

**MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS**  
**DIRECCION PROVINCIAL DE PERSONAS JURIDICAS**  
**DELEGACION JUNIN**

--- BAFRO ---  
**GUBIERNO DE LA PROV. DE BUENOS AIRES**  
 Nro. Agencia: 9937 - Nro. Terminal: 1493

Serial No. Fecha Pago  
 99371493 16/07/2024  
 Usuario: 99371493

958-GUBIERNO ELECTRONICO (GUBELECO)  
 Ministerio de Justicia y Derechos Hu  
 Personas Juridicas  
 Rubricas por cada libro de sociedad  
 TASA

Documento: ID 000000000000  
 Referencia: 000676529

IMPORTE A PAGAR: \$1243,00

Medio de pago utilizado: Efectivo  
 Cod Autorizacion: 17524150  
 Control: 280EF5 350, 1137 53  
 5500506120000124300002107000000000001582  
 400087655296

-TICKET VALIDO COMO COMPROBANTE DE PAGO-  
**ORIGINAL**  
 FECHA TABLAS: 04/07/24

**MATRICULA: 49.253**      **LEGAJO: 88.694**

**ENTIDAD: COMERCIAL Y GANADERA DEL NIRIHUAU S.A.**

**DOMICILIO: Calle: EVA PERON**      **Nro.: 343**

**Piso:**      **Dto.: Medio:**      **C.P.:**

**LOCALIDAD -: LOS TOLDOS**      **PARTIDO: GENERAL VIAMONTE**

**LIBRO: ACTAS DE REUNION DE DIRECTORIO**      **Nro.: 3**

**FOLIOS: 200**

**OBSERVACIONES:**

**ACTA NRO.: 6.569**      **FECHA: 1607/2024**      **DELEGACION: JUNIN**

**FECHA DE RUBRICA: :12/08/2024**

*Antonieta*  
 DR. ANTONIO ANTONARONH  
 CONTADOR PUBLICO  
 Delegación Junin  
 S.P.P.A.

**ACTA DE DIRECTORIO NRO. 287:** A los 27 días del mes de septiembre de 2024, siendo las 15:00 horas, en el local social de Eva Perón 343, Los Toldos, Provincia de Buenos Aires, se celebra la presente reunión de Directorio de Comercial y Ganadera del Niriuhau S.A. (la "Sociedad"). Preside la reunión el señor Eduardo Rubén Oliver en carácter de presidente y director titular de la Sociedad. Asimismo, se deja constancia que participan de esta reunión los señores directores que firman al pie y el señor Hernan Bietti, en su calidad de síndico titular. En consecuencia, el presidente manifiesta que se encuentra debidamente conformado el quorum necesario para sesionar. A continuación, se pasa a considerar el primer punto del Orden del día, que dice:

**1) Consideración de la documentación contable mencionada en el inciso 1º del artículo 234 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024.**

El Sr. Presidente manifiesta que la documentación prescripta por el artículo 234, inciso 1º de la Ley General de Sociedades ha sido elaborada por el Directorio de la Sociedad a fin de que la misma sea puesta a disposición de los accionistas para su consideración. Por ello, mociona que se proceda a la aprobación del Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, Anexos, Notas, Estados Consolidados, conjuntamente con el texto de la Memoria del ejercicio en consideración que se transcribe a continuación:

Los Toldos, 27 de septiembre de 2024

Señores Accionistas:

De conformidad con las disposiciones vigentes, ponemos a vuestra consideración la presente Memoria, los Estados de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo, notas, anexos e informes del Auditor Externo, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 01 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024.

**1 – Política Empresarial**

Se continuó con la explotación conjunta de los Campos "Namuncurá", "La Nevada", "San Alberto y San Juan de Turmía".

Se prosiguió durante el ejercicio con la participación en la sociedad Agrobodi S.A. titular del campo San Severino, situado en la localidad de Estación Perú, provincia de La Pampa.

**2 – Objetivos Perseguidos**

Los objetivos fijados al inicio del ejercicio fueron:

En el área ganadera: mejora de la productividad, retención de hembras.

En el área agrícola: lograr los mejores rendimientos en las superficies afectadas.

**3 – Objetivos Alcanzados:**

En materia ganadera: Se continuó con el proyecto de cabaña bovina angus, negro y colorado.

