



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de octubre de 2021

Señores

CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A

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

Atte.: Miguel E. Iribarne

Ref: Informe Mensual y Trimestral 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 y Trimestral, 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 Y TRIMESTRAL DE GESTION FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

1. Contratos y operaciones realizadas al 30 de septiembre de 2021

Desde la fecha de inicio de actividades del Fideicomiso hasta el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2021, el Fideicomiso poseía 16.367 cabezas de ganado.

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

Asimismo, durante el transcurso del año 2021 se han celebrado cuatro contratos de Compra de Ganado a Término por 440 cabezas. Al 30 de septiembre de 2021, restan recibir 60 cabezas.

3. Cabezas de ganado vendidas durante el año 2021

Durante los primeros nueve meses del año 2021, se han vendido 6.153 cabezas de ganado, de las cuales 321 se realizaron durante el mes de septiembre.

4. Seguros contratados

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 stylized 'J' followed by a period and a flourish.



INFORME MENSUAL DE GESTION FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ANEXO I

RESUMEN DE CONTRATOS CELEBRADOS VIGENTES AL 30 DE SEPTIEMBRE 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	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 Titora	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 Ombúes	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.



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

ANEXO II

CABEZAS POR ESTABLECIMIENTO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Establecimiento	Ubicación	Unidad negocio	Cabezas
Talapampa	Madariaga - Prov Bs As	Recría	1.213
San Jorge	Madariaga - Prov Bs As	Recría	892
La Madrina	Gualeguaychú - Prov. E Ríos	Recría	331
La Nueva Totorá	Gualeguay - Prov. E Ríos	Recría	2.279
Estancia Iberá	Mercedes - Prov. Corrientes	Recría	3.493
Los Ombúes	Palavecino - Prov. E Ríos	Recría	5.773
La Escondida	Gualeguaychú - Prov. E Ríos	Recría	923
Maeti Pecuaria SA	Baradero - Prov Bs As	Feedlot	391
El Recreo	Gualeguaychú - Prov E. Ríos	Recría	1.072
Subtotal de cabezas en establecimientos			16.367
Contrato a término celebrado – Cabezas pendientes de recepción			60
Total de cabezas			16.427

TP.



INFORME MENSUAL DE GESTION FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ANEXO III

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS ACUMULADO DESDE EL INICIO DEL FIDEICOMISO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Cifras expresadas en pesos y en kilogramos de carne

Concepto	Total ARS	Total kilos
Ingreso de fondos por suscripción de fiduciarios_Tramo I	747.060.362	4.992.284
Ingreso de fondos por suscripción de fiduciarios_Tramo II	214.009.576	1.215.791
Ingresos por cobranzas de ventas realizadas	312.572.864	1.825.081
Resultado inversiones transitorias	60.762.878	392.693
Pagos realizados		-
Operativos	(1.110.353.901)	(6.973.331)
Estructuración del Fideicomiso, incluyendo honorarios	(36.923.022)	(244.367)
Administración y generales	(59.256.669)	(372.328)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	(11.863.946)	(74.655)
Adquisición bienes de uso	(5.265.505)	(34.994)
Saldo Caja y bancos + Inversiones transitorias al 30/09/2021	110.742.636	726.174

Tabla resumen_Pagos realizados al 30 de septiembre 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	(853.836.492)	(5.405.806)
Compra de alimento	(6.018.800)	(40.494)
Servicio de pastaje y pastoreo	(19.158.002)	(115.289)
Servicios Feedlot y capitalización de hacienda	(198.731.722)	(1.212.918)
Servicios de administración de campos	(5.564.860)	(34.022)
Seguros y otros servicios	(6.934.722)	(41.829)
Servicios veterinarios	(5.731.867)	(33.788)
Impuestos	(14.377.437)	(89.185)
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	(29.108.979)	(175.925)
Administración de fideicomiso	(12.701.904)	(76.180)
Asesoramiento legal	(1.996.164)	(12.121)
Proveedor plataforma	(4.085.353)	(24.515)
Servicios contables y honorarios auditoría	(4.088.368)	(25.733)
Asesoramiento impositivo y liquidaciones impositivas	(787.600)	(4.827)
Sistema operativo	(517.778)	(3.236)
Otros	(5.970.522)	(49.791)
Pago impuesto a los débitos y créditos bancarios	(11.863.946)	(74.655)
Pago adquisición bienes de uso	(5.265.505)	(34.994)
Total pagos realizados al 30 de septiembre de 2021	(1.223.663.044)	(7.699.674)

TP.



INFORME MENSUAL DE GESTION FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ANEXO IV

FLUJO DE FONDOS COMPARATIVO: REAL al 30/09/2021 vs PROYECTADO AÑO 1_ Información en pesos argentinos y en kilogramos de carne

Moneda: ARS

Concepto	Proyectado Año 1	Real al 30 Sept.	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	312.572.864	22%	
Rendimiento inversiones transitorias	34.334.481	60.762.878	177%	
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(1.597.630.696)	(853.836.492)	53%	
Egresos alimentación	(468.914.300)	(223.908.524)	48%	
Egresos por otros costos recría / feedlot	(92.536.388)	(30.264.589)	33%	
Pago gastos de administración y generales	(80.833.619)	(59.256.669)	73%	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)	(11.863.946)	40%	
Impuestos a los ingresos brutos	(15.218.677)	(2.344.297)	15%	
Adquisición de bienes de uso	(5.525.000)	(5.265.505)	95%	
Fondos disponibles	113.850.594	110.742.636	97%	

Kgs Carne

Concepto	Proyectado Año 1	Real al 30 Sept.	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	1.825.081	20%
Rendimiento inversiones transitorias	222.543	392.693	176%
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(10.355.215)	(5.405.806)	52%
Egresos alimentación	(3.039.319)	(1.368.700)	45%
Egresos por otros costos recría / feedlot	(599.785)	(185.136)	31%
Pago gastos de administración y generales	(523.932)	(372.328)	71%
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)	(74.655)	39%
Impuestos a los ingresos brutos	(98.641)	(13.689)	14%
Adquisición de bienes de uso	(35.811)	(34.994)	98%
Fondos disponibles	737.935	726.174	98%

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 30 de septiembre 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' shape with a vertical line through it, a horizontal line at the bottom, and a small dot to the right.