

## **AVISO COMPLEMENTARIO AL AVISO DE RESULTADOS**

**Programa Global de Valores Fiduciarios “INVERNEA PROTEÍNA”**

**FIDEICOMISO FINANCIERO “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4”**



**CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA  
S.A.**

como Fiduciario y Emisor



**INVERNEA S.R.L.**  
como Operador Técnico



**ARG CAPITAL S.A.**  
como Organizador

**BALANZ**

**BALANZ CAPITAL VALORES S.A.U.**  
como Colocador Principal



**PP INVERSIONES S.A.**  
como Colocador



**VETA CAPITAL S.A.**  
como Colocador



**GMC VALORES S.A.**  
como Colocador

**Certificados de Participación por un V/N \$ 4.550.000.000 (pesos cuatro mil quinientos cincuenta millones)**

El presente aviso (el “Aviso Complementario”), es un aviso complementario al aviso de resultados de fecha 7 de mayo de 2024 (el “Aviso de Resultados”) relativo a los Certificados de Participación (los “Certificados de Participación”), a ser emitidos por CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A. (el “Fiduciario” o “Emisor”), actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Financiero “INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE 4” (el “Fideicomiso Financiero” o “Fideicomiso”, indistintamente) y no a título personal, constituido conforme lo establecido en el Libro Tercero Capítulo 30 del Título IV del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCCN”), y el Título V Capítulo IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) (N.T 2013 y mod.– las “Normas de la CNV”) y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la República Argentina, y que cuenta con autorización de la CNV para hacer oferta pública de los mismos, la cual ha sido otorgada por la Gerencia de Fideicomisos Financieros en fecha 25 de abril de 2024 y del Programa por Resolución N° RESFC-2021-21447-APN-DIR#CNV del Directorio de

la CNV de fecha 7 de octubre de 2021. Estas autorizaciones sólo significan que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información.

Por medio del presente Aviso Complementario al Aviso de Resultados se informa al público inversor, conforme se detalla en la sección “IX. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN, PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO” del suplemento publicado en la Autopista de la Información Financiera de la CNV y en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Certificados de Participación del 25 de abril de 2024 (el “Suplemento”), la siguiente información en relación al monto efectivamente colocado de Certificados de Participación, V/N \$ 4.550.000.000 (pesos cuatro mil quinientos cincuenta millones), conforme sigue:

- **Estimación de la inversión inicial en base a la emisión realizada**

Se plantea un escenario de inversión de \$ 4.550.000.000 (pesos cuatro mil quinientos cincuenta 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 27 de marzo de 2024, equivalen a 2.555.146 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	1.563.488
Gastos compra hacienda	
Comisión consignatario hacienda	46.905
Transporte hasta establecimiento	32.975
Alimentación_Compra de granos	368.441
Otros costos recría / feedlot	12.593
Gastos de administración y generales	13.103
Gastos de estructuración	36.783
Impuesto a los débitos y créditos bancarios y otros impuestos	7.688
IVA crédito fiscal	164.166
Adquisición bienes de uso	25.271
Fondos líquidos	283.733
<b>Total kg inversión</b>	<b>2.555.146</b>

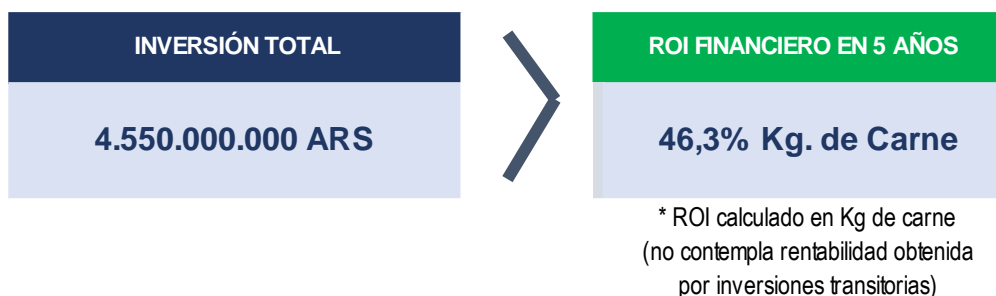
Al inicio se estima comenzar con 6.750 cabezas de ganado de 200kg promedio para Recría con engorde a campo abierto. Adicionalmente, aproximadamente 750 cabezas de ganado se adquirirán para ser engordadas enteramente en corral, bajo la modalidad de Feedlot, con ciclos aproximados de 100 días, ingresando con 380kg y terminado con 490kg para su venta.