Se mantuvo el stock de madres.

En materia de infraestructura: se continuó con la construcción de aguadas, alambrados y las inversiones en genética

En materia agrícola: Se completó la campaña 2023/2024, donde se sembraron 150 has de cebada, 368 has de trigo, 460 has de maíz y 464 has de soja con rendimientos normales.

Se prosigue con el control del capital societario de Agrobodi S.A. firma que es titular del campo San Severino, de 12.560 hectáreas en Estación Perú en las cercanías de la localidad de General Acha, Provincia de la Pampa, para dar cumplimiento a la estrategia de crecimiento, diversificación e integración mencionada anteriormente.

Se continuó con las mejoras en los procesos implementadas que permitieron lograr un incremento en la productividad, mejorando el resultado operativo en términos reales. Es para destacar la evolución favorable de la relación entre los bienes de cambio más los activos biológicos y los pasivos con terceros de la compañía. En el ejercicio anterior esos activos alcanzaban un valor de \$ 10.299.244.174 que representaban un 165,95% del pasivo de la compañía.

Al 30 de junio de 2024, el valor de los mismos activos era de \$ 8.275.157.557 que representaban el 223,52% del endeudamiento con terceros al cierre del ejercicio.

Los pasivos en moneda extranjera representan un 49,65 % del total del Pasivo de la compañía, en comparación al 8,2 % que indica la misma relación en valores al 30-6-2023..

El Pasivo total de la compañía asciende a \$3.702.277.177, el Pasivo al cierre de 2023 reexpresado al 30-6-24 asciende a \$6.206.330.150; lo que significa una reducción del 40,34% en términos reales. En cuanto a los resultados financieros, arrojándose una pérdida por resultados financieros y por tenencia de (-\$687.099.172) contra una ganancia de \$ 412.216.582 durante el ej. 2022-2023 en valores de junio 2024 cifras que incluyen el RECPAM y los resultados por tenencia

Se continúa con el proceso de Fusión con JABAFEM S.A.

Se cancelaron deudas con el Banco de Galicia, Macro, Santander Río, Bica, Ciudad y Banco Pampa. Se abonaron a sus vencimientos las cuotas correspondientes en Banco Río, Banco de la Nación Argentina, Banco Ciudad y Banco Pampa. Se canceló un préstamo en dólares con el Banco Santander Río en 09-2024, y se tomaron dos préstamos en U\$S con Banco Macro y Santander Río por U\$S 1.700.000. Entre las cancelaciones se destacan las de las ON PYME garantizadas, serie III, en 08-2024 (posterior al cierre del ejercicio).

#### **4 – Vinculaciones contractuales**

Sigue vigente el contrato mediante el cual la Sociedad actúa en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Nirihuau, cuyo beneficiario es Fondomonte South América.

#### **5 – Estrategia ganadera**

La evolución del mercado de hacienda durante el ejercicio, experimentó un impacto positivo como consecuencia del aumentos significativos de los precios. Se mantuvo la cantidad de madres. El stock valorizado a la fecha de cierre alcanza a \$7.759.598.000.

#### **6 – Estrategia de financiamiento**

Con fecha 15/09/2023 se emitió y colocó una nueva serie de Obligaciones Negociables PYME garantizadas Serie V por \$550.000.000 a 18 meses a tasa BADLAR + 2,5%, a la fecha de cierre se adeudaba la totalidad del Capital.

Con fecha 12/03/2024 se tomó un préstamo en U\$S en Banco Santander Río por U\$S 800.000 a 36 meses, tasa 8.5 % TNA, a la fecha de cierre se adeudaba la totalidad del Capital.

Con fecha 08/04/2024 se tomó un préstamo en U\$S en Banco Macro por U\$S 1.000.000 a 48 meses, tasa 8.5 % TNA, a la fecha de cierre se adeudaba la totalidad del Capital.

Este instrumento ha permitido la cancelación de préstamos de corto plazo, instrumento que permitirá la mejora de los índices de liquidez y solvencia de la Compañía

Como hecho posterior al cierre se destaca la toma de un préstamo en banco Nación por \$600.000.000 a 48 meses, tasa 32% TNA. Instrumento que permitirá la mejora de los índices de liquidez y solvencia de la Compañía

#### **7 - Objetivos para el nuevo ejercicio**

El enfoque previsto está basado en la integración de todas las unidades productivas tanto en el aspecto operativo, como en el comercial y administrativo, tendiendo de esta forma a la maximización de los beneficios y de la eficiencia productiva.

