



FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

**Estados Contables Fiduciarios
correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y
finalizado el 31 de diciembre de 2023
(expresados en pesos a la fecha de cierre)**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de
CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
En su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero
Domicilio legal: San Martín 491. Piso: 3 Dpto: 8
CUIT N°:30-71572082-1
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre la auditoría de los estados contables fiduciarios

Opinión

1. Hemos auditado los estados contables fiduciarios adjuntos de FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO (“el Fideicomiso”), que comprenden (a) el estado fiduciario de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, (b) los estados fiduciarios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha y (c) un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

2. En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), según se indica en la sección “Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria en relación con los estados contables fiduciarios”.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad Fiduciaria y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria en relación con los estados contables fiduciarios

4. La Dirección de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A., en su carácter de Sociedad Fiduciaria del FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios adjuntos de conformidad con el marco de información contable prescripto por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), y, tal como el mismo lo permite, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas vigentes según se describe en la nota 2.1, a los estados contables

fiduciarios adjuntos. Asimismo, la Dirección de la Sociedad Fiduciaria es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables fiduciarios libres de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

En la preparación de los estados contables la Dirección de la Sociedad Fiduciaria es también responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección de la Sociedad Fiduciaria tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables fiduciarios en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando ella exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Dirección de la Sociedad Fiduciaria.
- d) Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Dirección de la Sociedad Fiduciaria, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados contables o, si dicha información no es apropiada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad Fiduciaria en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

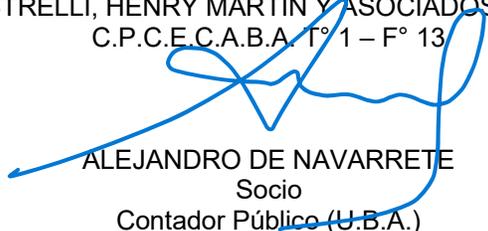
II. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) Excepto por lo mencionado en la Nota 9, los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- b) Al 31 de diciembre de 2023, no existe deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, según surge de los registros contables del Fideicomiso.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por Resolución C.D. N° 77/2011 del CPCECABA.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
14 de febrero de 2024

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 – F° 51

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

San Martín 491 Piso: 3 Dpto: 8 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 7

INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2023

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Actividad principal: Fideicomiso Financiero

Objeto del Fideicomiso: Desarrollo de proyectos de economía real para la explotación de un negocio de producción ganadera en campos de terceros, para la posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno y/o internacional, participando de diferentes etapas de la producción (cría, recría, invernada, terminación a corral, feedlot y comercialización). El Fideicomiso podrá realizar, directa o indirectamente, aquellas actividades vinculadas con su objeto que el Fiduciario considere necesarias o convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso y con sujeción a las limitaciones y restricciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el PIPE del Fideicomiso y en las normas aplicables, incluyendo a título enunciativo, la compra y/o venta de granos, así como instrumentar o celebrar cualquier tipo de contrato/s derivado/s de granos (futuros), en virtud de que constituye alimento para hacienda.

Fecha de cierre del ejercicio: 31 de diciembre de cada año

Finalización del fideicomiso: 31 de julio de 2032, o una fecha anterior cuando el Plan de Negocios así lo determinara o así lo resolvieran los Fiduciarios / Beneficiarios. (Ver nota 1.)

C.U.I.T. del Fideicomiso: 30-71572082-1

Monto total de la emisión: \$999.999.999

Información del fiduciario

Denominación: CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.
Domicilio legal: SAN MARTIN 491 Piso:3 Dpto:8 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad principal: Administración fiduciaria de fideicomisos financieros y ordinarios
C.U.I.T.: 30-68900126-9

Información del fiduciante

Fiduciantes: TITULARES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51



MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO
ESTADOS FIDUCIARIOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADOS
EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.3 y 2.4)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 4.1.)	4.607.246	6.872.474
Inversiones temporarias (Anexo I)	53.277.274	570.845.917
Bienes de cambio (Nota 4.2.)	82.913.553	309.718.257
Créditos comerciales (Nota 4.3.)	319.949.970	268.669.729
Créditos fiscales (Nota 4.4.)	105.892.595	256.645.031
Activos biológicos (Nota 4.5.)	5.117.863.487	4.181.425.271
Total activo corriente	<u>5.684.504.125</u>	<u>5.594.176.679</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Bienes de uso (Anexo II)	28.102.848	39.091.655
Activos intangibles (Anexo III)	114.168.265	176.874.444
Total activo no corriente	<u>142.271.113</u>	<u>215.966.099</u>
Total del activo	<u>5.826.775.238</u>	<u>5.810.142.778</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas comerciales (Nota 4.6.)	605.131.883	340.207.896
Deudas fiscales (Nota 4.7.)	2.359.124	4.639.650
Otras deudas (Nota 4.8.)	5.709.025	2.179.855
Total pasivo corriente	<u>613.200.032</u>	<u>347.027.401</u>
Total pasivo	<u>613.200.032</u>	<u>347.027.401</u>
PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según estado respectivo)	<u>5.213.575.206</u>	<u>5.463.115.377</u>
Total del pasivo y del patrimonio neto	<u>5.826.775.238</u>	<u>5.810.142.778</u>

Las notas 1 a 11 y los Anexos I a V que se acompañan forman parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51


MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ESTADO FIDUCIARIO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADOS

EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.3 y 2.4)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ventas de bienes de la actividad agropecuaria (Nota 4.10.)	2.934.695.257	4.214.964.690
Costo de ventas de bienes de la actividad agropecuaria (Anexo IV)	<u>(2.874.433.098)</u>	<u>(4.062.856.446)</u>
Resultado de venta de hacienda vacuna	<u>60.262.159</u>	<u>152.108.244</u>
Producción agropecuaria (Nota 4.9.)	285.614.694	994.377.216
Costo de la producción agropecuaria (Anexo V)	<u>(1.129.360.948)</u>	<u>(1.425.700.550)</u>
Producción agropecuaria	<u>(843.746.254)</u>	<u>(431.323.334)</u>
Resultados por medición de activos biológicos a valor razonable (Nota 4.11.)	<u>1.529.229.655</u>	<u>(2.085.570.803)</u>
Resultado de la actividad agropecuaria	<u>745.745.560</u>	<u>(2.364.785.893)</u>
Gastos de administración (Anexo V)	(387.952.749)	(581.652.796)
Gastos de comercialización (Anexo V)	(130.288.332)	(145.943.992)
Resultados financieros y por tenencia (incluido el "resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda – RECPAM")	<u>(477.044.650)</u>	<u>(501.230.938)</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(249.540.171)</u>	<u>(3.593.613.619)</u>