	RECRÍA	FEEDLOT
Q de cabezas al inicio del ciclo	<b>6.750 cbz</b>	<b>750 cbz</b>
Duración del ciclo	<b>360 días</b>	<b>100 días</b>
Engorde diario promedio	<b>0,500 Kg./día</b>	<b>1,100 Kg./día</b>

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 27 de marzo de 2024:

	TOTAL
Total inversión en ARS	\$ 4.550.000.000
Precio promedio Kg	\$ 1.780,72
Total inversión en Kg	Kg 2.555.146

**Retorno sobre la Inversión Financiero Proyectado a 5 años medido en Kg de carne y en Pesos medidos en valores nominales constantes**



*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.

- **FLUJO DE FONDOS TEÓRICO:**

*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 del negocio.*

Con fines ilustrativos, contemplando una emisión total de certificados de participación por valor nominal de \$ 4.550.000.000 (pesos cuatro mil quinientos cincuenta millones). A continuación, se presentan tres escenarios (pesimista, base y optimista) de flujo de fondos teóricos expresados en kilogramos de carne y en miles de pesos argentinos.

El escenario de inversión correspondiente a un total de valor nominal de \$ 4.550.000.000 (pesos cuatro mil quinientos cincuenta millones), equivale a 2.555.146 kilogramos de carne. Dicho monto, expresado en kilogramos de carne se obtiene al dividir: (i) los fondos proyectados a ingresar (\$ 4.550.000.000) por (ii) el precio del kilogramo de novillo promedio informado por el Mercado Agroganadero (ex Mercado de Liniers) correspondiente al día 27 de marzo de 2024, en cual ascendió a \$ 1.780,72.

**A) Escenario Pesimista**

*En Kilogramos de Carne*

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	15/5/34
	Inicio - 31/3/25	1/4/25 - 31/3/26	1/4/26 - 31/3/27	1/4/27 - 31/3/28	1/4/28 - 31/3/29	1/4/29 - 31/3/30	1/4/30 - 31/3/31	1/4/31 - 31/3/32	1/4/32 - 31/3/33	1/4/33 - 31/3/34	
Fondos al inicio del año	-	2.784.244	3.044.759	3.133.056	3.200.047	3.206.444	3.203.236	3.214.170	3.221.339	3.229.720	3.210.201
Integración inversores	2.555.146	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	3.072.056	3.287.100	3.352.842	3.419.899	3.471.197	3.471.197	3.471.197	3.471.197	3.471.197	3.471.197	-
Rendimiento inversiones transitorias	206.576	137.082	126.634	107.001	86.766	60.737	57.700	51.930	49.333	46.867	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(2.034.921)	(2.177.366)	(2.220.913)	(2.265.331)	(2.299.311)	(2.299.311)	(2.299.311)	(2.299.311)	(2.299.311)	(2.299.311)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(657.104)	(665.587)	(659.767)	(672.962)	(683.056)	(683.056)	(683.056)	(683.056)	(683.056)	(683.056)	-
Impuesto al valor agregado, neto	11.100	15.037	15.808	14.703	13.573	13.573	13.573	13.573	13.573	13.573	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(28.142)	(30.112)	(30.715)	(31.329)	(31.799)	(31.799)	(31.799)	(31.799)	(31.799)	(31.799)	-
Pago gastos de administración y generales	(143.088)	(160.531)	(178.394)	(195.498)	(211.285)	(211.285)	(211.285)	(211.285)	(211.285)	(211.285)	-
Egresos gastos de estructuración	(36.783)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(32.243)	(34.810)	(35.729)	(36.525)	(37.150)	(37.150)	(37.150)	(37.150)	(37.150)	(37.150)	-
Pago gastos de comercialización	(80.042)	(85.645)	(87.358)	(89.105)	(90.441)	(90.441)	(90.441)	(90.441)	(90.441)	(90.441)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(23.040)	(24.653)	(25.146)	(25.649)	(26.034)	(26.034)	(26.034)	(26.034)	(26.034)	(26.034)	-
Adquisición de bienes de uso	(25.271)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>	<b>2.784.244</b>	<b>3.044.759</b>	<b>3.302.021</b>	<b>3.358.259</b>	<b>3.392.507</b>	<b>3.372.874</b>	<b>3.366.629</b>	<b>3.371.793</b>	<b>3.376.366</b>	<b>3.355.133</b>	<b>3.210.201</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(11.348)	(5.498)	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	(157.616)	(152.714)	(186.062)	(169.638)	(152.458)	(150.454)	(146.646)	(144.932)	(655.054)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.555.146)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>2.784.244</b>	<b>3.044.759</b>	<b>3.133.056</b>	<b>3.200.047</b>	<b>3.206.444</b>	<b>3.203.236</b>	<b>3.214.170</b>	<b>3.221.339</b>	<b>3.229.720</b>	<b>3.210.201</b>	<b>-</b>

