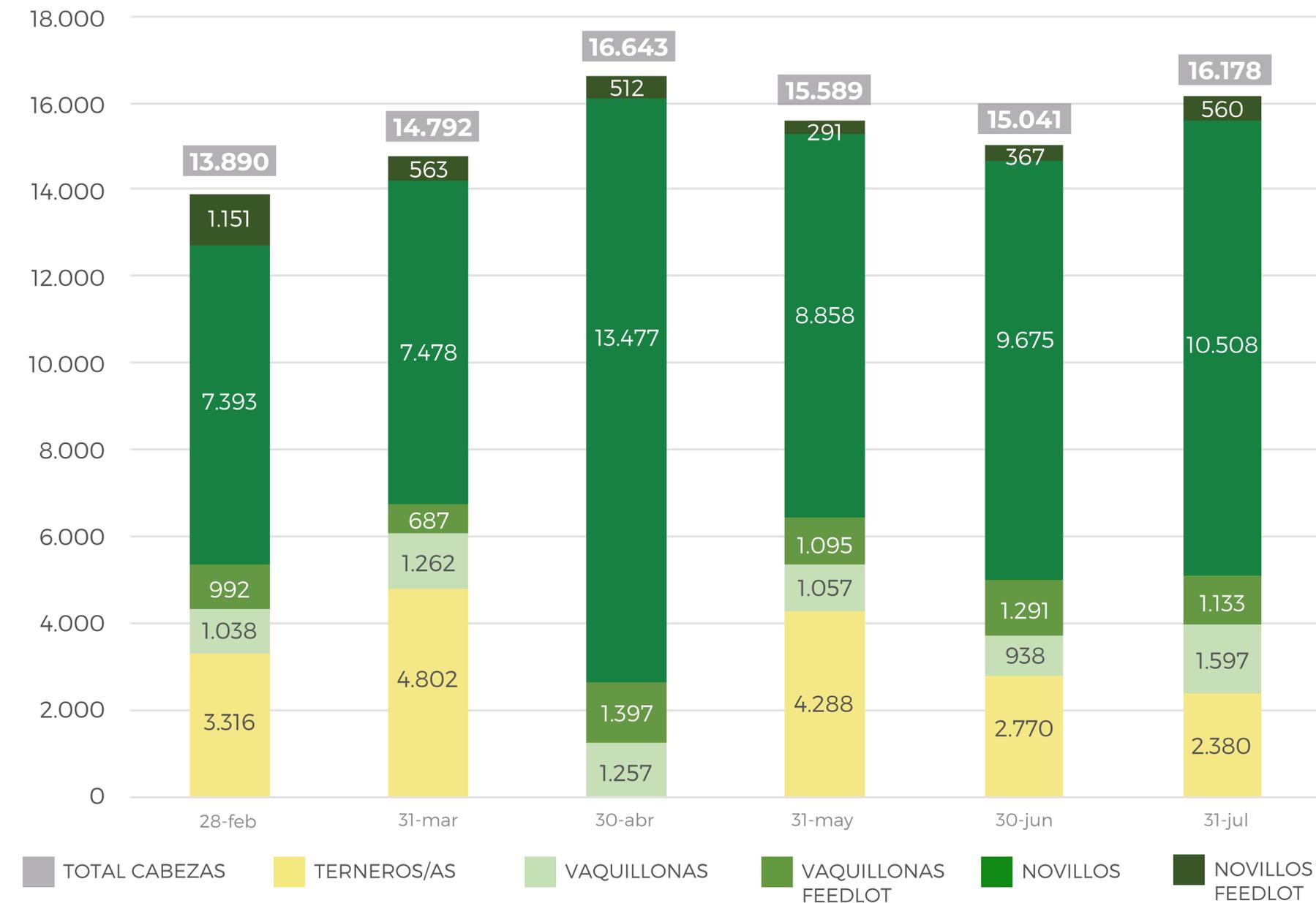
VARIACIÓN KG DE CARNE/INFLACIÓN





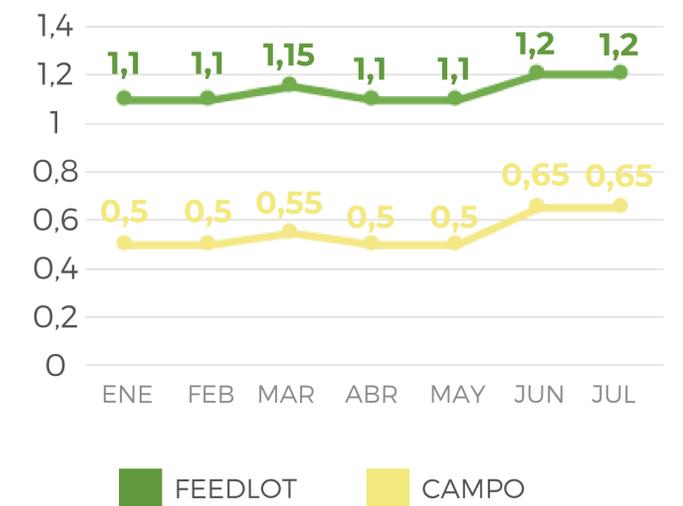
COMPOSICIÓN Y VALUACIÓN DE LA HACIENDA

CABEZAS POR CATEGORÍA



ENGORDE DIARIO POR ANIMAL (KG)

Promedio estimado al 31/07/2021





COMPOSICIÓN Y VALUACIÓN DE LA HACIENDA

SEGÚN PRECIOS DE MERCADO AL 31/07/2021

Fuentes: De campo a campo y Mercado de Liniers

		CATEGORÍA	AR\$
MACHO	INVERNADA	Ternero 160-180	235,67
		Ternero 180-200	228,71
		Ternero 200-230	230,11
		Ternero 230-260	212,82
		Novillitos 260-300	199,15
		Novillitos +300 hasta 340	181,65
	CORDO	Novillitos +340 hasta 390	198,50
		Novillitos +391 hasta 430	190,00
		Novillo 431-460	179,55
		Novillo 461-490	174,90

		CATEGORÍA	AR\$
HEMBRA	INVERNADA	Ternera 150-170	216,04
		Ternera 170-190	214,10
		Ternera 190-210	209,84
		Vaquillona 210-250	203,03
		Vaquillona 250-290	188,66
	CORDO	Vaquillona +290 hasta 390	194,15



ALIANZAS ESTRATÉGICAS

PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

ESTABLECIMIENTO
LA TOTORA



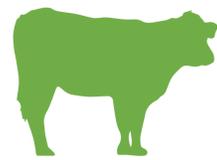
CAPACIDAD DE ENGORDE
20.000 CABEZAS

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

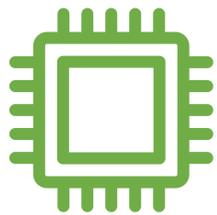


CAPACIDAD DE ENGORDE A CORRAL
5.000 CABEZAS

TRAZABILIDAD



MONITOREO DE LOS ANIMALES
CARAVANAS DIGITALES



TRAZABILIDAD
IMPLEMENTACIÓN DE SISTEMA CON CHIP



DE UN TOTAL DE 16.178 ANIMALES
39% ESTÁ MONITOREADO AL INSTANTE DE MANERA INDIVIDUAL



INVERNEA
INVERSIONES GANADERAS

www.invernea.com

AVISO LEGAL - Este documento y sus contenidos no constituyen una oferta, invitación o solicitud para la compra o suscripción de valores u otros instrumentos, ni para decidir o modificar inversiones en la Argentina ni en el exterior. En forma alguna este documento o su contenido constituyen la base para un contrato, compromiso o decisión de cualquier tipo.

