



FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

**Estados Contables Fiduciarios
correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 31 de diciembre de 2025
(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 2025, (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 2025, 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 8, 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 2025, 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
12 de febrero de 2026

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



LUCIO GARCIA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

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

EJERCICIO ECONÓMICO N° 9

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Unidad de medida en la que se presentan los estados contables: moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre de ejercicio (Nota 2.5).

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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 2025 PRESENTADOS

EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.5 y 2.6)

	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 4.1.)	13.394.827	3.813.888
Inversiones financieras (Anexo I)	353.400.225	220.944.603
Cuentas por cobrar a clientes en moneda (Nota 4.2.)	1.542.740.988	488.505.655
Créditos impositivos (Nota 4.3.)	85.235.188	147.884.858
Bienes de cambio (Nota 4.4.)	-	46.395.878
Activos biológicos (Nota 4.5.)	8.347.197.694	8.498.370.023
Total activo corriente	10.341.968.922	9.405.914.905
ACTIVO NO CORRIENTE		
Bienes de uso (Anexo II)	22.275.163	49.025.796
Activos intangibles (Anexo III)	13.667.318	147.421.043
Total activo no corriente	35.942.481	196.446.839
Total del activo	10.377.911.403	9.602.361.744
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas con proveedores de bienes y servicios (Nota 4.6.)	1.450.480.883	670.817.512
Deudas fiscales (Nota 4.7.)	8.737.352	2.553.892
Total pasivo corriente	1.459.218.235	673.371.404
Total pasivo	1.459.218.235	673.371.404
PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según estado respectivo)	8.918.693.168	8.928.990.340
Total del pasivo y del patrimonio neto	10.377.911.403	9.602.361.744

Las notas 1 a 10 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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 2025 PRESENTADOS

EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.5 y 2.6)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingresos por la producción agropecuaria (Nota 4.8.)	1.485.542.734	1.472.919.367
Costo de producción asociado (Anexo V)	<u>(2.212.848.491)</u>	<u>(2.414.714.944)</u>
Producción agropecuaria	<u>(727.305.757)</u>	<u>(941.795.577)</u>
Ingresos netos por la venta de bienes (Nota 4.9.)	6.343.893.070	8.363.407.890
Costo de ventas de bienes vendidos (Anexo IV)	<u>(6.360.823.611)</u>	<u>(8.375.028.737)</u>
Resultado de venta de hacienda vacuna	<u>(16.930.541)</u>	<u>(11.620.847)</u>
Resultado por medición de bienes de cambio a valor neto de realización (Nota 4.10.)	5.607.316	218.460.087
Resultado por medición de activos biológicos a valor razonable (Nota 4.11)	<u>1.549.114.755</u>	<u>(3.938.976.507)</u>
Resultado de la actividad agropecuaria	<u>810.485.773</u>	<u>(4.673.932.844)</u>
Gastos de administración (Anexo V)	(809.015.352)	(949.306.393)
Gastos de comercialización (Anexo V)	(210.408.789)	(334.350.923)
Otros resultados financieros y por tenencia (incluido el “resultado por los cambios en el poder adquisitivo de la moneda – RECPAM”)	<u>198.641.196</u>	<u>(48.506.107)</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(10.297.172)</u>	<u>(6.006.096.267)</u>

Las notas 1 a 10 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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 2025 PRESENTADO

EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.5 y 2.6)

Movimientos	31/12/2025					31/12/2024	
	Certificados suscriptos	Ajustes de certificados suscriptos	Prima de emisión	Total	Resultados no asignados	Total	Total
Saldos al inicio del ejercicio	999.999.999	24.480.402.417	587.602.320	26.068.004.736	(17.139.014.396)	8.928.990.340	14.935.086.607
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(10.297.172)	(10.297.172)	(6.006.096.267)
Saldos al cierre del ejercicio	999.999.999	24.480.402.417	587.602.320	26.068.004.736	(17.149.311.568)	8.918.693.168	8.928.990.340

Las notas 1 a 10 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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCIA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 2025 PRESENTADO

EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.5 y 2.6)

	31/12/2025	31/12/2024
Variaciones del efectivo y sus equivalentes		
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	224.758.491	165.819.094
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio (1)	366.795.052	224.758.491
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	142.036.561	58.939.397
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Actividades operativas		
Pérdida del ejercicio	(10.297.172)	(6.006.096.267)
Ajustes para arribar al flujo neto del efectivo de las actividades operativas		
Depreciaciones de bienes de uso (Anexo II)	26.750.633	31.479.126
Amortizaciones de activos intangibles (Anexo III)	142.455.202	179.631.479
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución de créditos impositivos	62.649.670	155.460.738
(Aumento) Disminución de cuentas a cobrar a clientes en moneda	(1.054.235.333)	404.700.451
Disminución de bienes de cambio	46.395.878	191.122.725
Disminución de activos biológicos	151.172.329	6.162.535.670
Aumento (Disminución) de deudas con proveedores de bienes y servicios	779.663.371	(1.039.335.965)
Aumento (Disminución) de deudas fiscales	6.183.460	(4.204.181)
Disminución de otras deudas	-	(16.354.379)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	150.738.038	58.939.397
Actividades de Inversión		
Pagos por compras de intangibles	(8.701.477)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(8.701.477)	-
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	142.036.561	58.939.397

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

Las notas 1 a 10 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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

LUCIO GARCIA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228

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 2025 PRESENTADOS
EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Notas 2.5 y 2.6)

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.A., 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 S.A. 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.A. 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.A. 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.A. 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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 fiduciantes / beneficiarios que así lo manifiesten.

1.3. Aportes

Por medio del Contrato, los fiduciantes / 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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 2025 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".

En función a ello, el Fiduciario, ha aplicado la Resolución Técnica N° 54 "Normas Contables Profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad" - T.O. RT 59 -, (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

2.2. Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la Sociedad reviste el carácter de entidad mediana.

2.3. Efectos de la primera aplicación de la RT 54

La RT 54 fue aplicada por la Sociedad a partir del 1° de enero de 2025, utilizando el enfoque retroactivo simplificado. De acuerdo con este enfoque:

1. Las cifras comparativas incluidas en el estado de situación patrimonial y las notas y anexos relacionados fueron adecuadas para dar efecto, a los cambios requeridos por la norma o admitidos por la misma y adoptados por el Fideicomiso;
2. Adicionalmente, se ha adecuado la información comparativa de los estados de resultados, de flujos de efectivo y de evolución del patrimonio neto, y de las notas y anexos relacionados.

Por aplicación de la RT 54 se efectuaron principalmente las siguientes reclasificaciones:

En el estado de resultados, el componente del ejercicio 2025 correspondiente a "Resultados por medición de bienes de cambio al valor neto de realización", que anteriormente se presentaba en la línea "Otros Resultados Financieros y por Tenencia", se expone en línea separada.

Asimismo, se adecuaron cambios de etimología en diversas cuentas del estado de situación patrimonial y del estado de resultados para alinear la misma a la utilizada en forma generalizada en la RT 54.

2.4. Estimaciones contables

La Dirección ha realizado una evaluación integral de los posibles pasivos y contingencias que podrían afectar al Fideicomiso, considerando la información disponible al cierre del ejercicio y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Las provisiones reconocidas reflejan, la mejor estimación disponible al cierre del ejercicio, sobre la base de los antecedentes conocidos, el estado actual de las situaciones analizadas y, cuando corresponde, el asesoramiento de profesionales externos.

La Dirección continuará monitoreando la evolución de estas contingencias y ajustará los importes registrados o revelados en la medida en que surja nueva información que así lo requiera.

2.5. Unidad de medida

a) Entorno económico y marco normativo

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de los estados contables (moneda de cierre), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación, que entre otros factores, esta caracterizado, como indicador clave y condición necesaria, por el hecho fáctico de una variación acumulada en el índice de precios utilizado que alcance o sobrepase el 100% trienal.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

Para la expresión de los estados contables a moneda de cierre se utiliza una serie de índices definida por la FACPCE, 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.

