

## **INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO AL MES DE SEPTIEMBRE DE 2023**

Señores

**CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.**

CUIT: 30-68900126-9

Domicilio Legal: San Martin 491 Piso 3 Oficina 8,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Atte.: Miguel E. Iribarne

### **I. Objeto del encargo**

A vuestro pedido, y en nuestro carácter de agentes de control y revisión del Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 30-71572082-1, cuyo fiduciario es CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A. (en adelante "la Sociedad"), emitimos el presente informe requerido por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") ["NORMAS (TO 2013 y mod.)"]. A tal fin, hemos aplicado los procedimientos acordados con la sociedad, sobre los activos subyacentes del fideicomiso y sobre el flujo que estos generaron al 30 de septiembre de 2023, con el alcance definido en el apartado IV.

### **II. Información examinada**

Hemos verificado la siguiente información/ documentación:

- A. Suplemento del prospecto del Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero de fecha 26/11/2020
- B. Prospecto del tramo Nº 2 del Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero de fecha 24/06/2021
- C. Facturas de gastos del período en los que se aplican los recursos.
- D. Extracto de las cuentas comitentes correspondientes al mes de septiembre de 2023.
- E. Extracto bancario correspondiente al mes de septiembre de 2023.
- F. Facturas de cuenta de venta y liquido producto al Fideicomiso.

### **III. Responsabilidad del Fiduciario**

La Dirección de CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A., en carácter de Fiduciario, es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo descripta a continuación, para cumplir con los requerimientos establecidos por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV.

### **IV. Responsabilidad del Contador Público**

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre procedimientos acordados, establecidas en la sección VII. A. de la segunda parte de la resolución técnica Nº 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas, exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética, que ejecutemos los procedimientos acordados y que presentemos un informe que contenga los hallazgos derivados de la tarea.

La aplicación de los procedimientos acordados no constituye una auditoría ni una revisión y, por lo tanto, no expresamos ninguna seguridad respecto de la información que es objeto de la aplicación de los procedimientos acordados. Por tal motivo, quienes han solicitado el informe evaluarán por sí mismos los procedimientos y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiésemos

realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión, otras cuestiones podrían haber llegado a nuestro conocimiento, las que hubiesen sido oportunamente informadas.

## **V. Procedimientos acordados aplicados**

A fin de dar cumplimiento al objeto de nuestro trabajo indicado en el apartado I, hemos procedido a aplicar los procedimientos detallados seguidamente, cuyos hallazgos se exponen en el anexo I adjunto:

- A. Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación.

## **VI. Hallazgos**

El Anexo I adjunto detalla los hallazgos a los que hemos arribado de la aplicación del procedimiento acordado descrito en el apartado V. A. No existen observaciones adicionales a las expresadas en el Anexo I.

## **VII. Restricciones de uso del informe**

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A., su publicación en el sitio WEB de la Sociedad fiduciaria y para su eventual presentación ante la CNV en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero mencionados en el párrafo I y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Buenos Aires, 20 de octubre de 2023.

ESTUDIO VIDAL  
CPCECABA – RAPU Tº 1 Fº 116

Dr. JUAN IGNACIO VIDAL  
Contador Público (UB)  
CPCECABA Tº 387 Fº 104

# ESTUDIO VIDAL

CONTADORES PUBLICOS / ABOGADOS

## ANEXO I

### Aplicación de recursos y gastos consolidada en \$

| Concepto  | \$                |
|---|-------------------|
| <b>Saldo de bancos + Inversiones transitorias al 31/08/2023</b> | <b>2.269.893</b>  |
| <b>Ingresos</b>   |                   |
| Ventas  | 154.851.873       |
| Resultado inversiones transitorias                              | 2.607.349         |
| <b>Pagos realizados</b>   |                   |
| Operativos  | (107.163.829)     |
| Administración y generales                                      | (22.315.238)      |
| Impuesto a los débitos y créditos                               | (1.641.927)       |
| <b>Saldo de bancos + Inversiones transitorias al 30/09/2023</b> | <b>28.608.120</b> |

### Resumen pagos realizados del 1 de septiembre al 30 de septiembre de 2023

Moneda ARS

| Concepto   | Subtotal     | Total                |
|--|--------------|----------------------|
| <b>Pagos operativos</b>                                      |              | (107.163.829)        |
| Compra de ganado, incluye transporte y comisiones consignat. | (41.727.996) |                      |
| Capitalización de hacienda                                   | (48.044.456) |                      |
| Servicios de feedlot   | (2.371.802)  |                      |
| Servicio de pastaje y pastoreo                               | (5.546.733)  |                      |
| Alimento - granos  | (59.233)     |                      |
| Servicios de administración de campos                        | (1.179.989)  |                      |
| Seguros y otros servicios                                    | (3.126.925)  |                      |
| Servicios veterinarios                                       | (1.064.846)  |                      |
| Impuestos  | (4.041.850)  |                      |
| <b>Pagos gastos de administración y estructuración</b>       |              | (22.315.238)         |
| Servicios recurrentes mensuales                              |              |                      |
| Operador técnico   | (11.609.304) |                      |
| Administración de fideicomiso                                | (4.726.205)  |                      |
| Asesoramiento legal  | (566.747)    |                      |
| Proveedor plataforma servicios tecnológicos                  | (1.890.545)  |                      |
| Servicios contables y de auditoría                           | (1.940.664)  |                      |
| Servicio de calificación de riesgo                           | (658.536)    |                      |
| Asesoramiento impositivo y liquidaciones impositivas         | (294.000)    |                      |
| Sistema operativo  | (58.487)     |                      |
| otros  | (570.751)    |                      |
| <b>Total pagos realizados</b>                                |              | <b>(129.479.067)</b> |

Firmado a los efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 20/10/2023

**ESTUDIO VIDAL A.S.**

**C.P.C.E.C.A.B.A. – Tº I Fº 116 – R.A.P.U**

**Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)**

Contador Público (U.B.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – Tº 387– Fº 104

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de octubre de 2023

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 20/10/2023 referida a Varios perteneciente a C.F.A. COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA Otras (con domic. legal) CUIT 30-68900126-9, intervenida por el Dr. JUAN IGNACIO VIDAL. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado  
Dr. JUAN IGNACIO VIDAL  
Contador Público (U.B.)  
CPCECABA T° 387 F° 104

Firma en carácter de socio  
ESTUDIO VIDAL  
T° 1 F° 116  
SOCIO



*Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a [www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm) declarando el siguiente código: scuxnry*

Legalización N° 941417