En miles de Pesos Argentinos\*

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	15/5/34
	Inicio - 31/3/25	1/4/25 - 31/3/26	1/4/26 - 31/3/27	1/4/27 - 31/3/28	1/4/28 - 31/3/29	1/4/29 - 31/3/30	1/4/30 - 31/3/31	1/4/31 - 31/3/32	1/4/32 - 31/3/33	1/4/33 - 31/3/34	
Fondos al inicio del año	-	\$4.957.959	\$5.421.864	\$5.579.096	\$5.698.388	\$5.709.779	\$5.704.066	\$5.723.537	\$5.736.303	\$5.751.227	\$5.716.469
Integración inversores	\$4.550.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	\$5.470.472	\$5.853.405	\$5.970.473	\$6.089.882	\$6.181.231	\$6.181.231	\$6.181.231	\$6.181.231	\$6.181.231	\$6.181.231	-
Rendimiento inversiones transitorias	\$367.854	\$244.105	\$225.500	\$190.539	\$154.507	\$108.155	\$102.747	\$92.472	\$87.849	\$83.456	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(\$3.623.625)	(\$3.877.279)	(\$3.954.825)	(\$4.033.921)	(\$4.094.430)	(\$4.094.430)	(\$4.094.430)	(\$4.094.430)	(\$4.094.430)	(\$4.094.430)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(\$1.170.119)	(\$1.185.224)	(\$1.174.860)	(\$1.198.357)	(\$1.216.332)	(\$1.216.332)	(\$1.216.332)	(\$1.216.332)	(\$1.216.332)	(\$1.216.332)	-
Impuesto al valor agregado, neto	\$19.767	\$26.776	\$28.149	\$26.181	\$24.170	\$24.170	\$24.170	\$24.170	\$24.170	\$24.170	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(\$50.114)	(\$53.622)	(\$54.694)	(\$55.788)	(\$56.625)	(\$56.625)	(\$56.625)	(\$56.625)	(\$56.625)	(\$56.625)	-
Pago gastos de administración y generales	(\$254.800)	(\$285.860)	(\$317.670)	(\$348.128)	(\$376.240)	(\$376.240)	(\$376.240)	(\$376.240)	(\$376.240)	(\$376.240)	-
Egresos gastos de estructuración	(\$65.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros imp.	(\$57.416)	(\$61.987)	(\$63.624)	(\$65.041)	(\$66.154)	(\$66.154)	(\$66.154)	(\$66.154)	(\$66.154)	(\$66.154)	-
Pago gastos de comercialización	(\$142.532)	(\$152.509)	(\$155.559)	(\$158.671)	(\$161.051)	(\$161.051)	(\$161.051)	(\$161.051)	(\$161.051)	(\$161.051)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(\$41.029)	(\$43.901)	(\$44.779)	(\$45.674)	(\$46.359)	(\$46.359)	(\$46.359)	(\$46.359)	(\$46.359)	(\$46.359)	-
Adquisición de bienes de uso	(\$45.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>	<b>\$4.957.959</b>	<b>\$5.421.864</b>	<b>\$5.879.975</b>	<b>\$5.980.119</b>	<b>\$6.041.104</b>	<b>\$6.006.144</b>	<b>\$5.995.023</b>	<b>\$6.004.220</b>	<b>\$6.012.362</b>	<b>\$5.974.552</b>	<b>\$5.716.469</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(\$20.208)	(9.790)	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	(\$280.671)	(\$271.941)	(\$331.325)	(\$302.078)	(\$271.486)	(\$267.917)	(\$261.135)	(\$258.084)	(\$1.166.469)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(\$4.550.000)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>\$4.957.959</b>	<b>\$5.421.864</b>	<b>\$5.579.096</b>	<b>\$5.698.388</b>	<b>\$5.709.779</b>	<b>\$5.704.066</b>	<b>\$5.723.537</b>	<b>\$5.736.303</b>	<b>\$5.751.227</b>	<b>\$5.716.469</b>	<b>-</b>