Las afirmaciones del presente documento pueden incluir declaraciones sobre las intenciones, creencias, planes, expectativas actuales u objetivos del Operador Técnico y/o el Fideicomiso y sugerencias, incluyendo estimaciones con respecto a situación financiera futura del Fideicomiso, ratios financieros y operativos, sus resultados operativos, estrategia de negocio, así como los planes, expectativas u objetivos del Fideicomiso. Estas declaraciones pueden incluir supuestos sobre futuras condiciones económicas y otras, tales como precio futuro y tipos de cambio. Estas declaraciones no constituyen garantías de qué resultados futuros, precios, márgenes, tipo de cambio u otros eventos se concretarán y las mismas están sujetas a riesgos importantes, incertidumbres, cambios en circunstancias y otros factores que pueden estar fuera del control del Operador Técnico y/o del Fideicomiso o que pueden ser difíciles de predecir.

A la luz de lo anterior, las declaraciones a futuro incluidas en este documento pueden no ocurrir.



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de agosto de 2021

Señores

CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A

Domicilio Legal: San Martín 491 Piso 4 Oficina 15,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Atte.: Miguel E. Iribarne

Ref: Informe Mensual de Gestión de Operador Técnico

De mi consideración:

Conforme a lo establecido en el art III.6.1. de la Tercera Adenda y Texto Reordenado y Modificado del Contrato de Fideicomiso Financiero Individual "Invernea Ganadero", remitimos nuestro Informe de Gestión Mensual, para vuestra consideración.

