

**ADENDA AL SUPLEMENTO DE PROSPECTO DEL
FIDEICOMISO FINANCIERO Y AL CONTRATO DE FIDEICOMISO
“INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 3”
por un V/N \$ 3.000.000.000 (Pesos tres mil millones)**

Programa Global de Valores Fiduciarios “INVERNEA PROTEINA”



**CFA COMPANÍA FIDUCIARIA AMERICANA
S.A.**
como Fiduciario y Emisor



INVERNEA S.R.L.
como Operador Técnico

COLOCADOR



ARG CAPITAL S.A.
como Organizador



PP INVERSIONES S.A.
como Colocador Principal



CONO SUR INVERSIONES S.A.
como Colocador



BALANZ CAPITAL VALORES S.A.U.
como Co-Colocador

**LOS FIDUCIANTES SERÁN LOS BENEFICIARIOS DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL
ARTÍCULO 5°, SECCIÓN II, CAPITULO IV, DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS DE LA CNV
(N.T.2013)**

Certificados de Participación por V/N \$ 3.000.000.000 (Pesos tres mil millones)

El presente documento constituye una adenda (la “Adenda”) al suplemento de prospecto de fecha 9 de agosto de 2023 (el “Suplemento de Prospecto”) publicado por CFA COMPANÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A. (indistintamente “CFA”, el “Fiduciario” o la “Sociedad”) en la Autopista de la Información Financiera (“AIF”) de la Comisión Nacional de Valores (www.argentina.gob.ar/cnv), bajo el ítem “Productos de Inversión Colectivo - Fideicomisos Financieros - INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 3” (la “CNV” y la “Página Web de la CNV”, respectivamente), correspondiente al Fideicomiso Financiero “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 3”, en el marco de su Programa Global de Valores Fiduciarios “INVERNEA PROTEINA” por hasta un monto máximo en circulación de U\$S 30.000.000 (Dólares Estadounidenses treinta millones) o su equivalente en otras monedas (el “Programa”), de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el prospecto del Programa de fecha 7 de octubre de 2021 (el “Prospecto”), cuya versión resumida fue publicada en el Boletín Diario de la BCBA de la misma fecha, y cuya versión completa fue publicada en la Página Web de la CNV, en el micrositio web del Mercado Abierto Electrónico S.A. (el “MAE” y el “Micrositio Web del MAE”, respectivamente) y en el boletín electrónico del MAE (el “Boletín Electrónico del MAE”); la cual tiene por objeto modificar (i) la Portada; (ii) el Capítulo “III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN”; (iii) el Capítulo “IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO” del Suplemento de Prospecto, la sección “A. Estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación” del apartado “Mercado Interno” del acápite “El Mercado”; (iv) el Capítulo “X. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO” del Suplemento de Prospecto; (v) el Capítulo “XI. CRONOGRAMA DE PAGO DE

SERVICIOS” del Suplemento de Prospecto; (vi) el Capítulo “XIII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN”; y (vii) incorporar el Capítulo “TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. SEGUNDA ENMIENDA AL CONTRATO FIDEICOMISO FINANCIERO “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 3”, conforme el detalle que se consigna a continuación.

Salvo definición en contrario incluida en esta Adenda, los términos que comienzan en mayúsculas aquí utilizados tendrán los significados que se les asignan en el Suplemento de Prospecto y/o en el Prospecto del Programa publicados en la Autopista de la Información Financiera (AIF), según corresponda.

TODOS LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN EL SUPLEMENTO DE PROSPECTO MANTENDRÁN SU PLENA VALIDEZ Y VIGENCIA, EXCEPTO POR LO EXPRESAMENTE MODIFICADO A TRAVÉS DE LA PRESENTE ADENDA AL SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

La fecha de esta Adenda al Suplemento de Prospecto es 8 de septiembre de 2023

1. Modificar el siguiente párrafo de la Portada relativo al informe de calificación de riesgo emitido por Professional Rating Services ACR S.A. (PROTATINGS), el que tendrá la siguiente redacción:

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO EMITIDA POR PROFESSIONAL RATING SERVICES ACR S.A. (PRORATINGS) AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO. DADO QUE NO SE HA PRODUCIDO AÚN LA EMISIÓN, LA CALIFICACION OTORGADA SE BASA EN LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR Y SUS ASESORES A AGOSTO DE 2023, QUEDANDO SUJETAS A LA RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEFINITIVA AL CIERRE DE LA OPERACIÓN. LAS ACTUALIZACIONES DE LA CALIFICACIÓN ESTARÁN DISPONIBLES EN LA AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV (www.argentina.gob.ar/cnv).

2. Incorporar el término “Co-Colocador” y modificar el ítem “Calificación de Riesgo”, en el Capítulo “III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN”, los que tendrán la siguiente redacción:

Co-Colocador	<i>Balanz Capital Valores S.A.U.</i>
Calificación de Riesgo	<p><i>Con fecha 6 de septiembre de 2023, Professional Rating Services ACR S.A. (ProRatings) ha calificado a los Certificados de Participación que se emitirán bajo el Fideicomiso con la siguiente nota: A-fe(arg)INI. “A-fe(arg)” implica una sólida calidad crediticia. La capacidad de pago de las obligaciones financieras es buena, si bien están más expuestos a factores adversos en relación a otros emisores del mercado local calificados en categorías superiores, aunque tiene la capacidad de enfrentar satisfactoriamente los factores negativos que puedan surgir.</i></p> <p><i>El agregado de “fe” a la categoría implica que se ha aplicado la metodología de calificación de Finanzas Estructuradas. El signo “-” refleja una menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no altera la definición de la categoría a la cual se añade.</i></p> <p><i>Las calificaciones iniciales se encuentran identificadas con la abreviatura ‘(INI)’.</i></p> <p><i>La calificación otorgada se basa en la documentación e información presentada por el emisor y sus asesores al momento de su asignación, quedando sujeta a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación.</i></p>

3. Modificar la sección “A. Estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación” del apartado “Mercado Interno” del acápite “El Mercado”, correspondiente al Capítulo “IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO” del Suplemento de Prospecto versión completa, el que tendrá la siguiente redacción:

A. Estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación*

Se plantea un escenario de inversión de \$ 3.000.000.000 (pesos tres mil millones), que, considerando el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (en adelante "MAG", ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 29 de agosto de 2023, equivalen a 3.972.400 kilogramos de carne (unidad de medida a utilizar).

En la tabla a continuación, se presenta, en kilogramos de carne, la aplicación inicial estimada de los fondos a obtener en el proyecto:

Unidad de medida: Kilogramos de carne

Concepto	Kgs
Compra cabezas de ganado	2.278.503
Gastos compra hacienda	
Comisión consignatario hacienda	68.355
Transporte hasta establecimiento	48.055
Alimentación_Compra de granos	866.914
Otros costos recría / feedlot	31.090
Gastos de administración y generales	18.538
Gastos de estructuración	54.289
Impuesto a los débitos y créditos bancarios y otros impuestos	18.492
IVA crédito fiscal	239.243
Adquisición bienes de uso	26.483
Fondos líquidos	322.438
Total kg inversión	3.972.400

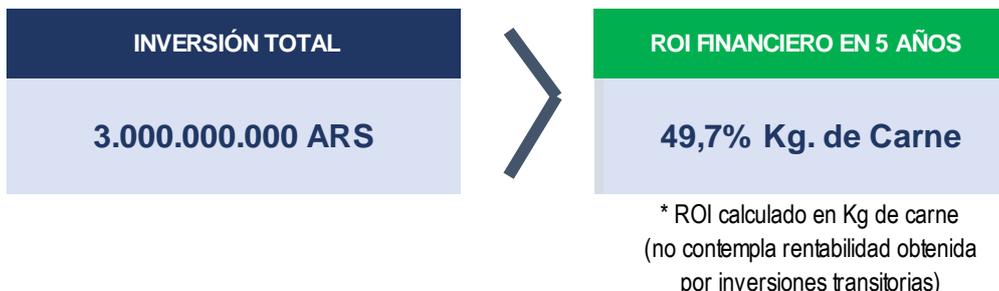
Al inicio se estima comenzar con 9.900 cabezas de ganado de 200 kg promedio para Recría con engorde a campo abierto. Adicionalmente, aproximadamente 1.100 cabezas de ganado se adquirirán para ser engordadas enteramente en corral, bajo la modalidad de Feedlot, con ciclos aproximados de 100 días, ingresando con 380 kg y terminado con 490 kg para su venta.

	RECRÍA	FEEDLOT
Q de cabezas al inicio del ciclo	9.900 cbz	1.100 cbz
Duración del ciclo	360 días	100 días
Engorde diario promedio	0,500 Kg./día	1,100 Kg./día

En el cuadro a continuación, se presenta la Inversión en pesos convertida a Kilogramos de Carne. Para realizar dicha conversión se utilizó el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el MAG correspondiente al día 29 de agosto de 2023.

	TOTAL
Total inversión en ARS	\$ 3.000.000.000
Precio promedio Kg	\$ 755,21
Total inversión en Kg	Kg 3.972.400

I. Retorno sobre la Inversión Financiero Proyectado a 5 años medido en Kg de carne y en Pesos medidos en valores nominales constantes (escenario base)



Las estimaciones realizadas son solo a efecto ilustrativo. Ni el Operador Técnico ni el Fiduciario pueden asegurar el éxito del negocio.

Los resultados proyectados bajo el PIPE constituyen proyecciones, pero de ninguna manera deberán ser interpretados como un compromiso ni una garantía de los pagos previstos o del rendimiento de la inversión.

Forma de cálculo y fuente de la información a utilizar para el cálculo del Honorario de Éxito del Operador Técnico.

El Honorario de Éxito se determinará considerando la información que surge de los estados contables anuales auditados, a presentarse en un plazo no mayor a los 45 días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso (30 de junio de cada año), de acuerdo con el siguiente cálculo de rendimiento:

$$\text{Rendimiento} = \frac{\text{Resultado del Ejercicio Anual convertido a Kilos Carne Promedio del Período}}{\text{Inversión Recibida en el Fideicomiso convertida a Kilos Carne Base}}$$

-Definiciones:

“Resultado del Ejercicio Anual”: Resultado Neto según surja del estado contable anual auditado del ejercicio económico (1° de julio – 30 de junio) correspondiente.

“Kilos Carne Promedio del Período”: Corresponde al Promedio de los “Kilos Carne Mensual” para el período de cálculo correspondiente.

“Kilos Carne Mensual”: Corresponde a los Precios Promedio Mensuales del kilogramo de novillo según lo informado diariamente por el MAG. El promedio diario se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página www.mercadoagroganadero.com.ar. Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página www.mercadoagroganadero.com.ar, podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página www.decampoacampo.com.

“Inversión Recibida en el Fideicomiso”: Corresponde al monto total suscripto en Certificados de Participación a la Fecha de Emisión y Liquidación.

“Kilos Carne Base”: Corresponde al Precio del kilogramo de novillo informado por el MAG al cierre de la Fecha de Emisión y Liquidación. El precio se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página www.mercadoagroganadero.com.ar (ex Mercado de Liniers). Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página www.mercadoagroganadero.com.ar, podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página www.decampoacampo.com.

-Procedimiento:

En la Fecha de Emisión y Liquidación, el Fiduciario determinará el valor “Kilos Carne Base” y dentro de los 5 (cinco) días siguientes informará el mismo como “Hecho Relevante” en la Autopista de Información Financiera (“AIF”) y en Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA DIGITAL”). Asimismo, publicará el resultado del cálculo correspondiente a la división entre la “Inversión Recibida en el Fideicomiso” y los “Kilos Carne Base”.

Mensualmente, dentro de los 5 (cinco) días de cada mes, el Fiduciario publicará como “Hecho Relevante” en la AIF el valor “Kilos Carne Mensual” para el mes inmediato anterior.

Al finalizar el año calendario, el Fiduciario realizará un promedio de los “Kilos Carne Mensual” tomando los meses elegibles a fin de determinar los “Kilos Carne Promedio del Período”.

Para determinar si corresponde pagar el Honorario de Éxito y, en su caso, el monto a pagar, el ratio obtenido en el cálculo de "Rendimiento" deberá ser mayor al Umbral de Rendimiento, evaluándose a su vez con la tabla presentada en el punto III.7.1. del Contrato de Fideicomiso.

4. Modificar el Capítulo "X. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO" del Suplemento de Prospecto en versión completa, el que tendrá la siguiente redacción:

El presente fideicomiso financiero supone para los inversores la asunción de un alto riesgo, pues, por el carácter de las inversiones a las que se destinarán los Bienes Fideicomitados, conlleva la posibilidad de no contar con utilidades y/o de verse frustrado el repago de todo o parte del capital invertido. Las estimaciones realizadas son solo a efecto ilustrativo. Ni el Operador Técnico ni el Fiduciario pueden asegurar el éxito del negocio.

Con fines ilustrativos, contemplando una emisión total de certificados de participación por valor nominal de \$ 3.000.000.000 (pesos tres mil millones). A continuación, se presentan tres escenarios (pesimista, base y optimista) de flujo de fondos teóricos expresados en kilogramos de carne y en pesos argentinos (en miles).

