

INFORME DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE COMO AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN SOBRE RECURSOS RECIBIDOS Y SU APLICACIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

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 contadores públicos y 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 especial 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.)”], en relación con los activos subyacentes del fideicomiso y sobre el flujo que estos generaron al 31 de diciembre de 2023, con el alcance definido en el apartado IV.

II. Responsabilidad de la dirección de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

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 descrita 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.

- 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 diciembre de 2023.
- E. Extracto bancario correspondiente al mes de diciembre de 2023.
- F. Facturas de cuenta de venta y liquido producto al Fideicomiso.

III. Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo IV, para cumplir con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo I.

IV. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada en conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la segunda parte de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “RT 37”) y por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV, y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para verificar el cumplimiento por parte de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. con los requerimientos de las normas pertinentes de la CNV. La RT 37 exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea de forma tal que nos permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, nuestro trabajo no constituye una auditoría, una revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento.

ESTUDIO VIDAL

CONTADORES PUBLICOS / ABOGADOS

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. Nuestra tarea se basó en que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

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

V. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, surge el cuadro que se encuentra en el Anexo I de este informe.

Informamos que de las corroboraciones realizadas sobre la Información objeto del encargo, no surgieron hallazgos que afecten el cumplimiento por parte de la Sociedad con los requerimientos de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") NORMAS (TO 2013 y mod.)

VI. 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, 22 de enero de 2024.

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	\$
Saldo de bancos + Inversiones transitorias al 30/11/2023	22.094.389
Ingresos	
Ventas	127.316.946
Resultado inversiones transitorias	1.137.455
Pagos realizados	
Operativos	(75.363.741)
Administración y generales	(18.559.054)
Impuesto a los débitos y créditos	(876.304)
Saldo de bancos + Inversiones transitorias al 31/12/2023	55.749.690

Resumen pagos realizados del 1 de diciembre al 31 de diciembre de 2023

Moneda ARS

Concepto	Subtotal	Total
Pagos operativos		(75.363.741)
Compra de ganado, incluye transporte y comisiones consignat.	(42.000.276)	
Servicios de feedlot	(5.383.583)	
Servicio de pastaje y pastoreo	(11.547.927)	
Servicios de administración de campos	(1.725.194)	
Seguros y otros servicios	(5.978.363)	
Servicios veterinarios	(7.054.124)	
Impuestos	(1.674.273)	
Pagos gastos de administración y estructuración		(18.559.054)
Servicios recurrentes mensuales		
Operador técnico	(10.537.994)	
Administración de fideicomiso	(2.283.243)	
Asesoramiento legal	(813.395)	
Proveedor plataforma servicios tecnológicos	(1.406.410)	
Servicios contables y de auditoría	(2.791.074)	
Asesoramiento impositivo y liquidaciones impositivas	(403.000)	
Sistema operativo	(60.248)	
otros	(263.692)	
Total pagos realizados		(93.922.795)

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 22/01/2024

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, 24 de enero de 2024

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 22/01/2024 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 declarando el siguiente código: nu09x02

Legalización N° 724989