Considerando la referida serie de índices la inflación fue del 31,5% en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y del 117,8% en el ejercicio comparativo, mientras la inflación trienal al 31 de diciembre de 2025 se ha ubicado por encima del 100%.

Para la expresión de las cifras de los estados contables a moneda de cierre de ejercicio se han considerado, entre otros, los criterios descriptos a continuación.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Otros resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por los cambios en el poder adquisitivo de la moneda)" del Estado Fiduciario de Resultados., ejerciendo la opción prevista en la R.T. N° 54.

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.

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 periodo.

2.6. 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 2024.

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 financieras:

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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

c) Cuentas por cobrar a clientes, Créditos impositivos, Deudas con proveedores de bienes y servicios y Deudas fiscales

Las cuentas por cobrar 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.

d) Bienes de cambio

Al 31 de diciembre de 2024, el rubro bienes de cambio incluía productos agropecuarios (cereal) para consumo que se encuentra valuado a valor neto de realización según el siguiente detalle:

	<u>Toneladas</u>	<u>Fecha pactada de entrega</u>	<u>\$ por tonelada (1)</u>	<u>Importe al 31/12/2024</u>
Maiz en stock	186	N/A	249.440	46.395.878
Total	186			46.395.878

(1) Precio por tonelada al 31/12/2024 ajustado por inflación al 31 de diciembre de 2025.

La diferencia generada entre el precio fijado al momento del contrato y al cierre del período se registra en el Estado de Resultados en la línea "Resultado por medición de bienes de cambio al valor neto de realización".

e) Activos biológicos

A los fines de su exposición y medición, los activos biológicos se agrupan en:

- **Activos biológicos en desarrollo:** comprenden aquellos animales que no han completado su proceso de desarrollo y, por lo tanto, no se encuentran en condiciones de ser vendidos. Incluyen, entre otros, novillitos, terneros y terneras.
- **Activos biológicos terminados o producidos:** comprenden aquellos animales que han concluido su proceso de desarrollo y se encuentran en condiciones de ser vendidos, tales como novillos y vaquillonas.

La medición inicial es a costo de adquisición. En las mediciones posteriores al cierre del ejercicio, los activos biológicos son valuados a su valor razonable menos los gastos estimados en el punto de venta.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

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.

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 principal (mercado activo con mayor volumen de transacciones). 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.

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 2025 y 2024:

	<u>Cabezas de ganado</u>	<u>Kilos promedio</u>	<u>\$ ponderado por kilo</u>	<u>Importe al 31/12/2025</u>
<u>Terminados</u>				
Vaquillonas	477	276	4.588	603.891.417
Novillos	9	454	4.348	17.752.269
<u>En desarrollo</u>				
Novillitos	3.496	347	4.616	5.604.344.501
Terneros	847	232	5.415	1.062.689.568
Terneras	143	185	5.070	133.970.187
Previsión muertes	(112)	347	4.616	(179.544.217)
TOTAL	4.860			7.243.103.725

	<u>Cabezas de ganado</u>	<u>Kilos promedio</u>	<u>\$ ponderado por kilo (1)</u>	<u>Importe al 31/12/2024</u>
<u>Terminados</u>				
Vaquillonas	1.267	311	3.458	1.360.690.353
Novillos	230	453	3.422	356.535.878
<u>En desarrollo</u>				
Novillitos	3.784	338	3.475	4.438.868.660
Terneros	1.646	237	3.751	1.464.220.511
Terneras	108	192	3.618	74.914.282
Previsión muertes	(112)	378	3.475	(147.180.205)
TOTAL	6.923			7.548.049.479

(1) Precio por kilogramo al 31/12/2024 ajustado por inflación al 31 de diciembre de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

LUCIO GARCIA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228

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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