Permanecemos a disposición por cualquier consulta o aclaración que pudieran tener.

Saludamos a ustedes muy atentamente,

Juan A. Pazo
INVERNEA S.R.L. (Operador Técnico)
Presidente

INFORME MENSUAL DE GESTION FIDEICOMISO FINANCIERO GANADERO INVERNEA

1. Contratos y operaciones realizadas al 31 de julio de 2021

Desde la fecha de inicio de actividades del Fideicomiso hasta el 31 de julio de 2021, luego de aplicar el proceso de selección y contratación de operadores ganaderos vigente, se han celebrado: (i) ocho contratos de capitalización de hacienda, (ii) un contrato de pastaje y (iii) un contrato de pastoreo donde se desarrolla la unidad de negocios Recría.

Adicionalmente, se celebró un contrato de arrendamiento donde se desarrolla la actividad agrícola con destino específico de alimentación de hacienda.

En el **Anexo I**, presentamos un resumen de los contratos celebrados vigentes al 31 de julio de 2021, incluyendo la ubicación de los campos donde se realiza la actividad.

Asimismo, la unidad de negocio de engorde a corral (feedlot) se lleva a cabo en el establecimiento perteneciente a la Sociedad Maeti Pecuaria S.A., ubicado en la ciudad de Baradero, Provincia de Buenos Aires.

2. Cabezas de ganado adquiridas

Al 31 de julio de 2021, el Fideicomiso poseía 16.178 cabezas de ganado.

En el **Anexo II**, presentamos el detalle de cabezas por establecimiento.

Asimismo, durante el primer cuatrimestre del año 2021 se han celebrado tres contratos de Compra de Ganado a Término por 380 cabezas. Al 31 de julio de 2021, se han recibido la totalidad de cabezas.

3. Cabezas de ganado vendidas durante

Durante los primeros siete meses del año 2021, se han vendido 5.230 cabezas de ganado, de las cuales 278 se realizaron durante el mes de julio.

4. Seguros contratados

Al 31 de julio de 2021, el Fideicomiso había celebrado las siguientes pólizas de seguros:

- (i) Riesgo cubierto: Mortandad en engorde a corral (feedlot). Aseguradoras: (a) Sancor Seguros y (b) La Segunda
- (ii) Riesgo cubierto: Mortandad invernada. Aseguradora: Sancor Seguros
- (iii) Riesgo cubierto: Responsabilidad Civil. Aseguradora: La Segunda

5. Aplicación de recursos

En el **Anexo III**, se presenta el estado de flujo de fondos al 31 de julio de 2021 de acuerdo con la información contable no auditada a dicha fecha, expresado en kilogramos de carne y en pesos argentinos.

Asimismo, en el **Anexo IV**, se presenta un resumen de los flujos de fondos reales al 31 de julio de 2021, comparativo con las proyecciones iniciales de fondos, de donde surgen: (i) saldos remanentes a dicha fecha, (ii) aplicaciones de fondos efectuadas y (iii) porcentaje de grado de cumplimiento de las estimaciones.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'J' followed by a period and a flourish.



INFORME MENSUAL DE GESTION FIDEICOMISO FINANCIERO GANADERO INVERNEA

ANEXO I

RESUMEN DE CONTRATOS CELEBRADOS VIGENTES AL 31 DE JULIO DE 2021 – UNIDAD DE NEGOCIO: RECRIA

Tipo de Contrato	Empresa	Establecimiento	Ubicación	Principales condiciones contrato
Pastaje	La Escondida del Tuyu SA	Talapampa	Madariaga - Prov Bs As	Alquiler mensual: 6 kilos de novillo por cabeza
Capitalización de hacienda	La Salada Chica SA	San Jorge	Madariaga - Prov Bs As	Capitalizador: 55% kilos ganados al precio del M. Liniers para novillito.
Capitalización de hacienda	Miguel Raúl Sciannamea	Don Miguel	Gualeguaychú. Prov. E Ríos	Capitalizador: 60% kilos ganados al precio del M. Liniers para novillito.
Capitalización de hacienda	Entre Campos SA	La Madrina	Gualeguaychú. Prov. E Ríos	Capitalizador: 60% kilos ganados al precio del M. Liniers para novillito.
Capitalización de hacienda	La Tobra SA	La nueva Tobra	Gualeguay. Prov. E Ríos	Capitalizador: 60% kilos ganados al precio de venta de la hacienda
		San Lorenzo	Gualeguay. Prov. E Ríos	
		Estancia Iberá	Mercedes. Prov. Corrientes	
Capitalización de hacienda	Mario Berisso SCA	Los Ombues	Palavecino. Prov. E Ríos	Capitalizador: 60% kilos ganados al precio de venta de la hacienda
Pastoreo	Caracú Quemado SRL	La Escondida	Gualeguaychú. Prov. E Ríos	Alquiler mensual: 6 kilos de novillo por cabeza
Capitalización de hacienda	Julio César De Zan	El Recreo	Gualeguaychú. Prov. E Ríos	Capitalizador: 60% kilos ganados al precio del M. Liniers para novillito.