\*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en miles de pesos a valor nominal, constantes.

### B) Escenario Base

En Kilogramos de Carne

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	15/5/34
	Inicio - 31/3/25	1/4/25 - 31/3/26	1/4/26 - 31/3/27	1/4/27 - 31/3/28	1/4/28 - 31/3/29	1/4/29 - 31/3/30	1/4/30 - 31/3/31	1/4/31 - 31/3/32	1/4/32 - 31/3/33	1/4/33 - 31/3/34	
Fondos al inicio del año	-	2.905.957	3.318.960	3.464.954	3.660.841	3.629.910	3.563.205	3.471.886	3.377.205	3.283.379	3.140.223
Integración inversores	2.555.146	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	3.166.895	3.451.915	3.555.473	3.662.137	3.717.069	3.717.069	3.717.069	3.717.069	3.717.069	3.717.069	-
Rendimiento inversiones transitorias	208.654	158.128	165.811	181.015	127.039	76.224	72.412	65.171	58.654	52.789	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(2.041.098)	(2.224.797)	(2.291.541)	(2.360.287)	(2.395.691)	(2.395.691)	(2.395.691)	(2.395.691)	(2.395.691)	(2.395.691)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(637.555)	(653.524)	(651.804)	(671.358)	(681.428)	(681.428)	(681.428)	(681.428)	(681.428)	(681.428)	-
Impuesto al valor agregado, neto	22.516	27.641	28.399	27.220	25.049	25.049	25.049	25.049	25.049	25.049	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(27.556)	(30.036)	(30.937)	(31.866)	(32.344)	(32.344)	(32.344)	(32.344)	(32.344)	(32.344)	-
Pago gastos de administración y generales	(143.088)	(167.870)	(194.912)	(220.100)	(247.964)	(247.964)	(247.964)	(247.964)	(247.964)	(247.964)	-
Egresos gastos de estructuración	(36.783)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y créd. bancarios y otros impuestos	(32.746)	(36.012)	(37.352)	(38.589)	(39.315)	(39.315)	(39.315)	(39.315)	(39.315)	(39.315)	-
Pago gastos de comercialización	(79.406)	(86.552)	(89.149)	(91.823)	(93.201)	(93.201)	(93.201)	(93.201)	(93.201)	(93.201)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(23.752)	(25.889)	(26.666)	(27.466)	(27.878)	(27.878)	(27.878)	(27.878)	(27.878)	(27.878)	-
Adquisición de bienes de uso	(25.271)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>	<b>2.905.957</b>	<b>3.318.960</b>	<b>3.746.282</b>	<b>3.893.837</b>	<b>4.012.179</b>	<b>3.930.432</b>	<b>3.859.916</b>	<b>3.761.355</b>	<b>3.660.157</b>	<b>3.510.367</b>	<b>3.140.223</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(49.973)	(8.096)	(9.102)	(7.776)	(6.861)	(6.792)	(6.662)	(6.545)	(6.439)
Distribución de utilidades	-	-	(231.355)	(224.899)	(373.167)	(359.450)	(381.169)	(377.358)	(370.116)	(363.599)	(578.637)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.555.146)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>2.905.957</b>	<b>3.318.960</b>	<b>3.464.954</b>	<b>3.660.841</b>	<b>3.629.910</b>	<b>3.563.205</b>	<b>3.471.886</b>	<b>3.377.205</b>	<b>3.283.379</b>	<b>3.140.223</b>	<b>-</b>