Al 31 de diciembre de 2025 en el rubro activos biológicos se incluyen anticipos a proveedores correspondientes al contrato de engorde a feedlot de la hacienda por \$ 226.795.500 y anticipo a proveedores por la compra de 768 cabezas por \$ 877.298.469 y al 31 de diciembre de 2024 se incluyen anticipos a proveedores correspondientes al contrato de engorde a feedlot de la hacienda por \$ 431.989.779 y anticipos a proveedores por la compra de 690 cabezas, por \$ 518.330.765. Los anticipos vinculados a la compra de hacienda fijan precio y se encuentran valuados, a la fecha de cierre de cada ejercicio, a su valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta, en consistencia con el criterio aplicado al resto de activos biológicos.

f) Bienes de uso:

Se exponen a su costo de adquisición reexpresado en moneda homogénea de conformidad con lo expuesto en la nota 2.5, 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.

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

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 2.4, neto de las amortizaciones respectivas.

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 2.5., 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". Es el resultado por cambios en el valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta, generado desde la última medición anterior de los activos biológicos. Incluye la variación en el valor de los activos biológicos resultante de su transformación biológica, producida entre la etapa posterior de desarrollo biológico y la medición a la fecha de los estados contables, si esta es anterior al momento de la faena.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

Resultado de la producción agropecuaria: el resultado de la producción agropecuaria está compuesto por: a) el valor de los activos biológicos obtenidos al momento de dicha obtención menos b) 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.

Costo de producción: son todos los costos que fueron necesarios para poner que los activos biológicos estuvieran en condiciones de ser vendidos.

Costo de venta: la determinación del costo de venta es por diferencia de inventario. Para ello se considera la existencia inicial más las compras medida, más producción agropecuaria, menos las entregas de cabezas a los capitalizadores, más o menos resultado de tenencia, todo medidos a valor razonable menos los gastos estimados en el punto de venta.

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	31/12/2025	31/12/2024
1. Caja y bancos		
Caja	2.017.599	2.654.126
Bancos	11.377.228	1.159.762
Total	13.394.827	3.813.888
2. Cuentas a cobrar a clientes en moneda		
Clientes	1.190.337.320	419.126.922
Valores a depositar diferidos	352.403.668	69.378.733
Total	1.542.740.988	488.505.655
3. Créditos impositivos		
Saldo a favor Impuesto al valor agregado	78.482.453	144.032.487
Saldo a favor Impuesto a los Ingresos Brutos	6.752.735	3.852.371
Total	85.235.188	147.884.858
4. Bienes de cambio (Nota 3.d)		
Cereal en stock para consumo	-	46.395.878
Total	-	46.395.878
5. Activos biológicos (Nota 3.e)		
En desarrollo		
Hacienda bovina	3.524.820.443	2.874.996.534
Hacienda bovina en capitalización	3.276.183.813	3.103.006.918
Terminados		
Hacienda bovina	249.405.889	411.321.552
Hacienda bovina en capitalización	372.237.797	1.305.904.680
Anticipos a proveedores	1.104.093.969	950.320.544
Previsión muertes	(179.544.217)	(147.180.205)
Total	8.347.197.694	8.498.370.023

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
6. Deudas con proveedores de bienes y servicios		
Proveedores	745.070.099	450.903.098
Facturas a recibir	330.676.012	-
Acreedores por capitalización	353.145.787	162.657.269
Valores a pagar - cheques diferidos	21.588.985	57.257.145
Total	<u>1.450.480.883</u>	<u>670.817.512</u>
7. Deudas fiscales		
Ingresos brutos a pagar	4.847.852	1.210.599
SICORE a pagar	3.889.500	1.343.293
Total	<u>8.737.352</u>	<u>2.553.892</u>
8. Ingresos por la producción agropecuaria		
Hacienda bovina	1.485.542.734	1.472.919.367
Total	<u>1.485.542.734</u>	<u>1.472.919.367</u>
9. Ingresos netos por la venta de bienes		
Ingresos por venta hacienda bovina	6.343.893.070	8.363.407.890
Total	<u>6.343.893.070</u>	<u>8.363.407.890</u>
10. Resultado por medición de bienes de cambio a valor neto de realización		
Resultado por tenencia de productos agropecuarios	5.607.316	218.460.087
Total	<u>5.607.316</u>	<u>218.460.087</u>
11. Resultado por medición de activos biológicos a valor razonable		
Resultado por tenencia de activos biológicos (hacienda bovina)	1.549.114.755	(3.938.976.507)
Total	<u>1.549.114.755</u>	<u>(3.938.976.507)</u>
5. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA		

Al 31 de diciembre de 2025 no existen restricciones sobre la disponibilidad de los bienes.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

6. INFORMACIÓN ADICIONAL REFERIDA A LOS PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO O PAGO

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.