El escenario de inversión correspondiente a un total de valor nominal de \$ 3.000.000.000 (pesos tres mil millones), equivalente a 3.972.400 kilogramos de carne. Dicho monto, expresado en kilogramos de carne se obtiene al dividir: (i) los fondos proyectados a ingresar (\$ 3.000.000.000) por (ii) el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 29 de agosto de 2023, el cual ascendió a \$ 755,211.

A) Escenario Pesimista

En Kilogramos de Carne

Concepto	Inicio - 30/6/24	1/7/24 - 30/6/25	1/7/25 - 30/6/26	1/7/26 - 30/6/27	1/7/27 - 30/6/28	15/8/28
Fondos al inicio del año	-	4.482.010	5.021.591	5.231.576	5.453.453	5.530.728
Integración inversores	3.972.400	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	4.713.046	5.154.895	5.402.733	5.548.752	5.694.772	-
Rendimiento inversiones transitorias	296.711	238.435	171.683	167.352	152.001	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(3.006.046)	(3.344.572)	(3.589.707)	(3.714.465)	(3.812.214)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(972.361)	(1.014.132)	(1.033.128)	(1.061.051)	(1.088.973)	-
Impuesto al valor agregado, neto	32.540	33.764	27.574	23.876	(23.098)	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(42.416)	(46.959)	(50.183)	(51.816)	(53.180)	-
Pago gastos de administración y generales	(222.454)	(252.818)	(283.556)	(305.518)	(326.949)	-
Egresos gastos de estructuración	(54.289)	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(48.778)	(54.185)	(57.662)	(59.474)	(61.120)	-
Pago gastos de comercialización	(124.513)	(136.186)	(143.033)	(146.899)	(150.765)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(35.348)	(38.662)	(40.520)	(41.616)	(42.711)	-
Adquisición de bienes de uso	(26.483)	-	-	-	-	-
Subtotal antes pago servicios y honor. éxito	4.482.010	5.021.591	5.425.790	5.590.717	5.741.216	5.530.728
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(30.551)	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	(163.664)	(137.264)	(210.488)	(1.558.329)
Pago amortización	-	-	-	-	-	(3.972.400)
Flujo de fondos proyectados	4.482.010	5.021.591	5.231.576	5.453.453	5.530.728	-

En miles de Pesos Argentinos (en miles)*

Concepto	Inicio - 30/6/24	1/7/24 - 30/6/25	1/7/25 - 30/6/26	1/7/26 - 30/6/27	1/7/27 - 30/6/28	15/8/28
Fondos al inicio del año	-	\$3.384.864	\$3.792.360	\$3.950.944	\$4.118.508	\$4.176.867
Integración inversores	\$3.000.000	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	\$3.559.345	\$3.893.033	\$4.080.203	\$4.190.479	\$4.300.755	-
Rendimiento inversiones transitorias	\$224.079	\$180.068	\$129.657	\$126.386	\$114.793	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(\$2.270.199)	(\$2.525.857)	(\$2.710.987)	(\$2.805.205)	(\$2.879.026)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(\$734.338)	(\$765.884)	(\$780.230)	(\$801.317)	(\$822.404)	-
Impuesto al valor agregado, neto	\$24.575	\$25.499	\$20.824	\$18.031	(\$17.444)	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(\$32.033)	(\$35.464)	(\$37.899)	(\$39.132)	(\$40.162)	-
Pago gastos de administración y generales	(\$168.000)	(\$190.931)	(\$214.144)	(\$230.730)	(\$246.916)	-
Egresos gastos de estructuración	(\$41.000)	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros imp.	(\$36.838)	(\$40.921)	(\$43.547)	(\$44.916)	(\$46.158)	-
Pago gastos de comercialización	(\$94.033)	(\$102.849)	(\$108.020)	(\$110.940)	(\$113.859)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(\$26.695)	(\$29.198)	(\$30.602)	(\$31.429)	(\$32.256)	-
Adquisición de bienes de uso	(\$20.000)	-	-	-	-	-
Subtotal antes pago servicios y honor. éxito	\$3.384.864	\$3.792.360	\$4.097.616	\$4.222.171	\$4.335.830	\$4.176.867
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(\$23.072)	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	(\$123.601)	(\$103.663)	(\$158.963)	(\$1.176.867)
Pago amortización	-	-	-	-	-	(\$3.000.000)
Flujo de fondos proyectados	\$3.384.864	\$3.792.360	\$3.950.944	\$4.118.508	\$4.176.867	-

*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en pesos (miles) a valor nominal, constantes. La información incluida en dicha tabla, se obtuvo multiplicando la información expresada en kilogramos de carne por el monto del precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 29 de agosto de 2023, el cual ascendió a \$ 755,211.

La información correspondiente al primer año del Fideicomiso comprende desde la fecha de emisión hasta el 30/06/2024.

B) Escenario Base

En Kilogramos de Carne

Concepto	Inicio - 30/6/24	1/7/24 - 30/6/25	1/7/25 - 30/6/26	1/7/26 - 30/6/27	1/7/27 - 30/6/28	15/8/28
Fondos al inicio del año	-	4.630.609	5.526.594	5.838.314	6.115.434	6.200.816
Integración inversores	3.972.400	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	4.934.719	5.526.886	5.803.230	6.093.391	6.404.279	-
Rendimiento inversiones transitorias	301.721	414.186	389.856	325.650	260.513	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(3.006.018)	(3.424.810)	(3.678.460)	(3.891.227)	(4.120.074)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(1.057.212)	(1.119.674)	(1.141.846)	(1.198.939)	(1.260.109)	-
Impuesto al valor agregado, neto	46.314	51.200	44.606	41.101	(37.702)	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(42.415)	(48.086)	(51.314)	(54.168)	(57.235)	-
Pago gastos de administración y generales	(222.454)	(261.295)	(312.116)	(353.215)	(392.958)	-
Egresos gastos de estructuración	(54.289)	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(50.138)	(57.023)	(60.833)	(64.202)	(67.792)	-
Pago gastos de comercialización	(128.525)	(143.948)	(151.145)	(158.703)	(166.800)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(37.010)	(41.452)	(43.524)	(45.700)	(48.032)	-
Adquisición de bienes de uso	(26.483)	-	-	-	-	-
Subtotal antes pago servicios y honor. éxito	4.630.609	5.526.594	6.325.047	6.532.302	6.629.523	6.200.816
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(86.459)	(13.211)	(2.892)	-
Distribución de utilidades	-	-	(400.274)	(403.657)	(425.815)	(2.228.416)
Pago amortización	-	-	-	-	-	(3.972.400)
Flujo de fondos proyectados	4.630.609	5.526.594	5.838.314	6.115.434	6.200.816	-

En miles de Pesos Argentinos (en miles)*

Concepto	Inicio - 30/6/24	1/7/24 - 30/6/25	1/7/25 - 30/6/26	1/7/26 - 30/6/27	1/7/27 - 30/6/28	15/8/28
Fondos al inicio del año	-	\$3.497.087	\$4.173.744	\$4.409.159	\$4.618.443	\$4.682.925
Integración inversores	\$3.000.000	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	\$3.726.754	\$4.173.965	\$4.382.663	\$4.601.796	\$4.836.582	-
Rendimiento inversiones transitorias	\$227.863	\$312.798	\$294.424	\$245.935	\$196.742	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(\$2.270.178)	(\$2.586.454)	(\$2.778.014)	(\$2.938.697)	(\$3.111.525)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(\$798.418)	(\$845.590)	(\$862.335)	(\$905.452)	(\$951.648)	-
Impuesto al valor agregado, neto	\$34.977	\$38.667	\$33.687	\$31.040	(\$28.473)	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(\$32.033)	(\$36.315)	(\$38.753)	(\$40.909)	(\$43.225)	-
Pago gastos de administración y generales	(\$168.000)	(\$197.333)	(\$235.713)	(\$266.752)	(\$296.766)	-
Egresos gastos de estructuración	(\$41.000)	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros imp.	(\$37.865)	(\$43.064)	(\$45.942)	(\$48.486)	(\$51.197)	-
Pago gastos de comercialización	(\$97.064)	(\$108.711)	(\$114.147)	(\$119.854)	(\$125.969)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(\$27.951)	(\$31.305)	(\$32.870)	(\$34.513)	(\$36.274)	-
Adquisición de bienes de uso	(\$20.000)	-	-	-	-	-
Subtotal antes pago servicios y honor. éxito	\$3.497.087	\$4.173.744	\$4.776.745	\$4.933.266	\$5.006.689	\$4.682.925
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(\$65.295)	(\$9.977)	(\$2.184)	-
Distribución de utilidades	-	-	(\$302.291)	(\$304.846)	(\$321.580)	(\$1.682.925)
Pago amortización	-	-	-	-	-	(\$3.000.000)
Flujo de fondos proyectados	\$3.497.087	\$4.173.744	\$4.409.159	\$4.618.443	\$4.682.925	-

*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en pesos (miles) a valor nominal, constantes. La información incluida en dicha tabla, se obtuvo multiplicando la información expresada en kilogramos de carne por el monto del precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 29 de agosto de 2023, el cual ascendió a \$ 755,211.

La información correspondiente al primer año del Fideicomiso comprende desde la fecha de emisión hasta el 30/06/2024.

C) Escenario Optimista

En Kilogramos de Carne

Concepto	Inicio - 30/6/24	1/7/24 - 30/6/25	1/7/25 - 30/6/26	1/7/26 - 30/6/27	1/7/27 - 30/6/28	15/8/28
Fondos al inicio del año	-	4.686.096	5.754.774	5.950.394	6.052.404	5.746.980
Integración inversores	3.972.400	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	4.995.529	5.694.903	5.808.801	5.866.889	5.866.889	-
Rendimiento inversiones transitorias	290.879	448.239	460.772	392.326	295.646	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(3.006.018)	(3.432.709)	(3.528.525)	(3.646.110)	(3.662.063)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(1.057.212)	(1.139.668)	(1.129.030)	(1.140.320)	(1.140.320)	-
Impuesto al valor agregado, neto	52.651	64.482	59.886	45.851	(39.777)	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(42.415)	(48.412)	(49.652)	(50.971)	(51.131)	-
Pago gastos de administración y generales	(222.454)	(270.766)	(338.237)	(397.868)	(451.414)	-
Egresos gastos de estructuración	(54.289)	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(50.500)	(58.160)	(60.091)	(61.528)	(62.016)	-
Pago gastos de comercialización	(128.525)	(146.519)	(149.449)	(150.943)	(139.129)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(37.466)	(42.712)	(43.566)	(44.002)	(44.002)	-
Adquisición de bienes de uso	(26.483)	-	-	-	-	-
Subtotal antes pago servicios y honor. éxito	4.686.096	5.754.774	6.785.683	6.763.718	6.625.087	5.746.980
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(111.648)	(19.167)	(17.556)	(5.108)
Distribución de utilidades	-	-	(723.642)	(692.147)	(860.552)	(1.769.472)
Pago amortización	-	-	-	-	-	(3.972.400)
Flujo de fondos proyectados	4.686.096	5.754.774	5.950.394	6.052.404	5.746.980	-

En miles de Pesos Argentinos (en miles)*

Concepto	Inicio - 30/6/24	1/7/24 - 30/6/25	1/7/25 - 30/6/26	1/7/26 - 30/6/27	1/7/27 - 30/6/28	15/8/28
Fondos al inicio del año	-	\$3.538.991	\$4.346.069	\$4.493.803	\$4.570.842	\$4.340.182
Integración inversores	\$3.000.000	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	\$3.772.678	\$4.300.853	\$4.386.871	\$4.430.739	\$4.430.739	-
Rendimiento inversiones transitorias	\$219.675	\$338.515	\$347.980	\$296.289	\$223.275	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(\$2.270.178)	(\$2.592.420)	(\$2.664.781)	(\$2.753.582)	(\$2.765.630)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(\$798.418)	(\$860.690)	(\$852.656)	(\$861.182)	(\$861.182)	-
Impuesto al valor agregado, neto	\$39.763	\$48.698	\$45.227	\$34.627	(\$30.040)	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(\$32.033)	(\$36.561)	(\$37.498)	(\$38.494)	(\$38.615)	-
Pago gastos de administración y generales	(\$168.000)	(\$204.485)	(\$255.440)	(\$300.474)	(\$340.913)	-
Egresos gastos de estructuración	(\$41.000)	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(\$38.138)	(\$43.923)	(\$45.381)	(\$46.466)	(\$46.836)	-
Pago gastos de comercialización	(\$97.064)	(\$110.652)	(\$112.865)	(\$113.994)	(\$105.072)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(\$28.295)	(\$32.256)	(\$32.902)	(\$33.231)	(\$33.231)	-
Adquisición de bienes de uso	(\$20.000)	-	-	-	-	-
Subtotal antes pago servicios y honor. éxito	\$3.538.991	\$4.346.069	\$5.124.623	\$5.108.034	\$5.003.339	\$4.340.182
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(\$84.317)	(\$14.475)	(\$13.259)	(\$3.857)
Distribución de utilidades	-	-	(\$546.502)	(\$522.717)	(\$649.898)	(\$1.336.325)
Pago amortización	-	-	-	-	-	(\$3.000.000)
Flujo de fondos proyectados	\$3.538.991	\$4.346.069	\$4.493.803	\$4.570.842	\$4.340.182	-

*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en pesos (miles) a valores nominales constantes. La información incluida en dicha tabla, se obtuvo multiplicando la información expresada en kilogramos de carne por el monto del precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 29 de agosto de 2023, el cual ascendió a \$ 755,211.