En miles de Pesos Argentinos\*

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	15/5/34
	Inicio - 31/3/25	1/4/25 - 31/3/26	1/4/26 - 31/3/27	1/4/27 - 31/3/28	1/4/28 - 31/3/29	1/4/29 - 31/3/30	1/4/30 - 31/3/31	1/4/31 - 31/3/32	1/4/32 - 31/3/33	1/4/33 - 31/3/34	
Fondos al inicio del año	-	\$5.174.696	\$5.910.138	\$6.170.113	\$6.518.934	\$6.463.853	\$6.345.071	\$6.182.457	\$6.013.857	\$5.846.778	\$5.591.857
Integración inversores	\$4.550.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	\$5.639.353	\$6.146.895	\$6.331.301	\$6.521.240	\$6.619.059	\$6.619.059	\$6.619.059	\$6.619.059	\$6.619.059	\$6.619.059	-
Rendimiento inversiones transitorias	\$371.555	\$281.581	\$295.263	\$322.337	\$226.221	\$135.733	\$128.946	\$116.052	\$104.446	\$94.002	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(\$3.634.624)	(\$3.961.740)	(\$4.080.592)	(\$4.203.010)	(\$4.266.055)	(\$4.266.055)	(\$4.266.055)	(\$4.266.055)	(\$4.266.055)	(\$4.266.055)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(\$1.135.307)	(\$1.163.744)	(\$1.160.680)	(\$1.195.500)	(\$1.213.432)	(\$1.213.432)	(\$1.213.432)	(\$1.213.432)	(\$1.213.432)	(\$1.213.432)	-
Impuesto al valor agregado, neto	\$40.095	\$49.221	\$50.570	\$48.471	\$44.606	\$44.606	\$44.606	\$44.606	\$44.606	\$44.606	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(\$49.070)	(\$53.486)	(\$55.091)	(\$56.744)	(\$57.595)	(\$57.595)	(\$57.595)	(\$57.595)	(\$57.595)	(\$57.595)	-
Pago gastos de administración y generales	(\$254.800)	(\$298.929)	(\$347.083)	(\$391.937)	(\$441.554)	(\$441.554)	(\$441.554)	(\$441.554)	(\$441.554)	(\$441.554)	-
Egresos gastos de estructuración	(\$65.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y cré. bancarios y otros imp.	(\$58.311)	(\$64.128)	(\$66.514)	(\$68.716)	(\$70.009)	(\$70.009)	(\$70.009)	(\$70.009)	(\$70.009)	(\$70.009)	-
Pago gastos de comercialización	(\$141.399)	(\$154.125)	(\$158.749)	(\$163.512)	(\$165.964)	(\$165.964)	(\$165.964)	(\$165.964)	(\$165.964)	(\$165.964)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(\$42.295)	(\$46.102)	(\$47.485)	(\$48.909)	(\$49.643)	(\$49.643)	(\$49.643)	(\$49.643)	(\$49.643)	(\$49.643)	-
Adquisición de bienes de uso	(\$45.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>	<b>\$5.174.696</b>	<b>\$5.910.138</b>	<b>\$6.671.079</b>	<b>\$6.933.833</b>	<b>\$7.144.567</b>	<b>\$6.998.998</b>	<b>\$6.873.429</b>	<b>\$6.697.920</b>	<b>\$6.517.715</b>	<b>\$6.250.980</b>	<b>\$5.591.857</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(\$88.987)	(\$14.417)	(\$16.208)	(\$13.846)	(\$12.218)	(\$12.095)	(\$11.863)	(\$11.654)	(\$11.466)
Distribución de utilidades	-	-	(\$411.979)	(\$400.482)	(\$664.506)	(\$640.081)	(\$678.755)	(\$671.968)	(\$659.074)	(\$647.469)	(\$1.030.391)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(\$4.550.000)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>\$5.174.696</b>	<b>\$5.910.138</b>	<b>\$6.170.113</b>	<b>\$6.518.934</b>	<b>\$6.463.853</b>	<b>\$6.345.071</b>	<b>\$6.182.457</b>	<b>\$6.013.857</b>	<b>\$5.846.778</b>	<b>\$5.591.857</b>	<b>-</b>

\*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en miles de pesos a valor nominal, constantes.