JP.



**INFORME MENSUAL DE GESTION FIDEICOMISO FINANCIERO
GANADERO INVERNEA**

ANEXO II

CABEZAS POR ESTABLECIMIENTO AL 31 DE JULIO DE 2021

Establecimiento	Ubicación	Unidad negocio	Cabezas
Talapampa	Madariaga - Prov Bs As	Recría	1.229
San Jorge	Madariaga - Prov Bs As	Recría	995
La Madrina	Gualeguaychú - Prov. E Ríos	Recría	365
La Nueva Totorá	Gualeguay - Prov. E Ríos	Recría	2.279
Estancia Iberá	Mercedes - Prov. Corrientes	Recría	2.793
Los Ombúes	Palavecino - Prov. E Ríos	Recría	6.261
La Escondida	Gualeguaychú - Prov. E Ríos	Recría	739
Maeti Pecuaria SA	Baradero - Prov Bs As	Feedlot	539
El Recreo	Gualeguaychú - Prov E. Ríos	Recría	978
Total			16.178

TP.



INFORME MENSUAL DE GESTION FIDEICOMISO FINANCIERO GANADERO INVERNEA

ANEXO III

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS ACUMULADO DESDE EL INICIO DEL FIDEICOMISO AL 31 DE JULIO DE 2021

Cifras expresadas en pesos y en kilogramos de carne

Concepto	Total ARS	Total kilos
Ingreso de fondos por suscripción de fiduciantes_Tramo I	747,060,362	4,992,284
Ingreso de fondos por suscripción de fiduciantes_Tramo II	214,009,576	1,215,791
Ingresos por cobranzas de ventas realizadas	255,062,817	1,490,312
Resultado inversiones transitorias	54,340,539	355,335
Pagos realizados		-
Operativos	(1,006,537,006)	(6,367,570)
Estructuración del Fideicomiso, incluyendo honorarios	(36,923,022)	(244,367)
Administración y generales	(44,913,576)	(289,456)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(10,807,667)	(68,501)
Adquisición bienes de uso	(5,265,505)	(34,994)
Saldo Caja y bancos + Inversiones transitorias al 31/07/2021	166,026,517	1,048,835

Tabla resumen_Pagos realizados al 31 de julio de 2021

Cifras expresadas en pesos y en kilogramos de carne

Concepto	Total ARS	Total kilos
Pagos operativos		
Compra de ganado, incluye transporte y comisiones consignat	(806,585,909)	(5,129,290)
Compra de alimento	(6,018,800)	(40,494)
Servicio de pastaje y pastoreo	(14,877,155)	(90,283)
Servicios Feedlot y capitalización de hacienda	(151,798,371)	(939,604)
Servicios de administración de campos	(4,588,142)	(28,376)
Seguros y otros servicios	(6,042,275)	(36,708)
Servicios veterinarios	(4,664,641)	(27,629)
Impuestos	(11,961,714)	(75,185)
Pagos por estructuración del Fideicomiso, incluyendo honorarios		
Gastos de estructuración y organización	(26,642,263)	(177,808)
Honorarios colocador oferta pública	(10,280,760)	(66,558)
Pago gastos de Administración y generales del fideicomiso		
Servicios recurrentes mensuales		
Operadora técnico	(21,508,289)	(131,791)
Administración de fideicomiso	(9,575,923)	(58,312)
Asesoramiento legal	(1,550,040)	(9,534)
Proveedor plataforma	(2,884,800)	(17,676)
Servicios contables y honorarios auditoría	(3,888,721)	(24,557)
Asesoramiento impositivo y liquidaciones impositivas	(581,800)	(3,632)
Sistema operativo	(443,545)	(2,805)
Otros	(4,480,457)	(41,150)
Pago impuesto a los débitos y créditos bancarios	(10,807,667)	(68,501)
Pago adquisición bienes de uso	(5,265,505)	(34,994)
Total pagos realizados al 31 de julio de 2021	(1,104,446,777)	(7,004,888)

TP.