Las notas 1 a 11 y los Anexos I a V que se acompañan forman parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ESTADO FIDUCIARIO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADO

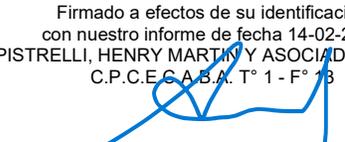
EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.3 y 2.4)

Movimientos	31/12/2023						31/12/2022
	Certificados suscriptos	Ajustes de certificados suscriptos	Prima de emisión	Total	Resultados no asignados	Total	Total
Saldos al inicio del ejercicio	999.999.999	7.894.758.885	205.121.602	9.099.880.486	(3.636.765.109)	5.463.115.377	9.056.728.996
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(249.540.171)	(249.540.171)	(3.593.613.619)
Saldos al cierre del ejercicio	999.999.999	7.894.758.885	205.121.602	9.099.880.486	(3.886.305.280)	5.213.575.206	5.463.115.377

Las notas 1 a 11 y los Anexos I a V que se acompañan forman parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 78


ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51


MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ESTADO FIDUCIARIO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADO

EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.3 y 2.4)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	577.718.391	124.815.995
Efectivo al cierre del ejercicio (1)	57.884.520	577.718.391
(Disminución) Aumento neta del efectivo	<u>(519.833.871)</u>	<u>452.902.396</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Pérdida del ejercicio	(249.540.171)	(3.593.613.619)
Depreciaciones (Anexo II y III)	73.694.986	73.666.505
Ajustes para arribar al flujo de efectivo		
Disminución de créditos fiscales	150.752.436	253.609.336
(Aumento) Disminución de créditos comerciales	(51.280.241)	1.654.203.398
Disminución (Aumento) de bienes de cambio	226.804.704	(260.101.201)
(Aumento) Disminución de activos biológicos	(936.438.216)	3.659.253.997
Aumento (Disminución) de deudas comerciales	264.923.987	(1.330.934.555)
Disminución de deudas fiscales	(2.280.526)	(3.299.535)
Aumento de otras deudas	3.529.170	1.320.222
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	<u>(519.833.871)</u>	<u>454.104.548</u>
Actividades de inversión		
Aumento de bienes de uso e intangibles	-	(1.202.152)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(1.202.152)</u>
(Disminución) Aumento neta del efectivo	<u>(519.833.871)</u>	<u>452.902.396</u>

(1) El efectivo y equivalentes de efectivo comprende los saldos de caja y bancos e inversiones temporarias.

Las notas 1 a 11 y los Anexos I a V que se acompañan forman parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADOS
EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.3 y 2.4)

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO, PROYECTO, CARACTERÍSTICAS

Conforme surge del Certificado Registro Público de Fideicomisos con fecha 30 de junio de 2017 se inscribe el Fideicomiso CAF ARG CUIT 30-71572082-1 bajo el N° RL-2017-15223814- DGEGRAL en el Registro Público de Contratos de Fideicomisos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicho Fideicomiso no había desplegado actividad comercial.

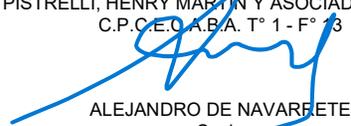
Tal como se menciona en la nota 5., con fecha 8 de septiembre de 2020 se inscribe la baja por cambio de denominación de CAF ARG y se registra FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO, que queda inscripto bajo el N° RL-2020-21668120-DGJRYM en el Registro Público de contratos de Fideicomisos.

Con fecha 31 de julio de 2020 fue firmado el Contrato de Fideicomiso (etapa privada), celebrado entre CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A., en su calidad de fiduciario (en adelante "CFA"); INVERNEA S.R.L, en su calidad de operador técnico (en adelante "INVERNEA"); CROWDIUM SRL, en su carácter de proveedor de plataforma tecnológica y el resto de las personas que se encuentran adheridas al contrato mencionado, en carácter de fiduciantes (Fideicomiso que se inscribe el 8 de septiembre 2020 tal como se menciona en el párrafo anterior) (en adelante, el "Contrato"). El Contrato fue modificado el 4 de septiembre de 2020, para reflejar el aumento del monto a emitir, elevando el mismo de 600 millones a 1000 millones y a su vez, con motivo de la transformación del Fideicomiso privado original a uno con Oferta Pública, el Contrato fue adecuado a través de un texto ordenado el cual fue aprobado junto al Prospecto presentado en la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (en adelante "CNV").

A su vez, resulta necesario destacar que con fecha 15 de marzo de 2021, CROWDIUM SRL, quien se desempeñaba como proveedor de servicios tecnológicos en el marco del Contrato de Fideicomiso, presentó la renuncia ante CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA SA e INVERNEA SRL a su función como proveedor de servicios tecnológicos del Fideicomiso, con efectos a partir del 31 de enero de 2021, la cual fue aceptada tanto por CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A. como por INVERNEA S.R.L. A su vez, se acordó que para mantener el servicio de información a los inversores por medio de una plataforma tecnológica, el rol de proveedor de servicios tecnológicos sería desempeñado por INVERNEA S.R.L. desde la fecha de renuncia de CROWDIUM S.R.L., con una disminución del 20% en el importe del honorario que cobraba el anterior proveedor. Dicha circunstancia (renuncia de CROWDIUM SRL, asunción de INVERNEA S.R.L. como nuevo proveedor tecnológico, y reducción del honorario) fueron comunicadas por el Fideicomiso a los beneficiarios el día 27 de abril de 2021.

Con fecha 5 de julio de 2021 fue modificada la duración del fideicomiso, la cual se estableció en 12 años desde la fecha de emisión y liquidación de los Certificados de Participación del tramo I.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 3


ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51


MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

A continuación, se describen las principales características del Contrato.

1.1. Proyecto

El Proyecto consiste en la puesta en marcha y posterior explotación de un negocio de producción ganadera en campos de terceros, para la posterior comercialización de dicha producción, participando en una o más de las etapas de producción (cría, recría y/o terminación).

1.2. Duración

El proyecto tendrá una duración de 12 años, o en una fecha anterior cuando el Plan de Negocios así lo determinara o así lo resolvieran los fiduciarios / beneficiarios que así lo manifiesten.

1.3. Aportes

Por medio del Contrato, los fiduciarios / beneficiarios ceden y se comprometen irrevocablemente a transferir al fiduciario y éste acepta de conformidad, la propiedad fiduciaria de los Aportes y de la totalidad de los Bienes Fideicomitidos.