### C) Escenario Optimista

#### En Kilogramos de Carne

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	15/5/34
	Inicio - 31/3/25	1/4/25 - 31/3/26	1/4/26 - 31/3/27	1/4/27 - 31/3/28	1/4/28 - 31/3/29	1/4/29 - 31/3/30	1/4/30 - 31/3/31	1/4/31 - 31/3/32	1/4/32 - 31/3/33	1/4/33 - 31/3/34	
Fondos al inicio del año	-	2.974.517	3.547.826	3.829.610	4.127.911	3.894.414	3.793.777	3.691.446	3.583.429	3.482.492	3.311.486
Integración inversores	2.555.146	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	3.333.229	3.633.220	3.742.216	3.854.483	3.912.300	3.912.300	3.912.300	3.912.300	3.912.300	3.912.300	-
Rendimiento inversiones transitorias	167.428	193.410	246.961	290.219	173.131	129.848	123.356	111.020	105.469	100.196	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(2.054.945)	(2.239.890)	(2.307.087)	(2.376.300)	(2.411.944)	(2.411.944)	(2.411.944)	(2.411.944)	(2.411.944)	(2.411.944)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(685.412)	(696.994)	(692.100)	(712.863)	(723.556)	(723.556)	(723.556)	(723.556)	(723.556)	(723.556)	-
Impuesto al valor agregado, neto	33.049	39.633	40.294	38.380	35.240	35.240	35.240	35.240	35.240	35.240	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(27.695)	(30.187)	(31.093)	(32.026)	(32.506)	(32.506)	(32.506)	(32.506)	(32.506)	(32.506)	-
Pago gastos de administración y generales	(143.088)	(171.695)	(207.674)	(243.646)	(282.689)	(282.689)	(282.689)	(282.689)	(282.689)	(282.689)	-
Egresos gastos de estructuración	(36.783)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y cré. bancarios y otros impuestos	(33.803)	(37.187)	(38.616)	(39.952)	(40.764)	(40.764)	(40.764)	(40.764)	(40.764)	(40.764)	-
Pago gastos de comercialización	(82.340)	(89.750)	(92.443)	(95.216)	(96.644)	(96.644)	(96.644)	(96.644)	(96.644)	(96.644)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(24.999)	(27.249)	(28.067)	(28.909)	(29.342)	(29.342)	(29.342)	(29.342)	(29.342)	(29.342)	-
Adquisición de bienes de uso	(25.271)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>	<b>2.974.517</b>	<b>3.547.826</b>	<b>4.180.219</b>	<b>4.483.780</b>	<b>4.631.136</b>	<b>4.354.356</b>	<b>4.247.226</b>	<b>4.132.560</b>	<b>4.018.992</b>	<b>3.842.302</b>	<b>3.311.486</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(62.279)	(34.688)	(39.522)	(14.065)	(12.026)	(12.870)	(12.574)	(12.441)	(12.314)
Distribución de utilidades	-	-	(288.329)	(321.181)	(697.200)	(546.514)	(542.753)	(536.261)	(523.925)	(518.374)	(744.026)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.555.146)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>2.974.517</b>	<b>3.547.826</b>	<b>3.829.610</b>	<b>4.127.911</b>	<b>3.894.414</b>	<b>3.793.777</b>	<b>3.691.446</b>	<b>3.583.429</b>	<b>3.482.492</b>	<b>3.311.486</b>	<b>-</b>