Es de destacar la ratificación permanente del compromiso de los accionistas para el desarrollo del negocio, del mismo modo el personal y proveedores.

**8- Resultados:**

Tal como surge del estado de resultados, la Sociedad tuvo una utilidad bruta de \$ 1.857.057.161, que comparado con el del ejercicio 2022/2023 que ascendía a \$ 1.039.233.979 experimenta un crecimiento del 78.7%.

Este resultado se vio afectado por gastos de Administración y comercialización y por los resultados financieros, por tenencia, y otros ingresos y egresos, en su gran mayoría originados en préstamos para financiación de las inversiones citadas más arriba. El nivel de los mismos se vio impactado por la situación macroeconómica y las variaciones en el nivel de tasas de interés y tipo de cambio producidos durante el ejercicio.

En cuanto a la estructura patrimonial, los valores de los campos aún reexpresados por inflación no llegan aún a los valores de mercado.

Según consta en los EECC, la Sociedad ha incurrido en los siguientes costos financieros:

Intereses ganados	236.269.798
Intereses perdidos	-3.116.402.784
Diferencias de cambio	-982.027.037
REGPAM	3.192.114.331
Otros resultados financieros	-17.053.480

Finalmente, el resultado antes de impuesto muestra una ganancia de \$ 541.262.997 al mismo se lo incrementa con una ganancia de \$ 574.704.290 por aplicación del impuesto a las ganancias. La registración del impuesto en ese importe respondió a criterios contables, ya que la de DJ correspondiente arroja quebranto impositivo.

El resultado final muestra una ganancia de \$ 1.115.967.287 que proponemos a los Señores Accionistas se envíen a Resultados No Asignados.

Consideramos importante destacar que utilizando un criterio conservador las erogaciones en reparaciones y mejoras en los campos no han sido activadas.

**8 - Resultados Acumulados**

Los Resultados Acumulados al inicio ascendían a \$ 1.969.003.355 positivos reexpresados al cierre. Esos resultados, como consecuencia de lo votado en Asamblea del 24-11-2023 y de la propuesta del último párrafo del punto anterior quedan con un saldo de \$ 3.084.970.642, según se refleja en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto.

**9 - Aportes Irrevocables:**

El saldo luego de la reexpresión de los saldos iniciales y los movimientos ocurridos durante el ejercicio asciende a \$420.937.862 tal como consta en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto.

Sin más para informarles y a la espera de que la documentación que se acompaña merezca vuestra aprobación, les saludamos con nuestra consideración más distinguida.

Directorio

EI

A continuación, hace uso de la palabra el Síndico Titular, Dr. Hernan Bietti, quien procede a dar lectura al Informe del Síndico, que se transcribe a continuación:

**INFORME DEL SÍNDICO**

A los señores Accionistas de  
**COMERCIAL Y GANADERA DEL NIRIHUAU S.A.**  
C.U.I.T N°: 30-52542435-5  
Domicilio legal: Eva Perón 343, Los Toldos, General Viamonte  
Provincia de Buenos Aires

**Informe sobre los controles realizados respecto de los estados contables y la memoria de los administradores**

**Opinión**

En cumplimiento de disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias vigentes he recibido para mi consideración el Estado de Situación Patrimonial de **COMERCIAL Y GANADERA DEL NIRIHUAU S.A.** (en adelante la "Sociedad") al 30 de junio de 2024 y 2023, y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, las notas y anexos que los complementan. Asimismo, he recibido el balance general consolidado de **COMERCIAL Y GANADERA DEL NIRIHUAU S.A.** y sus sociedades controladas al 30 de junio de 2024 y 2023 y los correspondientes estados consolidados de resultados y de flujo de efectivo, notas y anexos por el ejercicio finalizado en esa fecha, que se exponen como información complementaria.

Los documentos citados son responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Mi responsabilidad es informar sobre dichos documentos basado en el trabajo que se menciona a continuación.

En mi opinión, los estados contables mencionados en el primer párrafo del presente informe que se adjuntan firmados a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de la Entidad al 30 de Junio de 2024 y 2023, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Asimismo, la memoria presentada por el Directorio de la sociedad cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad del Directorio.