1.4. Principales condiciones de los certificados de participación

Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, una vez realizada la recomposición del Fondo de Reserva Impositivo y del Fondo de Gastos, de corresponder, de acuerdo con el siguiente detalle:

- (i) en concepto de utilidad, transcurridos dos ejercicios económicos regulares de efectuada la inversión, en forma anual, dentro de los 5 días hábiles posteriores a la presentación de los estados contables anuales, conforme lo establecido en la tabla presentada en la Sección XII "Cronograma de Pago de Servicios" del Prospecto. Dichas utilidades se determinarán de acuerdo con los estados contables anuales auditados, a presentarse en un plazo no mayor a los 45 días posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (31 de diciembre de cada año); y
- (ii) en concepto de amortización, en la última fecha de pago de Servicios, incluyendo la totalidad de fondos obtenidos por la total liquidación de los Bienes Fideicomitidos, conforme lo establecido en la tabla presentada en Sección XII "Cronograma de Pago de Servicios" del Prospecto.

En caso de que no se hubiera podido proceder a la total liquidación de los Bienes Fideicomitidos al último día del mes inmediato anterior a la Fecha de Pago de Servicios, los Servicios en concepto de amortización se pagarán por hasta un importe equivalente a los Fondos Líquidos disponibles neto de los importes necesario para recomponer el Fondo de Reserva Impositivo y el Fondo de Gastos hasta que el valor nominal de los CP quede reducido a \$100 (pesos cien), cancelándose dicho importe remanente en la última fecha de pago de Servicios, conforme a lo establecido en el primer párrafo de la cláusula V.8 del Contrato de Fideicomiso.

Dicho cobro será percibido en una única oportunidad en la Fecha de Pago de Servicios de los mismos y conforme la fecha enunciada en el Cuadro de Pagos de Servicios inserto en la Sección XII "Cronograma de Pago de Servicios" del Prospecto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

1.5. Remuneraciones (Administrador, Fiduciario, Agente de control u revisión)

El Operador Técnico tendrá derecho a cobrar hasta la liquidación del Fideicomiso:

- (i) Un honorario mensual equivalente a la 1/12 (doceava parte) del 3% (tres por ciento) del valor del Activo Total del Fideicomiso, más IVA. Se deja aclarado que en una primera instancia el valor del Activo Total del Fideicomiso coincidirá con los fondos fideicomitados en virtud de la emisión del Tramo I. Luego, dicho valor se calculará de forma trimestral en ocasión de la confección de los estados financieros intermedios del Fideicomiso o de la valuación del Activo Total que se lleve a cabo oportunamente, debiéndose realizar los ajustes correspondientes al honorario según lo que resulte de dicho cálculo.
- (ii) A partir del tercer año, un honorario de éxito únicamente para el supuesto en que el rendimiento anual del Fideicomiso sea superior al 8% (ocho por ciento), medido en kilogramos carne (el "Umbral de Rendimiento"), equivalente a un porcentaje variable a aplicar sobre el rendimiento anual. Dicho porcentaje surgirá de aplicar un porcentaje variable (según cuadro que figura a continuación) sobre la diferencia entre el rendimiento anual y el Umbral de Rendimiento, según la escala que se detalla a continuación (el "Honorario de Éxito"). De corresponder, el honorario de Éxito será pagado al Operador Técnico dentro de los 30 (treinta) días de cerrados y auditados los Estados Contables anuales del Fideicomiso. En caso de corresponder, el primer pago se realizaría en el año 3 (tres), considerando los rendimientos obtenidos durante los años 1 (uno) y 2 (dos).

Honorario de éxito calculado sobre la diferencia por sobre el 8%

Escala		Diferencia Max	Honorario variable	% operador técnico Max escala
0%	8%	0%	0%	0%
8,01%	10,00%	2%	20%	0,40%
10,01%	12,00%	4%	25%	1,00%
12,01%	14,00%	6%	30%	1,80%
14,01%	16,00%	8%	35%	2,80%
16,01%	18,00%	10%	40%	4,00%
18,01%	20,00%	12%	45%	5,40%
20,01%		x%	50%	x%

El Fiduciario percibirá un honorario mensual equivalente a: (i) USD 2.500, más IVA, pagaderos en pesos al tipo de cambio vendedor publicado por el Banco Nación al cierre del día hábil inmediato anterior al pago, ó (ii) la 1/12 (doceava parte) del 1% (uno por ciento) del valor del Activo Total del Fideicomiso, más IVA; el que resultare mayor de los dos.

El Agente de Control y Revisión, por los servicios prestados bajo el Contrato en dicho carácter, recibirá en concepto de remuneración mensual para desempeñarse como tal U\$S200 (Dólares estadounidenses doscientos) más IVA, pagaderos en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco Nación del último día hábil del mes.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 3

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

1.6. Liquidación anticipada del Fideicomiso

El rescate anticipado podrá tener lugar cuando: (i) hubieran transcurridos al menos 5 (cinco) años desde la Fecha de Emisión y Liquidación, y el rescate anticipado deberá determinarse en una Asamblea de Beneficiarios de los Certificados de Participación que corresponda por la base y las modalidades que allí se establezcan con la participación de Beneficiarios que detenten la titularidad de dichos Certificados de Participación. Tal resolución será adoptada por Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios. No será necesaria la conformación de una Asamblea de Beneficiarios cuando el 100% (cien por ciento) de los Beneficiarios de los Certificados de Participación que corresponda comuniquen por escrito al Fiduciario su intención de cancelar. Determinado el rescate anticipado, implicará necesariamente y por las características propias del proyecto, la liquidación anticipada del Fideicomiso. El valor de rescate se cancelará mediante el pago del producido de la venta de los Bienes Fideicomitados conforme al procedimiento de realización indicado en el apartado IV de la cláusula V.13., una vez deducidos los Gastos Deducibles e Impuestos del Fideicomiso, en el orden de prelación previsto en la cláusula V.5 o mediante el mecanismo que se hubiere adoptado en la Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios.

1.7. Fondo de reserva impositivo

De conformidad con el asesoramiento brindado por el Asesor Impositivo, el Fiduciario con los fondos provenientes de la colocación de los Valores Fiduciarios, podrá constituir un fondo de reserva impositivo (el "Fondo de Reserva Impositivo"), en el que se depositarán las sumas equivalentes a las estimadas por los Asesores Impositivos (el "Monto Determinado") para hacer frente al pago de los impuestos del Fideicomiso devengados hasta su liquidación o hasta la fecha de reclamo o efectivo pago, si los hubiere o pudiere haberlos y que fueran determinados o determinables a la fecha de su liquidación o extinción o hasta la fecha de reclamo o efectivo pago, y siempre que exista duda razonable sobre la aplicación de dichos impuestos debido a la interpretación conflictiva de normas particulares al respecto. El Monto Determinado será retenido de los fondos provenientes de la colocación de los Certificados de Participación, existentes en la Cuenta Fiduciaria o provenientes de las Cobranzas. El Fondo de Reserva Impositivo será mantenido por el Fiduciario, hasta que exista opinión favorable del Asesor Impositivo o de un asesor impositivo independiente, contratado a satisfacción del Fiduciario, que exprese razonablemente que no existe obligación de retener y pagar dichos impuestos. Periódicamente se podrá requerir al Asesor Impositivo o a un asesor impositivo independiente que emita opinión al respecto.