La información correspondiente al primer año del Fideicomiso comprende desde la fecha de emisión hasta el 30/06/2024.

Supuestos para la construcción del Flujo de Fondos Teórico

Los fondos del Fideicomiso, contemplando una emisión total de certificados de participación por un valor nominal de \$ 3.000.000.000 (equivalentes a 3.972.400) kilogramos de carne según su conversión de acuerdo con los lineamientos explicados previamente), se invierten en el desarrollo de la explotación de las dos unidades de negocio contempladas: (i) recría y (iii) feedlot (engorde a corral).

Los montos expresados en Pesos, corresponden a valores nominales, por lo tanto, no contemplan variaciones de las variables: (i) índice de inflación ni (ii) variación en el tipo de cambio (U\$S/AR\$).

Adicionalmente, para el armado de los flujos de fondos han sido considerados los siguientes egresos de fondos: (i) pagos inherentes a la actividad a desarrollarse, principalmente: compra de ganado, incluyendo los gastos relacionados, egresos generados por la alimentación del ganado (incluyendo la compra de granos), pagos generados por los contratos de capitalización de hacienda, pastaje y arrendamiento de campos, seguros, etc., (ii) impuestos estimados correspondientes a la operatoria, de acuerdo con la normativa impositiva vigente, (iii) gastos de administración: honorarios de asesores impositivos y legales, auditores externos, administrador del fideicomiso, operador técnico, etc, (iv) gastos de estructuración y otros que surgen del contrato de Fideicomiso y (v) todos aquellos gastos generados por la venta de hacienda.

Los factores de riesgo que pueden afectar los flujos teóricos en cuestión se describen en la Sección II "Consideraciones de Riesgo" del Suplemento de Prospecto.

La tasa de rendimiento esperada (real), para las inversiones transitorias de los fondos excedentes, es la siguiente: (i) año 1: 84% TNA, (ii) año 2: 72% TNA, (iii) año 3: 54% TNA, (iv) años 4: 42% TNA y (v) año 5: 36% TNA.

El Objetivo estimado de Retorno del Fideicomiso (sin contemplar el potencial rendimiento obtenido por las inversiones transitorias) es una tasa interna de retorno anual del 11,06% para el escenario optimista, 8,60% para el escenario base y 5,07% para el escenario pesimista; proveniente de los flujos positivos de distribución de fondos netos de honorarios y gastos.

5. Modificar el Capítulo "XI. CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS" del Suplemento de Prospecto versión completa y resumida, el que tendrá la siguiente redacción:

El presente fideicomiso financiero supone para los inversores la asunción de un alto riesgo, pues, por el carácter de las inversiones a las que se destinarán los Bienes Fideicomitidos, conlleva la posibilidad de no contar con utilidades y/o de verse frustrado el repago de todo o parte del capital invertido.

Las estimaciones realizadas son solo a efecto ilustrativo. Ni el Operador Técnico ni el Fiduciario pueden asegurar el éxito negocio.

Los Certificados de Participación, una vez transcurridos dos años de efectuada la inversión, otorgarán derecho a sus titulares al cobro de un rendimiento variable anual durante la duración del Fideicomiso, en función de los resultados netos del PIPE.

En las tablas a continuación, se presentan los porcentajes proyectados de distribución de utilidades y amortizaciones (la información expresada en pesos argentinos, se obtuvo multiplicando la información expresada en kilogramos de carne por el monto del precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 29 de agosto de 2023, el cual ascendió a \$ 755,211):

- Para V/N \$ 3.000.000.000:

Escenario pesimista

Año (1)	Amortización de capital proyectado			Distribución de utilidades proyectada (2)			
	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Fecha de pago
1	-	-	-	0%	-	-	-
2	-	-	-	0%	-	-	-
3	-	-	-	15%	(\$123.601)	(163.664)	15/08/2025
4	-	-	-	35%	(\$103.663)	(137.264)	15/08/2026
5	-	-	-	55%	(\$158.963)	(210.488)	15/08/2027
6	100%	(\$3.000.000)	(3.972.400)	100%	(\$1.176.867)	(1.558.329)	15/08/2028
Total		(\$3.000.000)	(3.972.400)		(\$1.563.094)	(2.069.744)	

(1) Corresponde al ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el 1° de julio y el 30 de junio.

(2) El monto de las utilidades a distribuir en el año 3, se determina en función a las utilidades generadas durante los años 1 y 2.

A partir del año 4, el monto de las utilidades a distribuir, se determina sobre las utilidades generadas durante el año anterior.

(3) La amortización del capital proyectado y de las utilidades remanentes a pagar al finalizar el fideicomiso, se realizará el día 15 de agosto del año 6 (2028)

Escenario base

Año (1)	Amortización de capital proyectado			Distribución de utilidades proyectada (2)			
	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Fecha de pago
1	-	-	-	0%	-	-	-
2	-	-	-	0%	-	-	-
3	-	-	-	25%	(\$302.291)	(400.274)	15/08/2025
4	-	-	-	55%	(\$304.846)	(403.657)	15/08/2026
5	-	-	-	60%	(\$321.580)	(425.815)	15/08/2027
6	100%	(\$3.000.000)	(3.972.400)	100%	(\$1.682.925)	(2.228.416)	15/08/2028
Total		(\$3.000.000)	(3.972.400)		(\$2.611.642)	(3.458.163)	

(1) Corresponde al ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el 1° de julio y el 30 de junio.

(2) El monto de las utilidades a distribuir en el año 3, se determina en función a las utilidades generadas durante los años 1 y 2.

A partir del año 4, el monto de las utilidades a distribuir, se determina sobre las utilidades generadas durante el año anterior.

(3) La amortización del capital proyectado y de las utilidades remanentes a pagar al finalizar el fideicomiso, se realizará el día 15 de agosto del año 6 (2028)

Escenario optimista

Año (1)	Amortización de capital proyectado			Distribución de utilidades proyectada (2)			
	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Porcentaje	ARS en miles	Kilogramos de carne	Fecha de pago
1	-	-	-	0%	-	-	-
2	-	-	-	0%	-	-	-
3	-	-	-	35%	(\$546.502)	(723.642)	15/08/2025
4	-	-	-	65%	(\$522.717)	(692.147)	15/08/2026
5	-	-	-	90%	(\$649.898)	(860.552)	15/08/2027
6	100%	(\$3.000.000)	(3.972.400)	100%	(\$1.336.325)	(1.769.472)	15/08/2028 (3)
Total		(\$3.000.000)	(3.972.400)		(\$3.055.442)	(4.045.813)	

(1) Corresponde al ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el 1° de julio y el 30 de junio.

(2) El monto de las utilidades a distribuir en el año 3, se determina en función a las utilidades generadas durante los años 1 y 2. A partir del año 4, el monto de las utilidades a distribuir, se determina sobre las utilidades generadas durante el año anterior.

(3) La amortización del capital proyectado y de las utilidades remanentes a pagar al finalizar el fideicomiso, se realizará el día 15 de agosto del año 6 (2028)

El Operador Técnico y/o el Fiduciario podrán establecer el incremento de los porcentajes proyectados de distribución de utilidades, mencionados en los cuadros anteriores, lo cual deberá ser aprobado por la mayoría ordinaria de los Beneficiarios, según lo establecido en la cláusula VIII.4 del Contrato.

La utilidad de los Certificados de Participación dependerá en mayor medida que se cumplan los supuestos contemplados en las proyecciones del PIPE y en particular factores vinculados con los riesgos productivos y comerciales de la actividad. Para ampliar la información véanse la Sección “Consideraciones de Riesgo” del presente Suplemento de Prospecto.

La falta de pago de un servicio correspondiente a los Valores Fiduciarios, por insuficiencia de fondos fideicomitidos, no constituirá un Evento Especial. El monto que no haya podido pagarse a los Beneficiarios en la Fecha de Pago de Servicio por ser insuficiente lo recaudado, será pagado cuando el flujo de fondos efectivamente percibido lo permita. Dichos pagos, en cuanto fueren parciales, se efectivizarán con una periodicidad mínima de noventa (90) días, y siempre que los fondos disponibles para ello no fueran inferiores a \$20.000.000 (Pesos veinte millones). Para ampliar la información consultar la “SECCIÓN V. Condiciones De Emisión De Los Certificados De Participación” del Contrato de Fideicomiso.

6. Modificar el Capítulo “XIII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN” del Suplemento de Prospecto versión completa y resumida, conforme se consigna a continuación:

La colocación estará a cargo de PP Inversiones S.A. y Cono Sur Inversiones S.A., en su carácter de Colocadores (los “Colocadores”) y de Balanz Capital Valores S.A.U., en su carácter de Co-Colocador (el “Co-Colocador”) y los agentes miembros del Mercado Abierto Electrónico S.A. (“MAE”), de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“Agentes de BYMA”) y demás agentes habilitados.

Los Certificados de Participación serán colocados por oferta pública sólo en la República Argentina, conforme con los términos de la ley 26.831 de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, por los Colocadores, por el Co-Colocador y los demás agentes autorizados.

La oferta de Certificados de Participación se dirige únicamente a los inversores calificados indicados en el presente (los “Inversores Calificados”) definidos en la Sección I Capítulo VI Título II de las Normas de la CNV. No sólo los suscriptores iniciales de los Certificados de Participación deberán encontrarse dentro de la categoría de Inversor Calificado al momento de su suscripción inicial, sino que dichas cualidades deberán también ser reunidas por los sucesivos titulares de dichos valores durante toda la vigencia de los mismos. Los agentes autorizados a intervenir en la oferta pública de valores negociables que actúen como tales en las respectivas operaciones de compraventa, deberán verificar que la parte compradora reúna los requisitos de Inversor Calificado.

Ni el Fiduciario ni los Colocadores ni Co-Colocador pagarán comisión y/o reembolsarán gasto alguno a los agentes del MAE u otros agentes habilitados para operar el Sistema SIOPEL o el Sistema BYMA Primarias, sin perjuicio de lo cual dichos agentes del MAE u otros agentes habilitados para operar el Sistema SIOPEL o el Sistema BYMA Primarias podrán cobrar comisiones y/o gastos directamente a los inversores que hubieran cursado ofertas de suscripción a través de tales agentes del MAE u otros agentes habilitados para operar el Sistema SIOPEL o el Sistema BYMA Primarias, respecto de lo cual ni el Fiduciario ni los Colocadores ni el Co-Colocador tendrán responsabilidad alguna.

Por su parte, el Sistema SIOPEL es un sistema que garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los oferentes y que, de conformidad con las Normas de la CNV, llevará el registro computarizado donde serán ingresadas las ofertas de suscripción por los participantes admitidos por dicha normativa. Para mayor información respecto del Sistema SIOPEL, se recomienda la lectura de su manual, el cual se encuentra publicado en la siguiente página de Internet del MAE: <http://www.mae.com.ar/mercados/mpmae>. Todos aquellos Agentes Registrados serán, a pedido, dados de alta en la rueda, debiendo acreditar, entre otras cuestiones, el cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para los Colocadores y el Co-Colocador, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre aquéllos. Todas las Ofertas serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas.

1. Se aplicará el procedimiento de colocación establecido en las Normas de la CNV, mediante el método subasta por adhesión, a través de un proceso licitatorio o subasta abierta. Los Colocadores y el Co-Colocador percibirán una comisión de hasta el 1% calculada sobre los montos efectivamente colocados, conforme se indique en el Aviso de Suscripción, que será llevado adelante por el Mercado Abierto Electrónico S.A., a través del módulo de licitaciones del sistema informático MAE-SIOPEL (el “Sistema SIOPEL”), o a través del sistema de Oferta Pública Primaria de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA Primarias”).

2. Los Colocadores y el Co-Colocador realizarán sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados de Participación, con el alcance del artículo 774, inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, los cuales podrán incluir entre otros, los siguientes actos cumpliendo con los requisitos exigidos por capítulo IV del título VI de las Normas de la CNV: (i) contactos personales con potenciales inversores; (ii) envío de correos electrónicos a potenciales inversores con material de difusión; (iii) eventualmente, mediante publicaciones y avisos en medios de difusión; (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores; (v) distribución de material de difusión escrito a potenciales inversores; (vi) remisión de material impreso; (vii) reuniones informativas individuales o colectivas (“road shows”) con potenciales inversores acerca de las características de los Certificados de Participación y de los activos fideicomitidos en particular, de conformidad con lo previsto por las Normas de la CNV.