En miles de Pesos Argentinos\*

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	15/5/34
	Inicio - 31/3/25	1/4/25 - 31/3/26	1/4/26 - 31/3/27	1/4/27 - 31/3/28	1/4/28 - 31/3/29	1/4/29 - 31/3/30	1/4/30 - 31/3/31	1/4/31 - 31/3/32	1/4/32 - 31/3/33	1/4/33 - 31/3/34	
Fondos al inicio del año	-	\$5.296.781	\$6.317.685	\$6.819.463	\$7.350.654	\$6.934.861	\$6.755.654	\$6.573.433	\$6.381.084	\$6.201.343	\$5.896.830
Integración inversores	\$4.550.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas ventas	\$5.935.548	\$6.469.747	\$6.663.839	\$6.863.755	\$6.966.711	\$6.966.711	\$6.966.711	\$6.966.711	\$6.966.711	\$6.966.711	-
Rendimiento inversiones transitorias	\$298.142	\$344.409	\$439.768	\$516.798	\$308.298	\$231.223	\$219.662	\$197.696	\$187.811	\$178.420	-
Compra de ganado y pago gastos relacionados	(\$3.659.282)	(\$3.988.617)	(\$4.108.276)	(\$4.231.524)	(\$4.294.997)	(\$4.294.997)	(\$4.294.997)	(\$4.294.997)	(\$4.294.997)	(\$4.294.997)	-
Egresos alimentación_Compra granos	(\$1.220.527)	(\$1.241.152)	(\$1.232.437)	(\$1.269.410)	(\$1.288.451)	(\$1.288.451)	(\$1.288.451)	(\$1.288.451)	(\$1.288.451)	(\$1.288.451)	-
Impuesto al valor agregado, neto	\$58.851	\$70.575	\$71.752	\$68.344	\$62.752	\$62.752	\$62.752	\$62.752	\$62.752	\$62.752	-
Egresos por sanidad, seguros y otros operativos	(\$49.317)	(\$53.755)	(\$55.368)	(\$57.029)	(\$57.884)	(\$57.884)	(\$57.884)	(\$57.884)	(\$57.884)	(\$57.884)	-
Pago gastos de administración y generales	(\$254.800)	(\$305.740)	(\$369.809)	(\$433.866)	(\$503.391)	(\$503.391)	(\$503.391)	(\$503.391)	(\$503.391)	(\$503.391)	-
Egresos gastos de estructuración	(\$65.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imp. a los déb. y cré. bancarios y otros impuestos	(\$60.193)	(\$66.220)	(\$68.763)	(\$71.144)	(\$72.589)	(\$72.589)	(\$72.589)	(\$72.589)	(\$72.589)	(\$72.589)	-
Pago gastos de comercialización	(\$146.624)	(\$159.820)	(\$164.615)	(\$169.553)	(\$172.096)	(\$172.096)	(\$172.096)	(\$172.096)	(\$172.096)	(\$172.096)	-
Impuestos a los ingresos brutos	(\$44.517)	(\$48.523)	(\$49.979)	(\$51.478)	(\$52.250)	(\$52.250)	(\$52.250)	(\$52.250)	(\$52.250)	(\$52.250)	-
Adquisición de bienes de uso	(\$45.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal antes pago servicios y honor. éxito</b>	<b>\$5.296.781</b>	<b>\$6.317.685</b>	<b>\$7.443.799</b>	<b>\$7.984.356</b>	<b>\$8.246.756</b>	<b>\$7.753.888</b>	<b>\$7.563.120</b>	<b>\$7.358.933</b>	<b>\$7.156.699</b>	<b>\$6.842.064</b>	<b>\$5.896.830</b>
Honorarios de éxito_Operador Técnico	-	-	(\$110.902)	(\$61.769)	(\$70.377)	(\$25.046)	(\$23.196)	(\$22.918)	(\$22.391)	(\$22.154)	(\$21.929)
Distribución de utilidades	-	-	(\$513.434)	(\$571.934)	(\$1.241.518)	(\$973.189)	(\$966.492)	(\$954.931)	(\$932.965)	(\$923.080)	(\$1.324.901)
Pago amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(\$4.550.000)
<b>Flujo de fondos proyectados</b>	<b>\$5.296.781</b>	<b>\$6.317.685</b>	<b>\$6.819.463</b>	<b>\$7.350.654</b>	<b>\$6.934.861</b>	<b>\$6.755.654</b>	<b>\$6.573.433</b>	<b>\$6.381.084</b>	<b>\$6.201.343</b>	<b>\$5.896.830</b>	<b>-</b>

\*A fines ilustrativos en la tabla anterior se presenta el flujo de fondos teóricos expresado en miles de pesos a valores nominales constantes.

### 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 \$ 4.550.000.000 (equivalentes a 2.555.146 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) cría 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: 150% TNA, (ii) año 2: 60% TNA, (iii) año 3: 48% TNA, (iv) años 4: 42% TNA, (v) año 5: 30% TNA y (vi) 17% a partir del año 6.

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 15,46% para el escenario optimista, 11,09% para el escenario base y 6,70% para el escenario pesimista; proveniente de los flujos positivos de distribución de fondos netos de honorarios y gastos.

- **CRONOGRAMA DE PAGOS DE SERVICIOS**

*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 27 de marzo de 2024, el cual ascendió a \$ 1.780,72.