1.8. Certificados de participación

Con fecha 17 de diciembre de 2020, el Directorio de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES procedió a autorizar la oferta pública del FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO para la emisión de valores fiduciarios por un monto de valor nominal pesos seiscientos millones (V/N \$600.000.000.-) ampliables hasta un valor nominal de pesos mil millones (V/N \$1.000.000.000.-) según Resolución RESFC-2020-20897-APN-DIR#CNV.Valores. El valor nominal de los Certificados de Participación al inicio del primer ejercicio asciende a \$814.066.398 (pesos ochocientos catorce millones sesenta y seis mil trescientos noventa y ocho).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51


MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

La suscripción de los mismos se compone de la suscripción de certificados de participación inicial por un total de 670.060.362 (los mismos provenían de la etapa privada del Fideicomiso). Adicionalmente, a los certificados de participación inicial emitidos por los fiduciarios antes de la autorización de oferta pública otorgada por la C.N.V. se les adicionó una relación de canje, la cual asciende a 1,10. La relación de canje mencionada anteriormente fue capitalizada, la misma ascendió a 67.006.036. De esta manera, la suscripción a integrarse en especie mediante el canje de certificados de participación iniciales ascendió a 737.066.398. Finalmente, con fecha 21 de diciembre de 2020, se realizaron suscripciones de certificados de participación a integrarse en pesos por un total de 77.000.000.

Cabe mencionar que PP Inversiones S.A. actuó como Colocador Principal de la emisión, y ARG Capital S.A. como Organizador.

Con fecha 28 de junio de 2021, se emitieron 185.933.601 certificados de participación correspondientes al Tramo II, los mismos fueron integrados en pesos por 214.009.576 (al 31 de diciembre de 2021 a moneda homogénea asciende a 257.754.795), generando una prima de emisión por 28.075.975 (al 31 de diciembre de 2021 a moneda homogénea asciende a 33.814.921). Con respecto a la Prima de emisión, de acuerdo con lo solicitado por la C.N.V., la misma fue calculada en base al estado fiduciario de evolución del patrimonio neto por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021, obteniendo una relación de 1,151 por certificado de participación del tramo emitido.

El valor nominal de los Certificados de Participación al 31 de diciembre de 2023 asciende a \$999.999.999 (pesos novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve).

2. NORMAS APLICADAS

2.1. Preparación y presentación de los estados contables

Los presentes estados contables fiduciarios se encuentran expresados en pesos y han sido preparados de acuerdo con el marco de información contable prescripto por la C.N.V. y, tal como el mismo lo permite, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La expresión normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se refiere al marco de información contable compuesto por las Resoluciones Técnicas e Interpretaciones emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades".

2.2. Estimaciones contables

De acuerdo con las normas mencionadas precedentemente la preparación de los estados contables fiduciarios requiere la elaboración y consideración, por parte del Fiduciario de estimaciones que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos y en la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de esos estados. En este sentido, la

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

incertidumbre asociada con las estimaciones y supuestos adoptados podría dar lugar en el futuro a resultados finales que difiriesen de las estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

Las registraciones efectuadas por el Fiduciario se basan en la mejor estimación de la probabilidad de ocurrencia de diferentes eventos futuros. Por lo tanto, el monto final puede diferir de tales estimaciones, las cuales pueden tener un impacto positivo o negativo en futuros ejercicios.

2.3. Unidad de medida

a) Entorno económico y marco normativo

Los estados contables fiduciarios al 31 de diciembre de 2023 han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por la C.N.V. a los fines de la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea este organismo requiere aplicar las normas que sobre el particular ha emitido la F.A.C.P.C.E. y adoptado el C.P.C.E.C.A.B.A.

Las siguientes son las principales normas legales y profesionales y guías de aplicación que regulan la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea:

- i. Ley N° 27.468, que dispuso la derogación de la restricción que imponía el Decreto N° 1269/2002 (modificado por el Decreto N° 664/2003) para la aceptación de estados contables reexpresados por parte de ciertos organismos de control, y da plena aplicación al artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.
- ii. Las normas contables emitidas por la FACPCE: Resolución Técnica (RT) N° 6 (Estados contables en moneda homogénea), RT N° 17 (sección 3.1: Expresión en moneda homogénea), e Interpretación N° 8 (Aplicación del párrafo 3.1 de la RT N° 17); y la Guía de aplicación de la RT N° 6 emitida por el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y Auditoría.
- iii. La Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE, modificada por la Resolución JG N° 553/19, que, considerando lo dispuesto en las normas contables profesionales mencionadas precedentemente, declaró la existencia de un contexto de alta inflación en Argentina a partir del 1° de julio de 2018 y requirió aplicar la RT N° 6 en la preparación de los estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados a partir de esa fecha, estableciendo además (a) la posibilidad de utilizar una serie de simplificaciones destinadas a facilitar el proceso de reexpresión a moneda homogénea, y (b) un período de transición para estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados entre el 1 de julio de 2018 y el 30 de diciembre de 2018, inclusive, durante el cual la reexpresión a moneda homogénea fue optativa.
- iv. Las Resoluciones C.D. N° 107/2018 y M.D. N° 11/2019 del C.P.C.E.C.A.B.A., que ratifican y amplían ciertas simplificaciones de la Resolución JG N° 539/18 para la reexpresión obligatoria de los estados contables anuales o de período intermedio con fecha de cierre a partir del 31 de diciembre de 2018.
- v. La Resolución General N° 777/2018 de la C.N.V. que adopta las normas mencionadas precedentemente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

Para la reexpresión de los estados contables a moneda homogénea se utiliza una serie de índices que combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha (computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

Considerando esta serie de índices, en el ejercicio de doce meses finalizado al 31 de diciembre de 2023 la inflación acumulada fue del 211,41%, mientras que para el ejercicio de doce meses finalizado al 31 de diciembre de 2022 fue del 94,79%.

b) Descripción del proceso de reexpresión de los estados contables:

Reexpresión del estado fiduciario de situación patrimonial

- i. Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio.
- ii. Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación patrimonial, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

Reexpresión del estado fiduciario de resultados

El proceso más depurado de reexpresión del estado de resultados a moneda de la fecha de cierre del ejercicio contempla los siguientes principales aspectos:

- i. Los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;
- ii. Los resultados financieros se presentan en términos reales, esto es, netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que generaron esos resultados;
- iii. Los resultados por tenencia y otros que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, requieren identificar los importes comparados y reexpresarlos por separado para volver a efectuar la comparación con los importes ya reexpresados; y
- iv. El resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros en términos reales.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51


MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

El fiduciario ha optado por determinar y presentar los resultados financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM, en una sola línea, cumplimentando en otros aspectos el proceso de reexpresión mencionado precedentemente, ejerciendo la opción prevista en la R.T. N° 6 y en la Resolución JG N° 539/18.