3. En este sentido, con anterioridad al otorgamiento de la autorización de la oferta pública por parte de la CNV y previa notificación a la misma, los Colocadores y el Co-Colocador podrán distribuir, entre los potenciales inversores, un Prospecto del Programa y un Suplemento de Prospecto preliminar en los términos del capítulo IV del título VI de las NORMAS de la CNV y otras normas aplicables. Los Colocadores y el Co-Colocador difundirán por medios electrónicos un Prospecto del Programa y un Suplemento de Prospecto definitivo a los fines de cubrir la demanda de los posibles interesados.

4. Los inversores interesados en obtener una copia del Prospecto del Programa y del Suplemento de Prospecto podrán retirarlas, durante el Período de Colocación, en las oficinas del Fiduciario, sito en San Martín 491, Piso 3º Oficina 08 de la Ciudad de Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario de 10 a 15 hs.

5. El Fiduciario procederá a la publicación del Prospecto del Programa y del Suplemento de Prospecto definitivo en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación y en la Autopista de la Información Financiera (“AIF”) de la CNV, lo cual ocurrirá una vez autorizada la oferta pública de los Certificados de Participación por la CNV.

6. Los inversores interesados en la adquisición de los Certificados de Participación deberán instruir la presentación de una o más ofertas de suscripción a los Colocadores y/o al Co-Colocador y/o a los Agentes del MAE y/o a cualquier otro agente habilitado dentro del país (en conjunto, los “Agentes del MAE”) las cuales serán consideradas firmes y vinculantes, excepto por defectos formales, cuya baja y reemplazo será solicitada por cada Agente MAE. Los Operadores con Acceso al Sistema SIOPEL serán los encargados de ingresar las ofertas de suscripción en el Sistema SIOPEL.

También podrá instruirse la presentación en el Sistema de BYMA Primarias de una o más ofertas de suscripción a los Colocadores y/o al Co-Colocador y/o a los Agentes Habilitados dentro del país con acceso al sistema de BYMA Primarias, las cuales serán consideradas firmes y vinculantes, excepto por defectos formales, cuya baja y reemplazo será solicitada por cada Agente al Sistema BYMA Primarias. Los operadores con accesos al Sistema BYMA Primarias serán los encargados de ingresar las ofertas de suscripción en el Sistema BYMA Primarias.

La información relevante, entre otra, que cada oferente deberá detallar en las ofertas de suscripción, es: - los datos identificatorios del inversor; - tipo de oferente: (a) inversor local: persona humana, Compañía de Seguros, Fondo Común de Inversión, Entidad Financiera para cartera propia, u otro tipo de inversor local; o (b) inversor extranjero: inversor institucional extranjero para cartera propia, persona humana extranjera, otro tipo de inversor extranjero; - el tipo de Valores Fiduciarios (Certificados de Participación) a suscribir; - el monto nominal total que se pretenda suscribir; y - otras características mencionadas en dicha solicitud. Los Colocadores y el Co-Colocador se reservan el derecho de rechazar cualquier oferta de suscripción que no cumpla con la totalidad de los requisitos establecidos precedentemente y/o las normas aplicables referentes a la prevención del lavado de dinero. Dicho rechazo no dará derecho a reclamo alguno contra el Emisor o contra los Colocadores y el Co-Colocador.

7. Autorizada la oferta pública, en la oportunidad que determine el Fiduciario, se publicará un Aviso de Suscripción en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación y en la AIF, en el que se indicará, entre otros, la fecha de inicio y de finalización del Período de Colocación (conforme se define más adelante), la Fecha de Emisión y Liquidación y el domicilio de los Colocadores y el Co-Colocador.

Los Agentes Registrados inscriptos en el registro de agentes del MAE (los "Agentes del MAE"), los Agentes de BYMA y/o los adherentes de dichos mercados, podrán ser habilitados para participar en la subasta. Aquellos Agentes del MAE y/o sus adherentes y/o los Agentes de BYMA deberán indicar a PP Inversiones S.A., en su carácter de agente de liquidación (el "Agente de Liquidación") su intención de participar en la subasta hasta 12:00 horas del último día del Período de Difusión de lunes a viernes de 10:00 a 18:00, mediante los siguiente medios: Tel/Fax: (5411) 5252-7599, corporate@portfoliopersonal.com, www.portfoliopersonal.com. Los Agentes del MAE y/o sus adherentes que cuenten con línea de crédito otorgada por el Agente de Liquidación y/o los Agentes de BYMA serán dados de alta en la rueda licitatoria automáticamente con dicha notificación, siendo estos responsables del cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. Quienes no cuenten con línea de crédito por el Agente de Liquidación deberán asimismo dar cumplimiento con las obligaciones que les corresponden a cada uno ellos en virtud de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo y presentar una declaración jurada al Agente de Liquidación respecto del cumplimiento de dichas obligaciones, lo cual deberán asimismo hacer hasta las 12:00 horas del último día del Período de Difusión. Sin perjuicio de lo anterior, los Colocadores y el Co-Colocador también podrán indicar al Agente de Liquidación quienes son aquellos Agentes del MAE y/o sus adherentes con quienes tienen línea de crédito y/o Agentes de BYMA y han mostrado interés en participar de la licitación en forma directa, a fin de que se los habilite, sin que ello genere responsabilidad alguna para los Colocadores y el Co-Colocador.

8. El período de colocación incluirá un plazo mínimo de 1 (un) día hábil bursátil para la difusión (conforme el artículo 5 del Capítulo VIII del Título V de las Normas de la CNV) y un plazo mínimo de 1 (un) día hábil bursátil para la subasta o licitación pública (el "Período de Difusión" y el "Período de Licitación", respectivamente, y en su conjunto el "Período de Colocación"). El Período de Difusión y/o el Período de Licitación podrá ser prorrogado, modificado y/o suspendido por el Fiduciario, de común acuerdo con el Operador Técnico, en cualquier momento, circunstancia que se informará mediante la publicación de un nuevo aviso complementario a ser publicado con 2 (dos) horas de anticipación en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación y en la AIF dejando expresa constancia que los inversores iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el día correspondiente al cierre del nuevo Período de Licitación. Las invitaciones a formular ofertas serán cursadas por los Colocadores y el Co-Colocador a un amplio número de operadores y potenciales inversores, por los medios habituales del mercado, especialmente correo electrónico. Al finalizar el Período de Colocación se comunicará a los interesados las cantidades asignadas, quedando perfeccionado el contrato de suscripción conforme con dichos parámetros, con aquellos inversores que hubieran solicitado la suscripción de Certificados de Participación, mediante la publicación de un aviso de resultados que informará el monto efectivamente colocado y emitido de Certificados de Participación, así como los cuadros correspondientes al PIPE, los Flujos de Fondos y el Cronograma de Pagos de Servicio relativos al monto efectivamente colocado de Certificados de Participación (el "Aviso de Resultados").

9. Los Certificados de Participación serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación e integrados en Pesos.

10. Los suscriptores de las solicitudes de suscripción de los Certificados de Participación que hubieran sido adjudicados deberán integrar el monto a correspondiente a los Certificados de Participación efectivamente adjudicados, en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente precio a la cuenta que se indique en la correspondiente Solicitud de Suscripción y/o (ii) débito del correspondiente precio de la cuenta del suscriptor que se indique en la correspondiente Solicitud de Suscripción. En caso de que dicho inversor no tenga los Pesos suficientes, la oferta presentada al respecto quedará automáticamente sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente.

TODAS LAS SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN RECIBIRÁN EL MISMO TRATO IGUALITARIO.

11. El precio de suscripción será de \$1 por cada Valor Nominal de los Certificados de Participación. Los Colocadores y el Co-Colocador asignarán los Certificados de Participación a los suscriptores que hubieran presentado sus ofertas de suscripción. Si durante el Período de Licitación los Colocadores y el Co-Colocador recibieran ofertas de suscripción por un monto que supere al máximo Valor de Emisión de los Certificados de Participación, se adjudicará el monto máximo del Valor de Emisión de los Certificados de Participación a prorrata entre todos los suscriptores que hayan presentado las Solicitudes de Suscripción válidas.

12. En el caso de que varios inversores presenten ofertas de suscripción y la suma de esas ofertas supere el importe remanente para adjudicar, entonces dichas ofertas serán aceptadas parcialmente prorrateando la cantidad de Certificados de Participación correspondiente entre dichos oferentes.

- 13.** *Todas las ofertas de suscripción en las que los inversores hubieran solicitado un monto menor al monto mínimo de suscripción de los Certificados de Participación, serán consideradas como no realizadas.*
- 14.** *La denominación mínima y la unidad mínima de negociación para los Certificados de Participación será de \$1 (Pesos uno). Las ofertas de suscripción relativas a los Certificados de Participación deberán ser iguales o superiores a la suma de V/N \$10.000.000 (Pesos diez millones) y múltiplos de \$1 (Pesos uno).*
- 15.** *Para la suscripción de los Certificados de Participación, cada oferente que cumpla con los requisitos exigidos podrá presentar una o más ofertas de suscripción.*
- 16.** *Una vez finalizado el período de licitación pública, el Fiduciario informará a los oferentes las cantidades de Certificados de Participación asignados a cada uno, conforme las pautas de adjudicación y prorrateo indicadas a continuación.*
- 17.** *Los Colocadores y el Co-Colocador no estarán obligados a informar de manera individual a cada uno de los Oferentes que sus ofertas de suscripción han sido totalmente excluidas.*
- 18.** *A los efectos de suscribir Certificados de Participación, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que deban o resuelvan libremente solicitarle los Colocadores y el Co-Colocador para el cumplimiento de su función y de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la Unidad de Información Financiera creada por la ley 25.246 o establecidas por la CNV y/o el BCRA. Los Colocadores y el Co-Colocador podrán rechazar ofertas de suscripción en el caso que no se dé cumplimiento a las referidas normas o a lo requerido por los Colocadores y el Co-Colocador al respecto. Sin perjuicio de ello, los Colocadores y el Co-Colocador serán responsables de velar por el cumplimiento de la normativa de prevención del lavado de dinero sólo respecto de sus propios comitentes, pero no de aquellos cuyas ofertas de suscripción hayan sido ingresadas al Sistema SIOPEL o al Sistema BYMA Primarias a través de agentes del mercado distintos de los Colocadores y/o del Co-Colocador.*
- 19.** *Los Colocadores y el Co-Colocador no garantizan a los inversores que remitan ofertas de suscripción que, mediante el sistema de adjudicación que corresponda a los Certificados de Participación, se les adjudicará el mismo valor nominal de los Certificados de Participación detallados en la oferta de suscripción, debido a que dichas ofertas pueden no ser aceptadas o ser aceptadas parcialmente.*
- 20.** *Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una oferta de compra fuera un monto que incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior. Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una Oferta de Compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior. Si por efecto de prorrateo a una oferta le correspondieran un monto inferior al mínimo de suscripción no se le asignarán Certificados de Participación y los mismos serán asignados al resto.*
- 21.** *En aquellos supuestos en los que se licite un Valor Fiduciario sin que se estipule un precio mínimo y/o una tasa respectiva a los efectos del proceso de subasta, ante el rechazo y/o no aceptación de las ofertas de suscripción recibidas durante el período de licitación, el Fiduciario informará a los oferentes del rechazo de las mismas a través de un medio fehaciente de comunicación, exponiéndose los motivos en los cuales se fundamenta la falta de aceptación de las ofertas de suscripción recibidas.*
- 22.** *Los Colocadores y el Co-Colocador no son responsables por los problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores de aplicación, ni caídas del software del Sistema SIOPEL o del Sistema BYMA Primarias.*
- 23.** *Los procedimientos internos que emplearán los Colocadores y el Co-Colocador para la recepción de ofertas de suscripción, la determinación del precio y la adjudicación de los Certificados de Participación e integración del precio de adquisición estarán disponibles para su verificación por la CNV y cualquier otra persona con interés legítimo. A tal fin esos procedimientos serán llevados en el país en base a constancias documentales y/o medios computarizados fiables, que se informarán a la CNV. En el caso de que alguno de los suscriptores de los Certificados de Participación no integrara los montos correspondientes en la Fecha de Emisión y Liquidación, los Colocadores y el Co-Colocador podrán readjudicar los Certificados de Participación entre: i) los oferentes que hubieren resultado adjudicatarios de los Certificados de Participación; ii) los oferentes que hubiesen quedado sin Certificados de Participación adjudicados.*
- 24.** *Los agentes de entidades autorizadas que intervengan en cualquier tipo de proceso de colocación primaria deberán llevar un registro de las manifestaciones de interés recibidas, en el que se deberán identificar los potenciales inversores, detallar la fecha y hora en que fueron efectuadas, la cantidad de Certificados de Participación requeridos, y cualquier otro dato que resulte relevante y deberán contar con manuales de procedimientos internos para la colocación de valores negociables. Asimismo, deberán cumplir con las obligaciones emergentes del régimen de Prevención del Lavado de Activos de origen delictivo y del Financiamiento del Terrorismo y sus reglamentaciones (BCRA, CNV, UIF, según corresponda) y en especial las resoluciones 1/2012, 29/2013, 3/2014, 92/2016, 141/2016, 4/2017, 134/2018, 156/2018, 15/2019, 18/2019, 117/2019 y 128/2019 de la UIF y sus modificaciones.*
- 25.** *Los Certificados de Participación podrán listarse y/o negociarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. o en el Mercado Abierto Electrónico. S.A. como así también en otros mercados autorizados.*
- 26.** *La liquidación de las ofertas de suscripción adjudicadas será efectuada a través del sistema de liquidación y compensación MAECLEAR, administrado por el MAE, o a través del Sistema BYMA Listadas, comprometiéndose los inversores adjudicados y los Agentes del MAE, y/o adherentes del mismo en el caso de que las ofertas de*

suscripción hayan cursado por su intermedio y los Agentes de BYMA, a tomar los recaudos necesarios a tal efecto en relación al pago del precio de suscripción. Las sumas correspondientes a la integración de los Valores Fiduciarios adjudicados deberán estar disponibles en o antes de las 14 horas de la Fecha de Emisión, en las cuentas de titularidad de los inversores adjudicados que se informan en las correspondientes órdenes de compra, o indicadas por los correspondientes Agentes del MAE y/o adherentes del mismo en caso de que las ofertas de suscripción se hayan cursado por su intermedio y los Agentes de BYMA; todo ello de acuerdo a las instrucciones consignadas en la orden de compra respectiva; sumas que posteriormente los Colocadores, el Co-Colocador, el Agente del MAE y/o el Agente de BYMA correspondiente integrará mediante transferencia electrónica a la cuenta del Agente