- Para V/N \$ 4.550.000.000:

**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	-	-	-	25%	(\$280.671)	(157.616)	15/05/2026
4	-	-	-	50%	(\$271.941)	(152.714)	15/05/2027
5	-	-	-	66%	(\$331.325)	(186.062)	15/05/2028
6	-	-	-	66%	(\$302.078)	(169.638)	15/05/2029
7	-	-	-	66%	(\$271.486)	(152.458)	15/05/2030
8	-	-	-	66%	(\$267.917)	(150.454)	15/05/2031
9	-	-	-	66%	(\$261.135)	(146.646)	15/05/2032
10	-	-	-	66%	(\$258.084)	(144.932)	15/05/2033
11	100%	(\$4.550.000)	(2.555.146)	100%	(\$1.166.469)	(655.054)	15/05/2034
<b>Total</b>		<b>(\$4.550.000)</b>	<b>(2.555.146)</b>		<b>(\$3.411.105)</b>	<b>(1.915.576)</b>	

(3)

(1) Corresponde al ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el 1° de abril y el 31 de marzo.

(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 mayo de 2034 (45 días después de finalizado el ejercicio económico N° 10).

**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%	(\$411.979)	(231.355)	15/05/2026
4	-	-	-	50%	(\$400.482)	(224.899)	15/05/2027
5	-	-	-	75%	(\$664.506)	(373.167)	15/05/2028
6	-	-	-	85%	(\$640.081)	(359.450)	15/05/2029
7	-	-	-	100%	(\$678.755)	(381.169)	15/05/2030
8	-	-	-	100%	(\$671.968)	(377.358)	15/05/2031
9	-	-	-	100%	(\$659.074)	(370.116)	15/05/2032
10	-	-	-	100%	(\$647.469)	(363.599)	15/05/2033
11	100%	(\$4.550.000)	(2.555.146)	100%	(\$1.030.391)	(578.637)	15/05/2034
<b>Total</b>		<b>(\$4.550.000)</b>	<b>(2.555.146)</b>		<b>(\$5.804.705)</b>	<b>(3.259.751)</b>	

(3)

(1) Corresponde al ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el 1° de abril y el 31 de marzo.

(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 mayo de 2034 (45 días después de finalizado el ejercicio económico N° 10).

**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	-	-	-	25%	(\$513.434)	(288.329)	15/05/2026
4	-	-	-	50%	(\$571.934)	(321.181)	15/05/2027
5	-	-	-	100%	(\$1.241.518)	(697.200)	15/05/2028
6	-	-	-	100%	(\$973.189)	(546.514)	15/05/2029
7	-	-	-	100%	(\$966.492)	(542.753)	15/05/2030
8	-	-	-	100%	(\$954.931)	(536.261)	15/05/2031
9	-	-	-	100%	(\$932.965)	(523.925)	15/05/2032
10	-	-	-	100%	(\$923.080)	(518.374)	15/05/2033
11	100%	(\$4.550.000)	(2.555.146)	100%	(\$1.324.901)	(744.026)	15/05/2034 (3)
<b>Total</b>		<b>(\$4.550.000)</b>	<b>(2.555.146)</b>		<b>(\$8.402.443)</b>	<b>(4.718.565)</b>	

(1) Corresponde al ejercicio económico de doce meses, comprendido entre el 1° de abril y el 31 de marzo.

(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 mayo de 2034 (45 días después de finalizado el ejercicio económico N° 10).

\* \* \*

Finalmente, se cumple en informar al público inversor que con fecha 8 de mayo de 2024, el Fiduciario procedió a solicitar ante la CNV, la cancelación parcial de la autorización de oferta pública otorgada a los Certificados de Participación, en los términos de lo dispuesto en el Artículo 55 del Capítulo V del Título II de las Normas CNV (N.T. 2013. y mod.).

El Suplemento se encuentra disponible en las oficinas del Fiduciario, sita en San Martín 491, Piso 3° Oficina 08.

Todos los términos en mayúsculas no definidos en el presente tendrán el significado que a los mismos se les asigna en el Suplemento.

La fecha de este Aviso Complementario al Aviso de Resultados es 9 de mayo de 2024



**Autorizado**  
**Jaime Uranga**