Reexpresión del estado fiduciario de evolución del patrimonio neto

- i. Certificados de participación: se reexpresaron desde la fecha de corte y cualquier movimiento posterior desde la fecha de su ocurrencia.
- ii. Prima de emisión: se reexpresaron desde la fecha de integración y cualquier movimiento posterior desde la fecha de su ocurrencia.
- iii. Resultados no asignados: fueron expresados en moneda de cierre aplicando el índice general de precios desde el principio del ejercicio.

Reexpresión del estado fiduciario de flujo de efectivo

- i. Todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio.
- ii. El RECPAM que refleja los cambios en el poder adquisitivo de los componentes del efectivo y de los equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujo de efectivo en la sección "Causas de las variaciones del efectivo" integrando las actividades operativas y formando parte del resultado del ejercicio.

2.4. Información comparativa

De acuerdo a lo requerido por las normas de la C.N.V. y las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad autónoma de Buenos Aires el Estado Fiduciario de Situación Patrimonial, los Estados Fiduciarios de Resultados, de Evolución de Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo se presentan en forma comparativa con el ejercicio anual al 31 de diciembre de 2022.

3. PRINCIPALES CRITERIOS DE VALUACIÓN

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados son los siguientes:

a) Caja y bancos:

Se encuentran valuados a su valor nominal.

b) Inversiones:

Fondos comunes de inversión que han sido valuados de acuerdo con el valor de las cuotas partes informadas al cierre del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

c) Créditos y pasivos:

Los créditos por ventas y las cuentas por pagar en moneda de curso legal han sido valuadas a su valor nominal. Los valores así obtenidos no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de aplicarse las normas contables vigentes, que establecen que deben valuarse al precio de contado estimado al momento de la transacción más los intereses y componentes financieros implícitos devengados en base a la tasa interna de retorno determinada en dicha oportunidad.

Los otros pasivos han sido valuados a su valor nominal más los resultados financieros devengados al cierre del ejercicio, en caso de corresponder, lo cual no difiere significativamente de su medición contable obtenida mediante el cálculo de la mejor estimación posible de la suma a pagar, descontada utilizando una tasa que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción estimada en el momento de su incorporación al pasivo.

Excepto para el caso del saldo a favor del IVA crédito fiscal y los acreedores por capitalización, no se han utilizado valores descontados para la valuación de los créditos y deudas, por considerarse poco significativo su efecto.

d) Bienes de cambio

Con fecha 8 de septiembre de 2023, el Fideicomiso compró 200 toneladas de alimento balanceado. Al 31 de diciembre solo se consumieron 85 toneladas, las 115 toneladas restantes se encuentran valuadas a \$11.605.406.

Al 31 de diciembre de 2023, el rubro bienes de cambio incluye alimento para consumo que se encuentra valuado a costo de adquisición y anticipos de bienes de cambio - cereales que se encuentran valuados al precio futuro por tonelada al cierre, según el siguiente detalle:

	<u>Toneladas</u>	<u>Fecha pactada de entrega</u>	<u>\$ por tonelada</u>	<u>Importe al 31/12/2023</u>
Maíz en stock	33	n/a	151.000	4.983.000
Maíz a recibir	98	1/1/2024	151.000	14.798.000
Maíz a recibir	98	1/2/2024	151.000	14.798.000
Maíz a recibir	98	1/3/2024	176.904	17.336.592
Maíz a recibir	98	30/4/2024	196.279	19.392.555
TOTAL	425			71.308.147

La diferencia generada entre el precio fijado al momento del contrato y al cierre del período se registra dentro del rubro Resultados financieros y por tenencia.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor resultante de dichos activos no supera su valor neto de realización.

e) Activos biológicos y productos terminados

- **Activos biológicos:** Si a la fecha de medición el activo biológico satisface la condición de poseer un mercado activo en su condición actual al cierre del ejercicio, su medición se efectuó a su valor razonable menos los gastos estimados en el punto de venta.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

- **Mercado activo:** para ser considerado activo, un mercado debe cumplir con las siguientes condiciones: i) los bienes que se comercializan en él deben ser homogéneos; ii) deben existir compradores y vendedores en cantidad suficiente en forma habitual, es decir que deben existir transacciones en la fecha o fechas cercanas a la de las mediciones contables; y iii) los precios de las transacciones deben ser conocidos por los entes que operan en dichos mercados.
- **Valor razonable (para la actividad agropecuaria):** es el precio que se recibiría por la venta de un activo en el mercado principal (o más ventajoso en caso de no existir un mercado principal) en la fecha de la medición, en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. Si no existen precios directamente observables en el mercado se deben utilizar las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables. El valor razonable debe considerar la ubicación física de los activos y por ende los costos de transportarlos hasta los mercados que se utilicen como referencia. No se considerarán para la medición a valor razonable los contratos de venta a futuro que se hubieran celebrado con ánimo de entregar los productos en cumplimiento del contrato.

Se presenta una apertura en categorías según el grado de desarrollo en: Activos biológicos en desarrollo y Activos biológicos terminados.

El Fideicomiso desarrolla la actividad ganadera clasificada como establecimiento de invernada, cuya actividad es adquirir, engordar y terminar los animales para su venta en condiciones de ser faenados, de acuerdo a los requerimientos del mercado. En las distintas especies de animales objeto de la actividad de invernada, existe una clasificación en categorías, que es sumamente importante para la medición contable de las existencias a la fecha de cierre del ejercicio contable con los consiguientes resultados de producción y por tenencia.

En efecto, en el mercado, estas categorías tienen distintos precios, lo que genera un resultado por el mero cambio de categoría.