7. Incorporar el Capítulo “TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. SEGUNDA ENMIENDA AL CONTRATO FIDEICOMISO FINANCIERO “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 3”, el cual tendrá la redacción que se consigna a continuación:

**TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.
SEGUNDA ENMIENDA AL CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO “INVERNEA PROTEÍNA
PYME SERIE 3”**

Entre:

1. CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A., en su carácter de fiduciario, no a título personal, una sociedad inscripta en el Registro Público de Comercio (Inspección General de Justicia) el 1 de Agosto de 1996 bajo el N° 7303, libro 119, tomo “A” de sociedades por acciones, con domicilio en San Martín 491 piso 3 oficina 08 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el “**Fiduciario**”); e

2. INVERNEA S.R.L., una sociedad constituida y vigente conforme las leyes de la República Argentina, con domicilio a los efectos del presente en Montevideo 708, piso 7, Ciudad de Buenos Aires (el “**Operador Técnico**” conjuntamente con Fiduciario, las “**Partes**”).

Cada una de ellas (y sus sucesoras, continuadoras o adquirentes de conformidad con lo previsto en el presente), consideradas como una o la “**Parte**”.

CONSIDERANDOS:

POR CUANTO,

- (i) En el marco del Programa Global para la emisión de Certificados de Participación “INVERNEA PROTEÍNA” por un monto total en circulación de hasta US\$ 30.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el “**Programa**”) cuya oferta pública fue autorizada por la Resolución de la Comisión Nacional de Valores N° RESFC-2021-21447-APN-DIR#CNV de fecha 7 de octubre de 2021, la Gerencia del Operador Técnico en sus reuniones de fechas 27 de abril de 2023 y 14 de junio de 2023 y el Directorio del Fiduciario en sus reuniones de fechas 9 de mayo de 2023 y 1 de junio de 2023, han resuelto la constitución de un fideicomiso financiero para la emisión de Certificados de Participación (conforme se define más adelante) por un V/N \$ 3.000.000.000 (Pesos tres mil millones).
- (ii) De conformidad con lo dispuesto en el Programa el Operador Técnico y el Fiduciario celebraron con fecha 3 de julio de 2023, un contrato de fideicomiso financiero a los fines de constituir el Fideicomiso Financiero “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 3” (el “**Contrato de Fideicomiso Original**”) con motivo de obtener el CUIT y la apertura de las Cuentas Fiduciarias.
- (iii) Que por nota certificada enviada el día 1 de agosto de 2023 al Fiduciario, el Fiduciante Inicial rescindió su participación en el Contrato Suplementario de Fideicomiso, declarando asumir cualquier costo o gasto del Fideicomiso existente a la fecha y que no tiene nada que reclamar contra el Fiduciario y/o el Fideicomiso bajo ningún concepto.
- (iv) Las Partes suscribieron la primera enmienda y el texto reordenado y modificado del contrato fideicomiso financiero “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 3” en fecha 4 de septiembre de 2023 (en adelante, la “**Enmienda al Contrato de Fideicomiso Original**”) conforme el considerando (ii) precedente y con el fin de adecuar el texto del Contrato de Fideicomiso Original en función de la oferta pública que se pretende de los Certificados de Participación, ajustando sus términos a lo dispuesto por la Ley N°26.831,

el Decreto N° 1023/13, la Ley 27.440, las Normas de la CNV (conforme dicho término se define más adelante) y el Código Civil y Comercial de la Nación.

- (v) Que es intención de las Partes modificar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso Original conforme fuera modificado por la Enmienda al Contrato de Fideicomiso Original (el “**Contrato Suplementario de Fideicomiso**”), tal como se encuentra redactado a la fecha.

EN CONSECUENCIA, las Partes han convenido modificar el Contrato Suplementario de Fideicomiso, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

ARTÍCULO PRIMERO - MODIFICACIONES AL CONTRATO SUPLEMENTARIO DE FIDEICOMISO

- 1.1. **Modificar el artículo I.1. “Definiciones” de la Sección I “DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN”, en particular la definición de “Objetivo de Retorno”, que tendrá la siguiente redacción:**

“Objetivo de Retorno”: El Objetivo estimado de Retorno del Fideicomiso (sin contemplar el potencial rendimiento obtenido por las inversiones transitorias) es una tasa interna de retorno anual del 11,06% para el escenario optimista, 8,60% para el escenario base y 5,07% para el escenario pesimista; proveniente de los flujos positivos de distribución de fondos netos de honorarios y gastos.

- 1.2. **Modificar la sección “A. Estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación” del apartado “Mercado Interno” del acápite “El Mercado”, correspondiente al Anexo I “DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO”**

Estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación*

Se plantea un escenario de inversión de \$ 3.000.000000 (pesos tres mil millones), que, considerando el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (en adelante “MAG”, ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 29 de agosto de 2023, equivalen a 3.972.400 kilogramos de carne (unidad de medida a utilizar).

En la tabla a continuación, se presenta, en kilogramos de carne, la aplicación inicial estimada de los fondos a obtener en el proyecto:

Unidad de medida: Kilogramos de carne	
Concepto	Kgs
Compra cabezas de ganado	2.278.503
Gastos compra hacienda	
Comisión consignatario hacienda	68.355
Transporte hasta establecimiento	48.055
Alimentación_Compra de granos	866.914
Otros costos recría / feedlot	31.090
Gastos de administración y generales	18.538
Gastos de estructuración	54.289
Impuesto a los débitos y créditos bancarios y otros impuestos	18.492
IVA crédito fiscal	239.243
Adquisición bienes de uso	26.483
Fondos líquidos	322.438
Total kg inversión	3.972.400

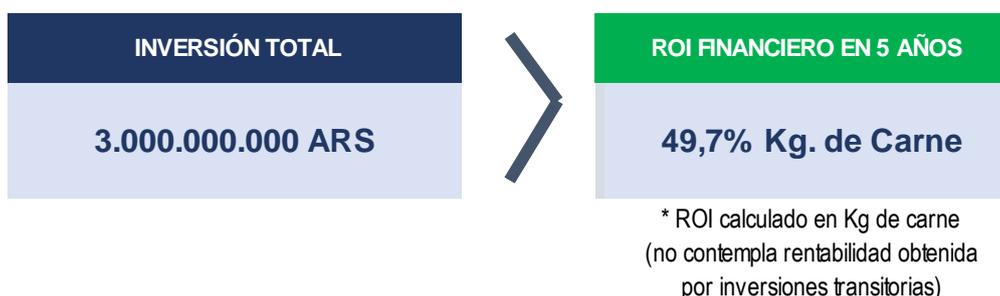
Al inicio se estima comenzar con 9.900 cabezas de ganado de 200 kg promedio para Recría con engorde a campo abierto. Adicionalmente, aproximadamente 1.100 cabezas de ganado se adquirirán para ser engordadas enteramente en corral, bajo la modalidad de Feedlot, con ciclos aproximados de 100 días, ingresando con 380 kg y terminado con 490 kg para su venta.

	RECRÍA	FEEDLOT
Q de cabezas al inicio del ciclo	9.900 cbz	1.100 cbz
Duración del ciclo	360 días	100 días
Engorde diario promedio	0,500 Kg./día	1,100 Kg./día

En el cuadro a continuación, se presenta la Inversión en pesos convertida a Kilogramos de Carne. Para realizar dicha conversión se utilizó el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el MAG correspondiente al día 29 de agosto de 2023.

	TOTAL
Total inversión en ARS	\$ 3.000.000.000
Precio promedio Kg	\$ 755,21
Total inversión en Kg	Kg 3.972.400

I. Retorno sobre la Inversión Financiero Proyectado a 5 años medido en Kg de carne y en Pesos medidos en valores nominales constantes (escenario base)



Las estimaciones realizadas son solo a efecto ilustrativo. Ni el Operador Técnico ni el Fiduciario pueden asegurar el éxito del negocio.

Los resultados proyectados bajo el PIPE constituyen proyecciones, pero de ninguna manera deberán ser interpretados como un compromiso ni una garantía de los pagos previstos o del rendimiento de la inversión.

Forma de cálculo y fuente de la información a utilizar para el cálculo del Honorario de Éxito del Operador Técnico.

El Honorario de Éxito se determinará considerando la información que surge de los estados contables anuales auditados, a presentarse en un plazo no mayor a los 45 días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso (30 de junio de cada año), de acuerdo con el siguiente cálculo de rendimiento:

$$\text{Rendimiento} = \frac{\text{Resultado del Ejercicio Anual convertido a Kilos Carne Promedio del Período}}{\text{Inversión Recibida en el Fideicomiso convertida a Kilos Carne Base}}$$

-Definiciones:

“Resultado del Ejercicio Anual”: Resultado Neto según surja del estado contable anual auditado del ejercicio económico (1° de julio – 30 de junio) correspondiente.

“Kilos Carne Promedio del Período”: Corresponde al Promedio de los “Kilos Carne Mensual” para el período de cálculo correspondiente.

“Kilos Carne Mensual”: Corresponde a los Precios Promedio Mensuales del kilogramo de novillo según lo informado diariamente por el MAG. El promedio diario se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página www.mercadoagroganadero.com.ar. Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página www.mercadoagroganadero.com.ar, podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página www.decampoacampo.com.

“Inversión Recibida en el Fideicomiso”: Corresponde al monto total suscripto en Certificados de Participación a la Fecha de Emisión y Liquidación.

“Kilos Carne Base”: Corresponde al Precio del kilogramo de novillo informado por el MAG al cierre de la Fecha de Emisión y Liquidación. El precio se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página www.mercadoagroganadero.com.ar (ex Mercado de Liniers). Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página www.mercadoagroganadero.com.ar, podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página www.decampoacampo.com.

-Procedimiento:

En la Fecha de Emisión y Liquidación, el Fiduciario determinará el valor “Kilos Carne Base” y dentro de los 5 (cinco) días siguientes informará el mismo como “Hecho Relevante” en la Autopista de Información Financiera (“AIF”) y en Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA DIGITAL”). Asimismo, publicará el resultado del cálculo correspondiente a la división entre la “Inversión Recibida en el Fideicomiso” y los “Kilos Carne Base”.

Mensualmente, dentro de los 5 (cinco) días de cada mes, el Fiduciario publicará como “Hecho Relevante” en la AIF el valor “Kilos Carne Mensual” para el mes inmediato anterior.

Al finalizar el año calendario, el Fiduciario realizará un promedio de los “Kilos Carne Mensual” tomando los meses elegibles a fin de determinar los “Kilos Carne Promedio del Período”.

Para determinar si corresponde pagar el Honorario de Éxito y, en su caso, el monto a pagar, el ratio obtenido en el cálculo de “Rendimiento” deberá ser mayor al Umbral de Rendimiento, evaluándose a su vez con la tabla presentada en el punto III.7.1. del Contrato de Fideicomiso.

ARTÍCULO SEGUNDO - MISCELÁNEAS

2.1. MODIFICACIONES

Excepto con relación a los términos expresamente modificados en virtud de la presente Enmienda, la totalidad de las declaraciones, garantías, obligaciones, compromisos, condiciones y demás términos del Contrato Suplementario de Fideicomiso continuarán vigentes de conformidad con sus respectivos términos. Las modificaciones establecidas por intermedio de esta Adenda estarán limitadas a los términos expresamente modificados y no deberán interpretarse como una modificación de cualquier otro término del Contrato Suplementario de Fideicomiso.

2.2. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

El Contrato Suplementario de Fideicomiso y los Certificados de Participación, así como los derechos y obligaciones de los Beneficiarios, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina, aplicándose a la presente el artículo VIII.10. del Contrato Suplementario de Fideicomiso, el cual se aplica mutatis mutandis a la presente Enmienda.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se suscriben tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Buenos Aires a los [_] días del mes de [_] de 2023.