#### **Fundamento de la opinión**

He llevado a cabo los controles impuestos por la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, contemplando, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Mi responsabilidad, de acuerdo con las normas mencionadas, se describe más adelante en la sección Responsabilidades del síndico en relación con los controles de los estados contables y la memoria de los administradores.

Para realizar mi tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planifiqué y ejecuté determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

Asimismo, con relación a la memoria del Directorio correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 he verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de mi competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejo expresa constancia que soy independiente de la Sociedad y he cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas, de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

#### **Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados contables**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, el Directorio es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

**Responsabilidades del síndico en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria del Directorio**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndico que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones 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 y el contenido de la memoria en aquellos temas de mi incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante mi actuación como Síndico. También:

- a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables; diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.
- b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- d) Evalúo la adecuada utilización por el Directorio de la Sociedad del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mi conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe.
- e) Evalúo 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 logren una presentación razonable.

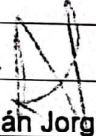
- f) Me comunico con el Directorio de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, ~~la estrategia general de la planificación y ejecución de mi procedimiento de auditoría como Sindico y los hallazgos significativos en mi actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de mi actuación como síndicos.~~

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Informo, además, en cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias vigentes, que:

- a) He revisado la Memoria del Directorio, sobre la cual no tengo objeciones que formular con respecto a materias de mi competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.
- b) He realizado las restantes tareas de control de legalidad previstas por el artículo 294 de la Ley N° 19.550, que considero necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.
- c) Los estados contables mencionados en el párrafo 1. surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- d) En relación con el cumplimiento por parte de la Sociedad de la Resolución General de la Inspección General de Justicia N° 20/2004 sobre la constitución de las garantías de los Directores, no tengo observaciones que mencionar al respecto.
- e) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de Septiembre de 2024.

  
Hernán Jorge Bietti  
Contador Público (U.B.A.)  
T°165 F°132 Legajo 42920/1  
C.P.C.E.P.B.A.  
GUIT 20-23672318-7

Luego de una breve deliberación, el Directorio por unanimidad resuelve aprobar la en todos sus términos y, en consecuencia, aprobar la Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, Anexos, Notas, Estados Consolidados e Informe del Síndico.

Seguidamente, se pasa a considerar el segundo punto del Orden del día, que dice:

**2) Convocatoria a Asamblea General Ordinaria.**

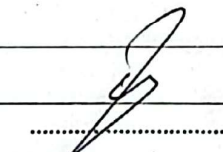
El Sr. Presidente informa que se debe convocar a Asamblea General Ordinaria para la consideración de la documentación que se acaba de aprobar. Tras un breve cambio de opiniones y por unanimidad se resuelve convocar a Asamblea General Ordinaria para el día 27 de septiembre de 2024 a las 17 horas, la sede social sita en Eva Perón 343 Los Toldos Provincia de Buenos Aires a fin de considerar el siguiente Orden del Día:

- 1- Designación de dos Accionistas para firmar el acta.-----
- 2- Consideración de la documentación contable correspondiente al ejercicio cerrado el 30 de junio de 2024.-----
- 3 - Consideración del resultado del ejercicio y su destino. Tratamiento de resultados acumulados.
- 4- Designación de Sindico Titular y Suplente por el término de un ejercicio
- 5- Aprobación de gestión del Directorio y su retribución.
- 6- Consideración de la actuación de la Sindicatura y su retribución.

La convocatoria es aprobada por unanimidad


Resuélvase, asimismo, no efectuar publicaciones, atento al escaso número de Accionistas que, informados de la celebración de la Asamblea han comprometido su asistencia. -----

No habiendo más temas para considerar, siendo las 16 hs. se cierra el acto. -----



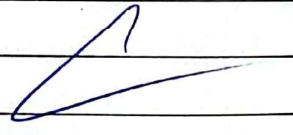
.....

PABLO PERALTA



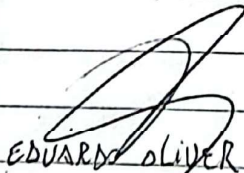
.....

Dr. Hernan Bietti  
Sindico Titular



.....

ROBERTO DOMINGUEZ



EDUARDO OLIVER