INFORME MENSUAL DE GESTION FIDEICOMISO FINANCIERO GANADERO INVERNEA

ANEXO IV

FLUJO DE FONDOS COMPARATIVO: REAL al 31/07/2021 vs PROYECTADO AÑO 1_ Información en pesos argentinos y en kilogramos de carne

Moneda: ARS

Concepto	Proyectado Año 1	Real al 31 Julio	Porcentaje Cumplimiento	Ref.
Integración inversores_Tramo I	814,066,398	747,060,362	92%	Nota # 2
Integración inversores_Tramo II	185,933,602	214,009,576	115%	Nota # 3
Cobranzas ventas, netas de gastos de comercialización	1,406,217,931	255,062,817	18%	
Rendimiento inversiones transitorias	34,334,481	54,340,539	158%	
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(1,597,630,696)	(806,585,909)	50%	
Egresos alimentación	(468,914,300)	(172,694,326)	37%	
Egresos por otros costos recría / feedlot	(92,536,388)	(25,343,800)	27%	
Pago gastos de administración y generales	(80,833,619)	(44,913,576)	56%	Nota # 5
Egresos gastos de estructuración, organización y honorarios relac.	(36,300,000)	(36,923,022)	102%	Nota # 6
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(29,743,138)	(10,807,667)	36%	
Impuestos a los ingresos brutos	(15,218,677)	(1,912,971)	13%	
Adquisición de bienes de uso	(5,525,000)	(5,265,505)	95%	
Fondos disponibles	113,850,594	166,026,517	146%	

Kgs Carne

Concepto	Proyectado Año 1	Real al 31 Julio	Porcentaje Cumplimiento
Integración inversores_Tramo I	5,440,057	4,992,284	92%
Integración inversores_Tramo II	1,041,551	1,215,791	117%
Cobranzas ventas, netas de gastos de comercialización	9,114,553	1,490,312	16%
Rendimiento inversiones transitorias	222,543	355,335	160%
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(10,355,215)	(5,129,290)	50%
Egresos alimentación	(3,039,319)	(1,070,380)	35%
Egresos por otros costos recría / feedlot	(599,785)	(156,722)	26%
Pago gastos de administración y generales	(523,932)	(289,456)	55%
Egresos gastos de estructuración, organización y honorarios relac.	(235,282)	(244,367)	104%
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(192,783)	(68,501)	36%
Impuestos a los ingresos brutos	(98,641)	(11,177)	11%
Adquisición de bienes de uso	(35,811)	(34,994)	98%
Fondos disponibles	737,935	1,048,835	142%

Notas a las tablas anteriores:

Nota # 1. Los flujos de fondos proyectados, incluidos en las tablas anteriores, surgen del Prospecto correspondiente al Fideicomiso Financiero "Invernea Ganadero", actualizado al momento de emitir los Certificados de participación del Tramo II (junio de 2021), y corresponden al escenario base.

Nota # 2. La diferencia entre los fondos reales integrados por inversores y los fondos proyectados, se genera debido a que ARS 67.006.036 fueron integrados mediante el canje de certificados de participación.

Nota # 3. La diferencia entre los fondos reales integrados por inversores y los fondos proyectados, se generó debido a que los certificados de participación correspondientes al Tramo II, se emitieron con una prima de emisión.

Nota # 4. Tanto la información proyectada cómo la real, incluye el monto de IVA abonado / cobrado según corresponda.

Nota # 5. Se incluyen los gastos de administración y generales abonados desde el inicio del Fideicomiso Ganadero.

Nota # 6. Incluye la totalidad de gastos de estructuración, gastos de constitución y honorarios relacionados abonados desde el inicio del Fideicomiso Ganadero.

Nota # 7. La información "real al 31 de julio de 2021", presentada en la tabla anterior, expresada en kilogramos de carne, se obtuvo dividiendo los montos en pesos de cada mes por el precio promedio del kilogramo mensual correspondiente, de acuerdo con la información mensual reportada por el Fiduciario a CNV, denominada "Kilos carne base promedio mensual".

Handwritten signature or initials in black ink, consisting of a stylized 'T' and 'P' with a horizontal line above and below, and a period at the end.