Por: **CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**

Exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 3 y no a título personal

Por: **Invernea S.R.L.**

como Operador Técnico

ANEXO I (PIPE)

DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO

1. Bienes Fideicomitados

El Patrimonio Fideicomitado constituye la única fuente de pago de los Certificados de Participación, y estará constituido por los siguientes bienes y derechos que conforman el Fideicomiso: (a) las sumas de dinero provenientes de la suscripción y/o colocación de Certificados de Participación; (b) las sumas de dinero que provengan de la enajenación del ganado; (c) las sumas de dinero que provengan de la enajenación y almacenamiento de los Productos Agrícolas; (d) los demás bienes y derechos y obligaciones adquiridos por y para incorporar al patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso por el Fiduciario; y (e) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada de cualquier naturaleza.

La propiedad fiduciaria sobre los Bienes Fideicomitados se extenderá a los activos que sustituyan a los originalmente recibidos, conforme lo dispuesto en el Contrato, y a todos los fondos recibidos en concepto de pago derivados de la administración y/o disposición de los Bienes Fideicomitados.

Destino PyME

A los efectos de encuadrar los Bienes Fideicomitados de conformidad con la Sección XVIII del Capítulo IV del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), artículo 45 inc. b), destinado al financiamiento de PYMES, se procederá a realizar operaciones con sujetos productores de animales vacunos y/o consignatarios de hacienda y/o productores agrícolas o comercializadores de los mismos, sean los mismos productores directos o intermediarios, u otros proveedores de insumos o servicios recurrentes a los efectos de ejecutar el PIPE, así como propietarios de establecimientos donde el Fideicomiso celebre acuerdos de capitalización de hacienda, pastaje, pastoreo, arrendamiento o cualquier otro tipo contractual a los efectos de ejecutar el PIPE, todos los cuales deberán calificar como PYMES, previa presentación del “Certificado MiPyME” vigente al momento de emisión, o en su caso al momento de la contratación, emitido por autoridad competente.

El Fiduciario tendrá un plazo de seis meses de realizada la colocación del Fideicomiso para encuadrar los Bienes Fideicomitados dentro del artículo 45 inc. b). El plazo indicado se fundamenta en que el Fiduciario deberá adquirir la hacienda y/o los Productos Agrícolas en forma paulatina para no generar una distorsión de precios que perjudique al mercado en general, y para asegurar la suficiente disponibilidad de bienes, sean de origen animal o vegetal, en la plaza. Asimismo, hasta tanto se encuadre los Bienes Fideicomitados dentro del artículo 45 inc. b), se podrán realizar inversiones en los términos del Artículo VIII.3 sobre “Inversión de Fondos Líquidos” del Contrato Suplementario. Asimismo, el Fiduciario se compromete a que, hasta cumplir el plazo de seis meses de adecuación, el 70% del monto de los desembolsos a ser realizados bajo el PIPE, con excepción de la inversión de los Fondos Líquidos Disponibles, estará destinado a contrapartes que deberán calificar como PYMES.

A su vez, se deberá dar cumplimiento con la presentación del “Certificado MiPyME” vigente, a la fecha de la efectiva aplicación de los fondos, emitido por autoridad competente. A tales efectos, una Sociedad de Garantía Recíproca (“S.G.R.”) asistirá, en aquellos casos donde se estime la conveniencia, al Fiduciario a efectos de darle mayor seguridad para verificar el carácter PYME de un tercero con el cual contrata, sean dichos terceros vendedores de hacienda vacuna, productores agrícolas, acopiadores, transportistas, intermediarios, o proveedores de servicios en general de la operación del Fideicomiso según el PIPE. El Operador Técnico podrá procurar los servicios la S.G.R a los efectos de obtener el asesoramiento o asistencia técnica necesaria para realizar los análisis crediticios o perfiles de riesgo conducentes a evidenciar el cumplimiento del carácter PYME del Fideicomiso.

A su vez, una vez cumplido el plazo de adecuación, con carácter trimestral y en la misma oportunidad de presentación de los informes de revisión trimestral auditados ante la CNV, el Fiduciario elaborará una declaración jurada junto con la información de respaldo suficiente para acreditar que los fondos invertidos bajo el PIPE hayan sido empleados de manera tal de que el carácter PYME del Fideicomiso se mantenga vigente al cierre de cada trimestre. Dicha situación será informada por el Fiduciario, a través del acceso “Información Complementaria” de la Autopista de Información Financiera de la CNV y a los Mercados correspondientes.

En este sentido, el Operador Técnico tendrá dentro de sus funciones procurar los servicios de la S.G.R., de resultar necesario, y a su requerimiento, a los efectos de:

- Brindar servicios de asistencia y asesoramiento técnico en las tareas de debida diligencia para verificar la condición PYME de terceros que interactúen con el Fideicomiso ya sea en carácter de productores agropecuarios, transportistas, acopiadores, intermediarios, o proveedores de cualquier naturaleza.
- Brindar servicios de asesoramiento financiero y/o avales al Fideicomiso y/o a la PYME vinculada, recomendando en caso de resultar necesario, la solicitud de garantías a terceros para el cumplimiento de obligaciones donde el Fideicomiso resulte acreedor.
- Elaborar informes o análisis de riesgo crediticio respecto de terceros.

La S.G.R. actuará a requerimiento del Operador Técnico, en cuya cabeza el Fiduciario delega la facultad de procurar dichos servicios, y en los casos en que este lo considere necesario.

Productos Agrícolas

Se informa que, el principal destino de los Productos Agrícolas será para insumo alimenticio del ganado, y eventualmente, en forma accesoria, podrá destinarse la compraventa y almacenamiento de estos productos.

El objetivo de la inversión en granos tiene múltiples fines. Por un lado, promover la producción agrícola regional de pequeños y medianos productores, en zonas donde la oferta actual del insumo agrícola es menor a la demanda, lo cual al productor de proteína le requiere incurrir en mayores costos al verse obligados a comprar dicho insumo en zonas que se encuentren a mayor distancia. Por otro lado, para el Fideicomiso, tener la posibilidad de promover la producción agrícola en zonas aledañas a los establecimientos donde engordará, le representará un beneficio a la hora de hacerse de dichos productos a un menor costo. Asimismo, dado que el producto agrícola como insumo alimenticio se administra en función de los ciclos de engorde vacuno y las condiciones de mercado, pueden darse situaciones puntuales donde el Fideicomiso tenga un excedente del producto agrícola el cual no sea conveniente destinar al consumo animal de las tropas propias. En dichas situaciones, es necesario y conveniente poder venderlo a terceros productores de proteína que requieran de dichos productos para su actividad, y que el Fideicomiso tenga en almacenamiento.

2. Resumen del Negocio

El Fideicomiso tendrá por objeto la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno. Se trata de un modelo de negocio conservador y de bajo riesgo con un horizonte de mediano y largo plazo. Las actividades productivas se concentrarán en campos que cuentan con infraestructura, mano de obra y proveedores, lo cual permite reducir los costos fijos.

La ganadería es, dentro de las actividades agropecuarias, una de las actividades más estables y de bajo riesgo. Su comportamiento histórico (Ver Gráfico 4, Gráfico 5 y Gráfico 6) respecto al valor de otros indicadores económicos, muestra que permite realizar inversiones a mediano y largo plazo sin excesivos requerimientos de liquidez. A su vez, la ganadería es una alternativa atractiva típicamente orientada a perfiles inversores conservadores y moderados. Si bien la ganadería está expuesta a riesgos climáticos, existen herramientas que mitigan su impacto logrando una actividad de bajo riesgo.

Por otra parte, el Fideicomiso también tendrá por objeto la compra venta y almacenamiento de Productos Agrícolas, incluyendo pero no limitado a granos de maíz, sorgo u otros cultivos, que puedan de manera no excluyente ser destinados como insumo alimenticio de la actividad ganadera, con el objeto de utilizarlos como insumo en la actividad ganadera que se desarrollará. En caso de tener excedente en granos, las gestiones hasta la venta serán realizadas por el Operador Técnico mediante poder conferido por el Fideicomiso, contando con todos los permisos exigidos para llevar a cabo dicha actividad. La inscripción ante el Registro Único de Operadores de la Cadena Agroindustrial (RUCA) como Comprador de Granos para Consumo Propio será siempre solicitado por el Fideicomiso, quien conferirá un poder al Operador Técnico para que lleve adelante las gestiones correspondientes.

A los efectos de abastecerse de insumos alimenticios para su actividad ganadera, el Fideicomiso asegurará la provisión de Productos Agrícolas (i.e. granos) por parte de productores de manera anticipada, pudiendo comprar a término con entrega física a futuro, de ser necesario.

Como es de público conocimiento, el mundo actual se encuentra atravesando una etapa de creciente demanda de alimentos y energía, impulsado en gran medida por el crecimiento de China y otros países emergentes de la región asiática. En este contexto, son múltiples los análisis efectuados por profesionales que pronostican un incremento en los precios de productos alimenticios y de la energía, así como en los valores de la materia prima, insumos u otros *commodities* relacionados con la cadena de valor alimentaria y energética, traccionados por dicho aumento en la demanda global de alimentos. Es esperable en consecuencia, que los insumos para la ganadería experimenten

fluctuaciones de precios, lo cual exige a los productores de alimentos, principalmente productores ganaderos, establecer una estrategia de compra y stock de insumos que permita operar y conservar la competitividad del negocio en un mercado con pronósticos de tendencia hacia el alza.

La pandemia del CoVID-19 generó en la economía mundial un impacto negativo excepcional que implica considerables riesgos a la baja para las perspectivas económicas generales. Mientras la economía argentina en general se encontró paralizada por el confinamiento durante 2020, la actividad agropecuaria, al ser considerada como actividad esencial, no se vio afectada como el resto de las industrias ya que continuó operando de forma habitual. Frente a esta situación, la estrategia de los inversores conservadores y moderados es posicionarse en aquellos sectores que son menos propensos a las variaciones de los ciclos económicos.

El proceso productivo comienza con la cría del ganado (Ver Ciclo del Negocio Punto 2a), la compra de terneros recién destetados, lo cual se efectuará mayoritariamente a productores PyME. Continúa con el engorde a campo y la terminación a corral. El objetivo es conseguir un producto *premium* tanto para el consumo local como para su exportación al mercado internacional.

El modelo se basa en la diversificación por zonas y por especie de bovinos contemplando el desarrollo de productos orgánicos aprovechando los recursos característicos de cada región. Los campos inicialmente se ubican en las Provincias de Entre Ríos -en las localidades de Federal y Gualeguaychú- y Buenos Aires -en las localidades de Baradero y General Madariaga-.

Por su parte, con el fin de mantener la diversidad en la inversión, se buscará mantener al menos el 40% de las cabezas de ganado en modalidad recria y el 30% de las cabezas de ganado en modalidad feedlot, pudiendo ir modificándose los porcentajes y la participación según la época del año y los comportamientos intrínsecos del mercado.

Adicionalmente, el negocio contempla la compra y almacenamiento y enajenamiento de granos (maíz y/o sorgo y/o otros) u otros Productos Agrícolas, lo cual podrá equivaler hasta un máximo del 50% del total del Patrimonio Fideicomitido, los cuales podrán ser destinados principalmente como insumo de alimentación de la hacienda bovina objeto del Fideicomiso o secundariamente empleados para la elaboración tercerizada o su total enajenación para la manufactura de subproductos de producción industrial o semi industrial de origen agrícola. Las compras de este producto, podrán hacerse a productores agrícolas PyME, procurando en todo momento la mejor oportunidad posible en la relación precio, calidad, plazos de entrega y costos asociados.

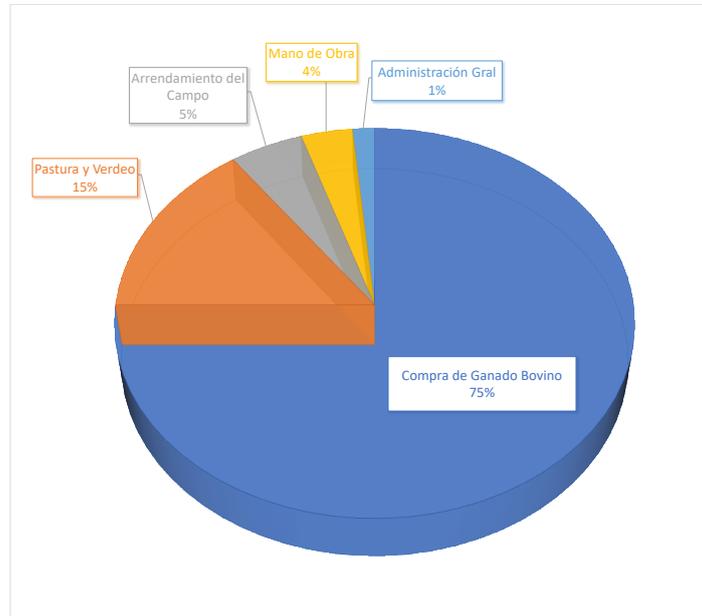
3. Características Particulares del Negocio

- El planteo productivo se basa en la cría, recria y terminación del animal.
- La escala a la que se intentará llegar a será de entre 15.000 y 35.000 cabezas de ganado bovino, lo que permitirá obtener economías de escala que reduzcan sustancialmente los costos y maximicen la rentabilidad.
- La renta que se plantea obtener una vez alcanzada dicha escala en el negocio se estima entre 8 y 10% anual medido en kilogramos de carne (Kg)¹ permitiendo obtener retornos estimados medidos en una variable de la economía real que históricamente tuvo un comportamiento correlativo con la inflación del Peso Argentino (ver Gráfico 1).
- Se propone que por rodeo se contrate un seguro por mortandad, otorgado por aseguradoras de primera línea de Argentina. Asimismo, para otorgarle protección a los Productos Agrícolas se prevé la contratación de dos tipos de seguros, tales como los seguros “multirriesgos” (en caso de compras anticipadas a terceros productores) y los seguros de silo bolsas.
- Cría:
 - El negocio de cría está basado en el armado de un rodeo de vaquillonas con el objetivo de producir terneros. Un rodeo bien establecido tiene una tasa de extracción aproximada de entre 76 a 82 terneros cada 100 madres.
 - El ciclo de la vaca desde que queda preñada hasta que se desteta el terreno es de entre 15 a 16 meses. El kilaje promedio en que se desteta un ternero es de 10 Kg.