Para la confección de los presentes estados contables, se consideraron, para la valuación al cierre del ejercicio, las siguientes categorías de hacienda: Vaquillonas, Terneras, Novillos, Novillitos y Terneros para los cuales se determinaron los kilos al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 de cada categoría realizando un promedio ponderado, a esas fechas, unificando las subcategorías existentes que fueran informadas por la gestión de los diferentes establecimientos agropecuarios donde desarrolla su actividad el Fideicomiso.

En relación al precio, el mismo tiene un mercado activo transparente. Para las categorías Novillos, Novillitos, Vaquillonas, terneros y terneras siendo que existen varias subcategorías de precios en función de los kilos, se optó por un promedio ponderado del precio al cierre de todas las subcategorías que refleje la situación del stock al cierre del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51



MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

Detallamos cada una de las categorías de los activos biológicos en desarrollo y terminados: cantidad de cabeza, kilogramos promedio y precio por kilo al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	<u>Cabezas de ganado</u>	<u>Kilos promedio</u>	<u>\$ ponderado por kilo</u>	<u>Importe al 31/12/2023</u>
Vaquillonas	2.070	311	1.482	954.408.175
Novillos	272	451	1.463	179.282.025
Novillitos	5.245	371	1.472	2.866.708.478
Terberos	1.578	225	1.680	596.794.532
Terteras	781	199	1.554	241.762.017
TOTAL	9.946			4.838.955.227

	<u>Cabezas de ganado</u>	<u>Kilos promedio</u>	<u>\$ ponderado por kilo</u>	<u>Importe al 31/12/2022</u>
Vaquillonas	1.500	397	1.008	601.133.780
Novillos	2.239	460	1.020	1.050.798.330
Novillitos	6.572	362	994	2.363.308.492
Terberos	428	260	996	110.839.036
TOTAL	10.739			4.126.079.638

(1) Precio por kilogramo al 31/12/2022 ajustado por inflación al 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023 en el rubro activos biológicos se incluyen anticipos a proveedores correspondientes al contrato de engorde a feedlot de la hacienda por \$49.698.240 y anticipos a proveedores por la compra de 240 terneros y 530 terteras, por \$229.210.020, y al 31 de diciembre de 2022 se incluyen anticipos a proveedores por la compra de 275 y 60 terneros y terteras por \$55.345.633. Dichos anticipos de compra de hacienda fijan precio y se encuentran valuados al cierre del ejercicio a su valor razonable.

f) Bienes de uso:

Se exponen a su costo de adquisición reexpresado en moneda homogénea de conformidad con lo expuesto en la nota 2., menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación de los bienes de uso es calculada por el método de la línea recta considerando la vida útil estimada de los mismos.

El valor de los bienes de uso se revisa para verificar si sufrieron alguna desvalorización, cuando existe algún indicio de que su valor de libros podría exceder su valor recuperable.

El valor contable de los bienes de uso no supera su valor recuperable al cierre de cada ejercicio.

La evolución de los mismos se expone en el Anexo II.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51


MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

g) Activos intangibles:

El rubro está compuesto por los gastos de organización valuados a su costo de adquisición reexpresados siguiendo el criterio mencionado en la Nota 2.3, neto de las amortizaciones respectivas.

El valor de los activos intangibles no supera su valor recuperable a la fecha de cierre.

La evolución de los mismos se expone en el Anexo III.

h) Cuentas del patrimonio neto fiduciario:

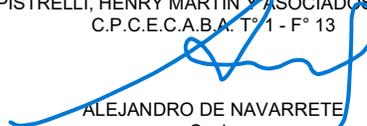
Se encuentran reexpresadas a moneda de cierre de cada ejercicio de acuerdo con lineamientos descriptos en la Nota 2.3., excepto la cuenta "Certificados suscriptos" que se ha mantenido a su valor de origen. El ajuste originado en su reexpresión fue imputado al rubro "Ajuste de certificados suscriptos".

i) Cuentas de resultados:

Reconocimiento de Ingresos por producción: en los entes dedicados a la actividad agropecuaria el hecho sustancial de generación de sus ingresos es el desarrollo biológico, denominado en esta actividad "producción". El fundamento del concepto "producción" es que se trata de una variación patrimonial no vinculada directamente con los costos incurridos, sino que la inversión en éstos desencadena un proceso de acrecentamiento que, en el curso normal de los negocios es irreversible, no siendo por lo tanto el costo incurrido representativo del valor del bien. Este concepto está reconocido en la sección 4.2.2 (Ingresos, gastos, ganancias y pérdidas) de la Resolución Técnica N° 16 (Marco conceptual de las Normas Contables Profesionales). El ingreso por producción comprenderá la valorización de los productos agropecuarios obtenidos al momento de la cosecha, recolección o faena desde la última medición anterior a valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta. También incluirá la variación registrada durante el ejercicio en la valorización de los activos biológicos, resultante de su transformación biológica, a partir de la etapa posterior de desarrollo biológico hasta la medición al cierre del ejercicio si es anterior al momento de la cosecha, recolección o faena.

Resultado de la producción agropecuaria: el resultado de la producción agropecuaria está compuesto por: a) el valor de los productos agropecuarios obtenidos al momento de dicha obtención (cosecha, tala, recolección, etc.), más b) la valorización registrada por los activos biológicos (incluidos los destinados a su utilización como factor de la producción en el curso normal de la actividad que se miden a su valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta) durante el período, menos c) la desvalorización registrada por los activos biológicos (incluidos los destinados a su utilización como factor de la producción en el curso normal de la actividad que se miden a su valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta) durante el período, menos d) los costos devengados durante el período atribuible a la transformación biológica de los activos y a su recolección y adecuación hasta que se encuentren en condición de ser vendidos o utilizados en otras etapas del proceso productivo. Los resultados generados por el cambio de valor en el valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta de los productos agropecuarios controlados por sus productores y destinados a su venta, con posterioridad al momento de su cosecha, recolección o faena, no forman parte del resultado de la producción agropecuaria y deben exponerse en un rubro separado del estado de resultados a continuación de la determinación del margen bruto, denominado "Resultados por medición a su Valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta".

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51



MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

El resto de los cargos a resultados del ejercicio se exponen a valores reexpresados a moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con los lineamientos descriptos en la Nota 2.3.