Activo	Menos de 3 meses	Hasta 6 meses	Totales
Inversiones financieras	353.400.225	-	353.400.225
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	1.542.740.988	-	1.542.740.988
Créditos impositivos	26.007.501	59.227.687	85.235.188
Total del Activo al 31/12/2025	1.922.148.714	59.227.687	1.981.376.401

Pasivo	Menos de 3 meses	Hasta 6 meses	Totales
Deudas con proveedores de bienes y servicios	1.109.265.642	341.215.241	1.450.480.883
Deudas fiscales	8.737.352	-	8.737.352
Total del Pasivo al 31/12/2025	1.118.002.994	341.215.241	1.459.218.235

7. 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 cuotapartes 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 perceptor 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 2025 y 2024, el Fideicomiso no estimó provisión por impuesto a las ganancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

8. 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 2025.

9. CONTEXTO ECONÓMICO Y ACCIONES DEL GOBIERNO DURANTE EL AÑO 2025

El contexto macroeconómico argentino al 31 de diciembre de 2025 se caracterizó por un proceso de ordenamiento y estabilización gradual, luego de un período de elevada volatilidad macroeconómica. A lo largo del año se observaron avances en materia fiscal y monetaria, una desaceleración significativa de la inflación y una recuperación moderada de la actividad económica, aunque en un entorno que continúa presentando desafíos estructurales.

Actividad económica

Durante 2025, la economía argentina mostró una variación positiva del nivel de actividad, con estimaciones de crecimiento del Producto Bruto Interno (PBI) en torno al 4% – 4,5% anual. La recuperación fue impulsada principalmente por los sectores vinculados al complejo exportador, la energía, la minería y la agroindustria, favorecidos por mejoras en los términos de intercambio y por incentivos a la inversión en sectores estratégicos.

Inflación y evolución de precios

La inflación registró una marcada desaceleración respecto de ejercicios anteriores. Según datos oficiales del INDEC, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente a diciembre de 2025 fue del 2,8% mensual, cerrando el ejercicio con una inflación interanual del 31,5%, el nivel más bajo de los últimos ocho años.

Política monetaria y financiera

Durante 2025, el Banco Central de la República Argentina (BCRA) implementó una política monetaria orientada al control de la liquidez y de los agregados monetarios. Las tasas de interés nominales se mantuvieron en niveles elevados durante gran parte del ejercicio, con episodios de volatilidad asociados al contexto electoral, aunque mostraron una tendencia descendente hacia el cierre del año, en línea con la desaceleración inflacionaria.

Resultado fiscal

El resultado fiscal fue uno de los principales ejes del programa económico. Durante 2025, el Sector Público Nacional registró un superávit fiscal primario, consolidando un cambio de tendencia respecto de ejercicios anteriores. Dicho resultado se explicó por una fuerte contención del gasto público, la reducción de subsidios económicos y una mejora en la recaudación, en particular aquella vinculada al sector externo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

Si bien el desempeño fiscal fue positivo, parte de los ingresos del período incluyeron componentes extraordinarios, lo que plantea desafíos en términos de sostenibilidad a mediano plazo.

Sector externo y tipo de cambio

En el frente externo, la balanza comercial cerró el ejercicio con superávit, apoyado en el crecimiento de las exportaciones y una administración más prudente de las importaciones. El régimen cambiario evolucionó hacia un esquema de mayor flexibilidad, con bandas de flotación ajustadas por inflación, lo que permitió reducir la volatilidad cambiaria, aunque persisten riesgos asociados al nivel de reservas internacionales y al acceso al financiamiento externo.