¹ Entendiendo por *Kilogramo de Carne* el Precio promedio entre el precio de compra de un ternero para recria de 180kg, un ternero de 195kg para feedlot y un novillo de 320kg y los precios de venta del novillo 320kg y del novillo de exportación de 350kg. Los precios son tomados del Índice de Precios Rosgan con metodología: IIIE (Instituto de Investigaciones Económicas) e IITAE (Instituto de Investigaciones Teóricas y Aplicadas en Estadísticas) – Facultad de Ciencias Económicas y Estadísticas – Universidad Nacional de Rosario.

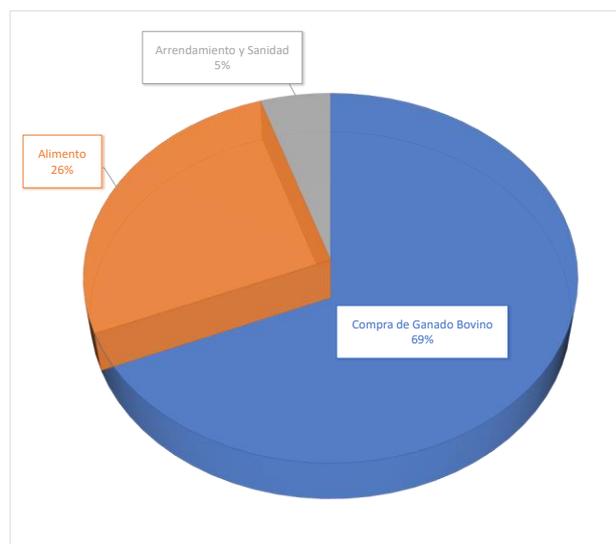
- **Recría:**

- El negocio de la recría, en condiciones normales, destina aproximadamente el 75% de su inversión en compra de cabezas de ganado, las que ingresan al establecimiento para un engorde aproximado de 400 gramos por día. La recría o invernada tiene un período de duración aproximado de 9 meses.
- Se busca que el animal aumente alrededor de 115 kilogramos en este período.



- **Feedlot:**

- En el engorde en corral, o feedlot, el animal es ingresado para generar un aumento aproximado de 1 kilogramo por día. El engorde en feedlot tiene un período de duración aproximado de 4 meses.
- Este desarrollo destina aproximadamente el 69% a compra de terneros, aproximadamente el 26% a la alimentación del animal y aproximadamente el 5% a costos de sanidad y hospedaje del animal.
- Se busca que el ternero aumente alrededor de 130 kilogramos en este período, en este caso el precio de compra por kilo del ternero es similar al precio de venta del novillo gordo de 380/450kg.



- a. **Ciclo de Negocio**



El ciclo de negocio consta de 5 etapas, siendo la primera de ellas la adquisición de los bovinos y el alimento necesario para generar el aumento de peso a lo largo del tiempo (incremento de Kilogramos de carne de la inversión).

La segunda etapa corresponde a la época de invernada y consiste en el pastoreo a campo abierto. Durante los próximos nueve meses el objetivo es lograr que los terneros ganen peso de manera eficiente y alcancen las condiciones óptimas para su faena.

La tercera etapa consiste en acelerar el engorde o aumentar aún más su peso, para lo cual el ganado puede ingresar durante cuatro meses a un feedlot para que se desarrolle completamente y llegue en las mejores condiciones para la venta.

La cuarta etapa llega en el mes quince con la comercialización de los animales. En particular, dentro de la presente etapa, los animales pueden comercializarse de tres maneras: (i) venta directa (de vendedor a comprador), (ii) a través de intermediarios (denominadas consignatarias de hacienda) o (iii) en el Mercado Agroganadero de Cañuelas o en remates ferias públicos. Invernea comercializa de las tres formas. Sin embargo, debido a que las categorías adquiridas por Invernea no son comúnmente vendidas en el Mercado Agroganadera de Cañuelas, dicho espacio no es el ámbito elegido para la compra de animales.

Dentro de la mencionada operatoria, el titular frente al Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios y de los boletos de marca de la Hacienda, será el Fideicomiso. Sin embargo, el Operador Técnico será quien realice las compraventas de la Hacienda a través de poderes conferidos por el Fideicomiso al Operador Técnico, contando con todos los permisos exigidos para realizar la misma. El ciclo finaliza con la etapa 5, cuando se obtiene el retorno final por la venta del animal y la diferencia entre la adquisición del novillo/ternero sea desde la cría o de la compra en aproximadamente 170kg hasta llevarlo a su peso final de venta entre 450 y 520kg, obteniendo un diferencial positivo en términos de Kilogramos Carne que se traducirá en retornos para los inversores, luego de deducidos todos los gastos y costos del Fideicomiso.

b. Seguridad y Trazabilidad

- **Activos subyacentes asegurados:** Cada rodeo contará con un seguro por mortandad, otorgado por aseguradoras de primera línea de Argentina. Asimismo, para otorgarle protección a los Productos agrícolas se prevé la contratación de dos tipos de seguros, tales como los seguros “multirriesgos” y los seguros de silo bolsas.

- **Riesgo Crediticio Acotado:** Las ventas se realizarán según perfiles de cliente de modo tal reducir lo máximo posible la exposición al riesgo de crediticio, exigiendo garantías financieras (i.e. Avales de Sociedades de Garantía Recíproca) de resultar necesario.
- **Seguridad jurídica:** El fideicomiso estará administrado por una fiduciaria pública registrada en la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- **Informes:** Se emitirán informes sobre el avance del PIPE de forma periódica.
- Se encuentra en proceso la incorporación de caravanas con chip electrónico para brindar trazabilidad a cada cabeza de ganado bovino que se adquiera, buscando seguridad y trazabilidad desde el momento de la compra, ubicación y transformación según el ciclo productivo de punta a punta, hasta la venta.

c. Factores de Riesgo y Mitigaciones*

Riesgos	Mitigaciones
Exposición a las condiciones macroeconómicas y políticas de Argentina como fluctuaciones del tipo de cambio, cambios regulatorios, retenciones, prohibiciones o cupos a la exportación y fijación de precios internos.	El destino de la producción de carne a nivel nacional -es decir el destino de la producción de carne vacuna de Argentina como país productor-, ha oscilado históricamente entre un 75% - 80% al mercado doméstico, y un 25% - 20% a la exportación, mitigando los riesgos macroeconómicos.
Aumento de los costos de transporte y del precio del maíz, alimento básico en las explotaciones de cría, recría y terminación.	Se contempla potencialmente la compra de alimento (maíz principalmente) a granel y stockeo del mismo amortiguando los cambios de precio. El transporte podrá ser contratado por medio de contratos de largo plazo o de volumen, fijando el precio a mediano y largo plazo.
Cierre de mercados internacionales o sanciones a los exportadores.	El destino de entre el 75% y 80% de la producción de carne a nivel nacional ha sido dirigido al mercado doméstico.
Factores climáticos y biológicos como las sequías, incendios, inundaciones y enfermedades.	Se seleccionarán distintos campos y zonas para diversificar el riesgo climático y se contará, por un lado, con seguros de mortandad para evitar la pérdida de ganado y, por el otro, con seguros que cubrirán los Productos Agrícolas (tales como los seguros “multirriesgos” y los seguros de silo bolsas).

*Para más información, ver la sección “*Consideraciones de Riesgo*” del presente Suplemento de Prospecto.

4. El Mercado

A. Mercado Internacional

A.1. La oferta y la demanda

En los últimos años, Brasil se ha posicionado como el primer exportador de carne bovina del mundo, lugar en el que se mantiene hasta la actualidad. A partir de 2019, la Argentina se ubica en el 5to puesto del ranking mundial de exportaciones por debajo de Brasil, India, Estados Unidos y Australia. En cuanto a información más reciente, los principales exportadores mundiales de carne vacuna son Brasil (1°), Estados Unidos (2°), India (3°), Australia (4°), y Argentina (5°). En los últimos años, el explosivo progreso de China también se ve multiplicado en el consumo de carne llevándola al podio de los países importadores de carne. En Abril 2023, el ranking de importadores de carne estaba encabezado por China, seguida por Estados Unidos, Japón, Corea del Sur y la Union Europea (USDA, abril 2023 https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/livestock_poultry.pdf).

A.2 Exportaciones de carne bovina argentina

Según el Informe de Exportaciones de Carne Vacuna del mes de Marzo del 2023 del IPCVA (http://www.ipcva.com.ar/documentos/2679_1682174940_informemensualdeexportacionesmarzo2023.pdf), las exportaciones de la carne bovina durante el primer trimestre de 2023 (1° de enero 2023 a 31 de marzo de 2023)

tuvieron un incremento del 12,2% respecto al mismo período de 2022. Los principales destinos fueron China; con un total de 117.766 toneladas, equivalentes a U\$ 384.314 miles de dólares durante los primeros tres meses de 2023, lo cual representan una participación del 76,1% del total de volúmenes de envíos al exterior, con una variación positiva del 14,6%, respecto a los primeros tres meses del 2022.

El segundo puesto en términos de volúmenes es seguido por Israel, con un volumen total de 11.755 toneladas durante el primer trimestre 2023, equivalentes a U\$ 71.085 miles de dólares, y representativo de 7,6% del total de volúmenes exportados. El tercer destino de exportación de carne vacuna argentina, en términos de volumen, corresponde a Alemania, con 5.697 toneladas equivalentes a U\$ 56.862 miles de dólares, representando una participación del 3,7% del total de volúmenes exportados. En términos de variaciones de volúmenes respecto al mismo período de 2022, los principales destinos mostraron incrementos respecto al mismo período del 2021 (China 14,6%, Israel 17,0%, , Alemania 11,3%), con excepción de Chile y los Estados Unidos, 4° y 5° destinos de las exportaciones de carne vacuna argentina, respectivamente, los cuales registran un descenso del 21% 7% respectivamente de volumen exportado, versus el primer trimestre de 2022.

A.3. Producción y consumo mundial

Tal como surge en el Gráfico 2 que se lee a continuación, Estados Unidos, Brasil, la Unión Europea, China e India concentran más de la mitad de la producción mundial de carne. La Argentina los sigue en el 6to puesto. Por otro lado, el consumo de carne varía en cada país año a año, con una tendencia a la baja en la Argentina, sin embargo, está dentro de los 6 países más consumidores de carne vacuna (USDA, abril 2023).

Gráfico 2:

Beef and Veal Production - Top Countries Summary						
1,000 Metric Tons (Carcass Weight Equivalent)						
	2019	2020	2021	2022	2023 Jan	2023 Apr
Production						
Brazil	10,050	9,975	9,750	10,350	10,560	10,570
China	6,670	6,720	6,980	7,180	7,350	7,400
European Union	6,964	6,882	6,865	6,730	6,700	6,700
India	4,270	3,760	4,195	4,350	4,425	4,440
Argentina	3,125	3,170	3,000	3,140	3,000	3,000
Mexico	2,027	2,079	2,129	2,180	2,225	2,220
Australia	2,432	2,123	1,895	1,878	2,210	2,060
Canada	1,342	1,314	1,385	1,395	1,375	1,375
Russia	1,374	1,378	1,380	1,320	1,370	1,300
South Africa	1,019	1,008	996	995	1,001	1,000
Others	6,884	6,880	7,075	6,940	6,937	6,879
Total Foreign	46,157	45,289	45,650	46,458	47,153	46,944
United States	12,385	12,389	12,734	12,890	12,053	12,201
Total	58,542	57,678	58,384	59,348	59,206	59,145

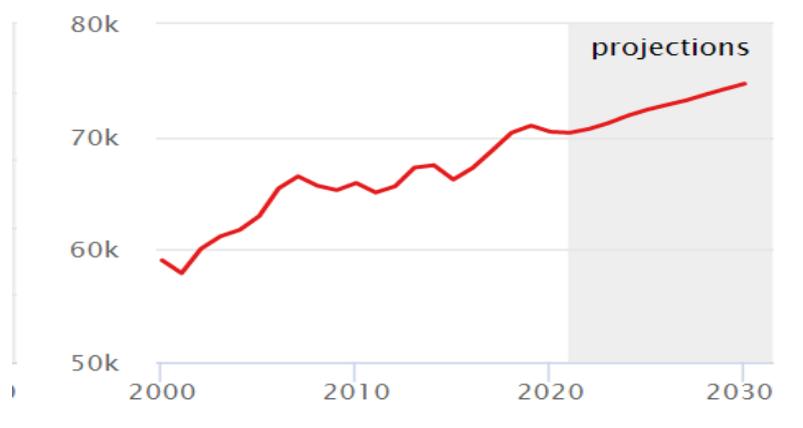
Fuente: Elaboración propia extraída del Informe del 11 de abril de 2023: <https://www.fas.usda.gov/data/livestock-and-poultry-world-markets-and-trade>.