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
1. Caja y bancos		
Caja	2.017.599	6.282.958
Bancos	2.589.647	589.516
Total	<u>4.607.246</u>	<u>6.872.474</u>
2. Bienes de cambio (Nota 3.d)		
Cereal en stock para consumo	4.983.000	309.718.257
Anticipos a proveedores - cereales	66.325.147	-
Alimento en stock para consumo	11.605.406	-
Total	<u>82.913.553</u>	<u>309.718.257</u>
3. Créditos comerciales		
Clientes	296.574.445	256.465.315
Seguros a devengar	8.147.479	12.204.414
Valores a depositar	15.228.046	-
Total	<u>319.949.970</u>	<u>268.669.729</u>
4. Créditos fiscales		
Saldo a favor Impuesto al valor agregado	105.199.846	256.645.031
Saldo a favor Impuesto a los Ingresos Brutos	692.749	-
Total	<u>105.892.595</u>	<u>256.645.031</u>
5. Activos biológicos (Nota 3.e)		
En desarrollo		
Hacienda bovina	943.596.976	259.992.703
Hacienda bovina en capitalización	2.813.579.111	2.214.154.825
Terminados		
Hacienda bovina	529.765.697	418.056.914
Hacienda bovina en capitalización	552.013.443	1.233.875.196
Anticipos a proveedores	278.908.260	55.345.633
Total	<u>5.117.863.487</u>	<u>4.181.425.271</u>
6. Deudas comerciales		
Proveedores	398.505.840	141.223.665
Acreedores por capitalización	205.356.894	186.543.000
Valores a pagar - cheques diferidos	1.269.149	12.441.231
Total	<u>605.131.883</u>	<u>340.207.896</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
7. Deudas fiscales		
Ingresos brutos a pagar	1.932.155	3.326.129
SICORE a pagar	404.230	1.313.521
Retenciones Ingresos brutos a ingresar	22.739	-
Total	<u>2.359.124</u>	<u>4.639.650</u>
8. Otras deudas		
Provisión facturas a recibir	5.709.025	2.179.855
Total	<u>5.709.025</u>	<u>2.179.855</u>
9. Producción agropecuaria		
Hacienda bovina	285.614.694	994.377.216
Total	<u>285.614.694</u>	<u>994.377.216</u>
10. Ventas de bienes de la actividad agropecuaria		
Ingresos por venta hacienda bovina	2.934.695.257	4.214.964.690
Total	<u>2.934.695.257</u>	<u>4.214.964.690</u>
11. Resultados por medición de activos biológicos a valor razonable		
Resultado por tenencia de hacienda bovina	1.529.229.655	(2.085.570.803)
Total	<u>1.529.229.655</u>	<u>(2.085.570.803)</u>

5. BAJA POR RECISIÓN DE FIDUCIANTE INICIAL Y CAMBIO DE DENOMINACIÓN

Con fecha 31 de julio de 2020, Miguel Iribarne DNI 22.269.138 informa que en carácter de Fiduciante inicial del Fideicomiso CAF ARG rescinde su participación y asume cualquier costo o gasto del Fideicomiso existente a la fecha no teniendo nada que reclamar contra el Fiduciario y/o el Fideicomiso por ningún concepto.

En la misma fecha, se firma nuevo contrato donde se readapta el objeto y se modifica la denominación por FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO (Nota 1.1).

6. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen restricciones sobre la disponibilidad de los bienes.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

7. INFORMACIÓN ADICIONAL REFERIDA A LOS PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO O PAGO Y DEVENGAMIENTO DE INTERESES

A continuación, se clasifican las colocaciones de fondos, créditos y deudas a cobrar o pagar a partir de los plazos estimados de cobro o pago.

<u>Activo</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Hasta 6 meses</u>	<u>Totales</u>
Inversiones	53.277.274	-	53.277.274
Créditos comerciales	319.949.970	-	319.949.970
Créditos fiscales	1.674.027	104.218.568	105.892.595
Total del Activo al 31/12/2023	<u>374.901.271</u>	<u>104.218.568</u>	<u>479.119.839</u>

<u>Pasivo</u>	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Totales</u>
Deudas comerciales	605.131.883	605.131.883
Deudas fiscales	2.359.124	2.359.124
Otras deudas	5.709.025	5.709.025
Total del Pasivo al 31/12/2023	<u>613.200.032</u>	<u>613.200.032</u>

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 471/2018, la reglamentación de la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año. La mencionada ley fue publicada en el boletín Oficial el 18 de mayo de 2018. En su artículo 205, la mencionada reglamentación dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán solo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a los que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor receptor de las ganancias que los mismos distribuyan deberá incorporarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención a la que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida en que las ganancias distribuidas por tales entes resulten gravadas para los beneficiarios.

El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no estimó provisión por impuesto a las ganancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51


MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

9. REGISTROS CONTABLES

Los registros contables correspondientes al patrimonio fideicomitado deben ser llevados en libros rubricados en forma separada de los correspondientes al patrimonio del Fiduciario.

Asimismo, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, los mismos no han sido transcriptos en el libro Inventario y Balances, como así tampoco se encuentran transcriptos al Libro Diario los asientos correspondientes a los meses de octubre a diciembre 2023.

10. CONTEXTO ECONÓMICO

El 10 de diciembre de 2023 asumieron nuevas autoridades del gobierno nacional argentino y emitió una serie de medidas de emergencia a efectos de enfrentar la crítica situación económica. Entre los principales objetivos de las medidas se destacan la flexibilización normativa para el desarrollo económico, reducción de distintos gastos con el objetivo de reducir el déficit fiscal, reducción de subsidios, etc. En el contexto del cambio de gobierno, se produjo una devaluación significativa del peso argentino que se observó reflejada en el tipo de cambio oficial.

En cuanto al nivel de endeudamiento del Estado argentino existen compromisos significativos para los próximos años así como la necesidad de obtener refinanciamientos durante el año 2024, tanto en moneda local como extranjera. Adicionalmente, se presentan otros indicadores macroeconómicos críticos como el déficit fiscal, las reservas del Banco Central de la República Argentina (BCRA), así como los indicadores de inflación publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Por otro lado, la administración del gobierno anterior estableció el impuesto PAIS (Impuesto para una Argentina inclusiva y solidaria), que será mantenido para las importaciones de bienes y servicios de fletes y otros servicios de transporte e incrementado a partir del 13 de diciembre de 2023 a un 17,5% aplicado al tipo de cambio oficial (antes era del 7,5%), manteniendo ciertas excepciones (canasta básica, combustibles, bienes vinculados a generación de energía). Asimismo, se mantiene la obligación de ingresar el 90% del impuesto PAIS en forma anticipada como pago a cuenta. Las tasas que resultan aplicables para pagos de servicios en general e importación de bienes suntuarios se mantienen sin cambios en 25% y 30% respectivamente. Es relevante también el reemplazo del sistema de importaciones SIRA por un sistema estadístico y de información de importaciones que no requerirá de la aprobación previa de licencias. De todos modos, el acceso al mercado de cambios para cursar los pagos de las importaciones realizadas a partir del 13 de diciembre de 2023, estarán sujetos a un cronograma de pago, según sea el tipo de bien, y en el caso de servicios el plazo dependerá de si los mismos son prestados por una parte vinculada o no vinculada.

Por otra parte, el decreto 28/2023 del 13 de diciembre de 2023 fijó una nueva relación para la liquidación de exportaciones, por la cual los exportadores liquidarán divisas al tipo de cambio oficial en un 80% y el 20% restante a través de operaciones de compraventa con valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

El programa integral del gobierno incluye reformas en la economía, justicia, relaciones exteriores, infraestructura y otras. Algunas de las medidas necesarias para llevar adelante el plan serán implementadas mediante uno o más decretos de necesidad y urgencia (DNU) y otras medidas requerirán de leyes específicas que deberá tratar el Congreso de la Nación. El 20 de diciembre de 2023 se emitió el primero de ellos que ha propuesto una cantidad significativa de reformas. Posteriormente, se complementará con un paquete de leyes que serán enviadas al Congreso Nacional para su tratamiento legislativo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

11. HECHOS POSTERIORES

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera fiduciaria ni los resultados del ejercicio y no se encuentren reflejados en los presentes estados contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51



MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

INVERSIONES TEMPORARIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.3.)

Inversiones Temporarias	31/12/2023		31/12/2022	
	Cantidad cuotapartes	Cotización	Importe en pesos	Importe en pesos
FCI - IAM Ahorro Pesos	2.643.487	19,98	52.814.186	206.799.414
FCI - Novus Balanceado Clase D	115.816	4	463.088	-
FCI - Novus Balanceado Clase B	-	-	-	364.046.503
Totales			53.277.274	570.845.917

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C. U.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

BIENES DE USO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.3.)

Cuenta principal	31/12/2023		
	Valores de origen		
	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos	Saldos al cierre del ejercicio
Rodados	49.519.015	-	49.519.015
Equipamiento Técnico	13.020.056	-	13.020.056
Totales 31/12/2023	62.539.071	-	62.539.071
Totales 31/12/2022	62.539.071	-	62.539.071

Cuenta principal	31/12/2023			31/12/2022	
	Depreciaciones			Neto resultante	Neto resultante
	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio		
Rodados	21.458.241	9.903.802	31.362.043	18.156.972	28.060.774
Equipamiento Técnico	1.989.175	1.085.005	3.074.180	9.945.876	11.030.881
Totales 31/12/2023	23.447.416	10.988.807	34.436.223	28.102.848	
Totales 31/12/2022	12.458.603	10.988.813	23.447.416		39.091.655

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-02-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
 Presidente de CFA,
 como fiduciario de F.F.
 Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ACTIVOS INTANGIBLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

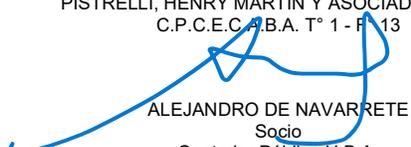
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.3.)

Cuenta principal	31/12/2023		
	Valores de origen		
	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos	Saldos al cierre del ejercicio
Gastos organización / estructuración	313.530.899	-	313.530.899
Totales 31/12/2023	313.530.899	-	313.530.899
Totales 31/12/2022	312.328.747	1.202.152	313.530.899

Cuenta principal	31/12/2023			31/12/2022	
	Depreciaciones			Neto resultante	Neto resultante
	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio		
Gastos organización / estructuración	136.656.455	62.706.179	199.362.634	114.168.265	176.874.444
Totales 31/12/2023	136.656.455	62.706.179	199.362.634	114.168.265	
Totales 31/12/2022	73.978.763	62.677.692	136.656.455		176.874.444

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51



MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

COSTO DE VENTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.3.)

<u>Concepto</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Existencias al inicio del ejercicio	4.126.079.638	7.816.534.128
Compras del ejercicio	1.651.818.009	1.545.818.596
Acreedores por capitalización	120.646.329	144.199.091
Producción agropecuaria	285.614.694	994.377.216
Entrega hacienda a capitalizadores	-	(226.422.144)
Resultado por medición de activos biológicos a valor razonable	1.529.229.655	(2.085.570.803)
Subtotal	7.713.388.325	8.188.936.084
Existencias al final del ejercicio	(4.838.955.227)	(4.126.079.638)
Costo de ventas del ejercicio	2.874.433.098	4.062.856.446

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

DETALLE DE GASTOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.3.)

Rubros	2023			2022	
	Costo de la producción agropecuaria	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Gastos informática	-	-	4.051.273	4.051.273	7.252.749
Impuesto a los Ingresos Brutos	-	32.378.504	-	32.378.504	47.697.711
Gastos bancarios	-	-	15.777.985	15.777.985	34.433.903
Honorarios profesionales	-	-	74.136.088	74.136.088	116.380.423
Honorarios Fiduciario	-	-	51.005.979	51.005.979	75.128.754
Honorarios operador técnico	-	-	165.932.433	165.932.433	274.106.682
Veterinaria	46.098.776	-	-	46.098.776	53.225.225
Seguros	24.784.674	-	-	24.784.674	34.426.532
Fletes compra hacienda	51.705.178	-	-	51.705.178	47.339.785
Fletes y gastos de venta hacienda	-	97.909.828	-	97.909.828	98.246.281
Pastaje y pastoreo	96.551.086	-	-	96.551.086	129.210.536
Gastos capitalización de hacienda	576.318.133	-	-	576.318.133	1.096.585.007
Guías	1.936.031	-	-	1.936.031	6.271.790
Comisión compra de hacienda	58.020.027	-	-	58.020.027	54.087.354
Depreciaciones (Anexo II y III)	-	-	73.694.986	73.694.986	73.666.505
Nutrición	273.947.043	-	-	273.947.043	5.238.101
Gastos generales	-	-	3.354.005	3.354.005	-
Total 2023	1.129.360.948	130.288.332	387.952.749	1.647.602.029	
Total 2022	1.425.700.550	145.943.992	581.652.796		2.153.297.338

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-02-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51



Firmado digitalmente por IRIBARNE Miguel Eduardo

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE
Presidente de CFA,
como fiduciario de F.F.
Invernea Ganadero

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de febrero 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 14/02/2024 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2023 perteneciente a FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO Otras (con domic. legal) CUIT 30-71572082-1, intervenida por el Dr. ALEJANDRO DE NAVARRETE. 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. ALEJANDRO DE NAVARRETE

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 206 F° 51

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS SRL

T° 1 F° 13

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: g7rnllx

Legalización N° 740545