B. Mercado Interno

B.1. Precio

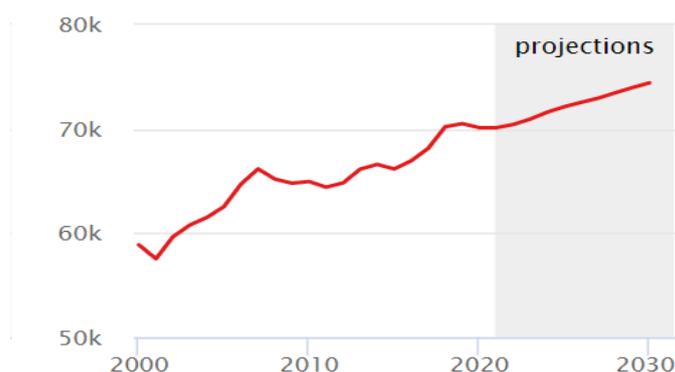
El precio de la carne se determina según las fuerzas de la oferta y la demanda. Como puede observarse en el gráfico 3 y 3(i), a nivel mundial las mismas se encuentran equilibradas desde el comienzo del nuevo milenio y presentan, además, una tendencia creciente.

Gráfico 3: Producción mundial de carne de res y ternera (en kilotonos)



Fuente: OCDE-FAO <http://www.compareyourcountry.org/agricultural-outlook/es/2/BV/1117+1119/default/BV>

Grafico 3 (i): Consumo mundial de carne de res (en Kilotones)



Fuente: <http://www.compareyourcountry.org/agricultural-outlook/es/2/BV//default/BV>

Como se desprende de los Gráficos 3 y 3(i), la producción y el consumo de carne de res a nivel global muestra una marcada tendencia al crecimiento, debido a los altos niveles de población y tasas de crecimiento. La expectativa es que el volumen de consumo de carne se incremente cinco veces más en países en desarrollo, comparado al volumen de consumo en países desarrollados. Las previsiones son especialmente relevantes para las regiones como Asia y África, donde se espera unas mayores tasas de crecimiento económico (lo que implicará un mayor poder adquisitivo) y demográfico, comparado a la década anterior (fuente: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/498ef94e-es/index.html?itemId=/content/component/498ef94e-es#section-d1e21140>).

En lo que respecta al mercado interno, el consumo se relaciona con el crecimiento económico de los sectores poblacionales. Según el Informe Mensual de Precios de la Carne Vacuna en Capital Federal y GBA, sobre consumo minorista, del Instituto de Promoción de la Carne Vacuna Argentina (abril 2023), sobre una muestra tomada durante la primera y segunda quincena de abril 2023, restringida a 80 carnicerías de Capital y GBA, que fueron relevadas telefónicamente, y de los precios en supermercados que se hizo en 40 puntos de venta relevados de forma presencial, los resultados fueron los siguientes.

- Los precios de los distintos cortes de carne vacuna mostraron, en promedio, subas significativas, del (+3,4%), en abril de 2023 con respecto al mes de marzo 2023. Con respecto a los valores de abril de 2022, los precios promedio de la carne vacuna del cuarto mes del corriente año se ubican un +151,5% por encima.
- Los precios de la carne vacuna tuvieron incrementos significativos, del +4,6%, en abril de 2023, con respecto a marzo 2023, en los puntos de venta que atienden en barrios de nivel socioeconómico alto. En

los puntos de venta que atienden al nivel socioeconómico medio, los precios mostraron alzas significativas, que resultaron del +3,2%; mientras que en aquellos que atienden al nivel socioeconómico bajo los precios mostraron alzas también significativas, que resultaron de un +3,1%.

La información precedente proviene de:

http://www.ipcva.com.ar/documentos/2685_1683637497_informemensualdepreciosn203.pdf

B. Estimación de la inversión en base al máximo objetivo de captación*

Se plantea un escenario de inversión de \$ 3.000.000.000 (pesos tres mil millones), que, considerando el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (en adelante “MAG”, ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 29 de agosto de 2023, equivalen a 3.972.400 kilogramos de carne (unidad de medida a utilizar).

En la tabla a continuación, se presenta, en kilogramos de carne, la aplicación inicial estimada de los fondos a obtener en el proyecto:

<i>Unidad de medida: Kilogramos de carne</i>	
Concepto	Kgs
Compra cabezas de ganado	2.278.503
Gastos compra hacienda	
Comisión consignatario hacienda	68.355
Transporte hasta establecimiento	48.055
Alimentación_Compra de granos	866.914
Otros costos recría / feedlot	31.090
Gastos de administración y generales	18.538
Gastos de estructuración	54.289
Impuesto a los débitos y créditos bancarios y otros impuestos	18.492
IVA crédito fiscal	239.243
Adquisición bienes de uso	26.483
Fondos líquidos	322.438
Total kg inversión	3.972.400

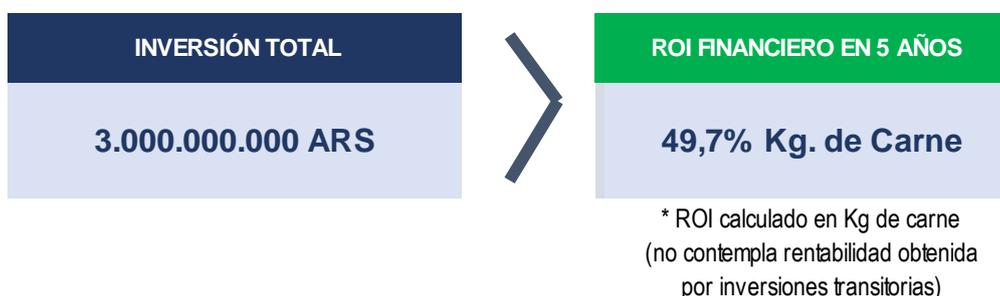
Al inicio se estima comenzar con 9.900 cabezas de ganado de 200 kg promedio para Recría con engorde a campo abierto. Adicionalmente, aproximadamente 1.100 cabezas de ganado se adquirirán para ser engordadas enteramente en corral, bajo la modalidad de Feedlot, con ciclos aproximados de 100 días, ingresando con 380 kg y terminado con 490 kg para su venta.

	RECRÍA	FEEDLOT
Q de cabezas al inicio del ciclo	9.900 cbz	1.100 cbz
Duración del ciclo	360 días	100 días
Engorde diario promedio	0,500 Kg./día	1,100 Kg./día

En el cuadro a continuación, se presenta la Inversión en pesos convertida a Kilogramos de Carne. Para realizar dicha conversión se utilizó el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el MAG correspondiente al día 29 de agosto de 2023.

	TOTAL
Total inversión en ARS	\$ 3.000.000.000
Precio promedio Kg	\$ 755,21
Total inversión en Kg	Kg 3.972.400

J. Retorno sobre la Inversión Financiero Proyectado a 5 años medido en Kg de carne y en Pesos medidos en valores nominales constantes (escenario base)



Las estimaciones realizadas son solo a efecto ilustrativo. Ni el Operador Técnico ni el Fiduciario pueden asegurar el éxito del negocio.

Los resultados proyectados bajo el PIPE constituyen proyecciones, pero de ninguna manera deberán ser interpretados como un compromiso ni una garantía de los pagos previstos o del rendimiento de la inversión.

Forma de cálculo y fuente de la información a utilizar para el cálculo del Honorario de Éxito del Operador Técnico.

El Honorario de Éxito se determinará considerando la información que surge de los estados contables anuales auditados, a presentarse en un plazo no mayor a los 45 días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso (30 de junio de cada año), de acuerdo con el siguiente cálculo de rendimiento:

$\text{Rendimiento} = \frac{\text{Resultado del Ejercicio Anual convertido a Kilos Carne Promedio del Período}}{\text{Inversión Recibida en el Fideicomiso convertida a Kilos Carne Base}}$

-Definiciones:

“Resultado del Ejercicio Anual”: Resultado Neto según surja del estado contable anual auditado del ejercicio económico (1° de julio – 30 de junio) correspondiente.

“Kilos Carne Promedio del Período”: Corresponde al Promedio de los “Kilos Carne Mensual” para el período de cálculo correspondiente.

“Kilos Carne Mensual”: Corresponde a los Precios Promedio Mensuales del kilogramo de novillo según lo informado diariamente por el MAG. El promedio diario se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página www.mercadoagroganadero.com.ar. Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página www.mercadoagroganadero.com.ar, podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página www.decampoacampo.com.

“Inversión Recibida en el Fideicomiso”: Corresponde al monto total suscripto en Certificados de Participación a la Fecha de Emisión y Liquidación.

“Kilos Carne Base”: Corresponde al Precio del kilogramo de novillo informado por el MAG al cierre de la Fecha de Emisión y Liquidación. El precio se calculará considerando cada uno de los precios promedio del día sobre la totalidad de la categoría “Novillitos” publicados en la página www.mercadoagroganadero.com.ar (ex Mercado de Liniers). Para el caso de que suceda algún imponderable respecto a la página www.mercadoagroganadero.com.ar, podrá considerarse como una fuente alternativa para la obtención del promedio de los precios, la página www.decampoacampo.com.

-Procedimiento:

En la Fecha de Emisión y Liquidación, el Fiduciario determinará el valor “Kilos Carne Base” y dentro de los 5 (cinco) días siguientes informará el mismo como “Hecho Relevante” en la Autopista de Información Financiera

(“AIF”) y en Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA DIGITAL”). Asimismo, publicará el resultado del cálculo correspondiente a la división entre la “Inversión Recibida en el Fideicomiso” y los “Kilos Carne Base”.

Mensualmente, dentro de los 5 (cinco) días de cada mes, el Fiduciario publicará como “Hecho Relevante” en la AIF el valor “Kilos Carne Mensual” para el mes inmediato anterior.

Al finalizar el año calendario, el Fiduciario realizará un promedio de los “Kilos Carne Mensual” tomando los meses elegibles a fin de determinar los “Kilos Carne Promedio del Período”.

Para determinar si corresponde pagar el Honorario de Éxito y, en su caso, el monto a pagar, el ratio obtenido en el cálculo de “Rendimiento” deberá ser mayor al Umbral de Rendimiento, evaluándose a su vez con la tabla presentada en el punto III.7.1. del Contrato de Fideicomiso.

FIDUCIARIO y EMISOR
CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.
San Martín 491, Piso 3, Of. 08, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
(5411) 4103 - 7498
info@cfafiduciaria.com
www.cfafiduciaria.com

OPERADOR TÉCNICO
INVERNEA S.R.L.
Montevideo 701 Piso 7°, Of. 42, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel/Fax: (5411) 3036-3636
info@invernea.com
www.invernea.com

ORGANIZADOR
ARG CAPITAL S.A.
San Martín 344, Piso 28°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Tel/Fax: (5411) 4103-7496/4103-7494.
info@argcapital.com
www.argcapital.com

COLOCADORES
PP INVERSIONES S.A.
Sarmiento 459, Piso 4°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Tel/Fax: (5411) 5252-7599
corporate@portfoliopersonal.com
www.portfoliopersonal.com

CONO SUR INVERSIONES S.A.
Agente de Liquidación y Compensación registrado
bajo el N°628 de la CNV
Edificio Blue Sky, Avda. Libertador 1068 piso 4°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel: +54 11 5263 3593
info@conosurinversiones.com.ar
<https://www.conosurinversiones.com.ar/>

CO-COLOCADOR
BALANZ CAPITAL VALORES S.A.U.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral
Registrado bajo el N° 210 de la CNV
Av. Corrientes 316, Piso 3, oficina 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
consultas@balanz.com
<https://balanz.com/>

AGENTE DE CONTROL Y REVISION
Titular: Juan Ignacio Vidal
Suplente: Roberto Vicente Vidal
Nuñez 3453 "1" "D"(C1430AMA)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

ASESORES LEGALES
TCA Tanoira Cassagne
Juana Manso 205 Piso 7
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
Tel: (011) 5272-5300

AGENTE DE DEPÓSITO
Caja de Valores S.A.
25 de mayo 362
Teléfono: 4317-7118
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

ASESORES IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO
Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.
(miembro de Ernst & Young Global Limited)
25 de Mayo 476, CB1002 CABA, Buenos Aires, Argentina
Tel 4318-1600
<http://www.ey.com>