Sector ganadero

Durante el año 2025, el mercado de la carne vacuna mostró una recuperación gradual respecto del ejercicio anterior, favorecida por la mejora de las condiciones climáticas y la normalización del stock ganadero luego de la sequía registrada en períodos previos. La actividad evidenció un aumento en los niveles de faena y producción, acompañado por una recomposición parcial de los volúmenes destinados a la exportación.

No obstante, el sector continuó operando en un contexto desafiante, condicionado por la evolución de los precios internacionales, los costos internos, la carga tributaria y las condiciones financieras. Hacia el cierre del ejercicio, el mercado de la carne mantuvo un rol relevante dentro del complejo exportador agroganadero y en la generación de divisas, aunque con márgenes ajustados en términos reales, influenciados por la dinámica de precios locales, los costos de alimentación y logística, y la evolución del tipo de cambio.

Perspectivas

Al cierre de 2025, el escenario macroeconómico presenta mejores condiciones de estabilidad relativa respecto de períodos anteriores. No obstante, la economía argentina continúa expuesta a la evolución de variables clave tales como la inflación, el tipo de cambio, las tasas de interés, el nivel de actividad y el contexto financiero internacional, las cuales podrían incidir sobre el desempeño económico en los próximos períodos.

10. 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 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

INVERSIONES FINANCIERAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.5.)

Inversiones Financieras	31/12/2025		31/12/2024
	Cantidad cuotapartes	Cotización	Importe en pesos
FCI - IAM Renta Crecimiento	49.821	132,1	6.581.277
FCI - IAM Ahorro Pesos	224.606	45,63	10.248.181
FCI - Novus Liquidez Clase B	24.559.892	7,45	183.003.822
FCI - Novus Renta Balanceado Clase B	97.941.164	1,57	153.566.945
Totales			353.400.225
			220.944.603

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCIA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.5.)

Cuenta principal	31/12/2025		
	Valores de origen		
	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos	Saldos al cierre del ejercicio
Rodados	141.854.820	-	141.854.820
Equipamiento Técnico	37.297.949	-	37.297.949
Totales 31/12/2025	179.152.769	-	179.152.769
Totales 31/12/2024	179.152.769	-	179.152.769

Cuenta principal	31/12/2025			31/12/2024	
	Depreciaciones				
	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	Neto resultante	Neto resultante
Rodados	118.212.350	23.642.470	141.854.820	-	23.642.469
Equipamiento Técnico	11.914.623	3.108.163	15.022.786	22.275.163	25.383.327
Totales 31/12/2025	130.126.973	26.750.633	156.877.606	22.275.163	
Totales 31/12/2024	98.647.847	31.479.126	130.126.973		49.025.796

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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

FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ACTIVOS INTANGIBLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.5.)

Cuenta principal	31/12/2025			31/12/2024	
	Valores de origen			Amortizaciones	
	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos	Saldos al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio
Gastos organización / estructuración	898.157.394	8.701.477	906.858.871	750.736.351	142.455.202
Totales 31/12/2025	898.157.394	8.701.477	906.858.871	750.736.351	142.455.202
Totales 31/12/2024	898.157.394	-	898.157.394	571.104.872	179.631.479

Cuenta principal	31/12/2025			31/12/2024	
	Amortizaciones			Amortizaciones	
	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	Neto resultante	Neto resultante
Gastos organización / estructuración	750.736.351	142.455.202	893.191.553	13.667.318	147.421.043
Totales 31/12/2025	750.736.351	142.455.202	893.191.553	13.667.318	147.421.043
Totales 31/12/2024	571.104.872	179.631.479	750.736.351		147.421.043

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

LUCIO GARCIA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228

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 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.5.)

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Existencias al inicio del ejercicio	7.695.229.684	14.010.637.363
Compras del ejercicio	2.822.966.824	4.768.073.811
Acreedores por capitalización	462.289.805	734.713.562
Producción agropecuaria (Nota 4.8)	1.485.542.734	1.472.919.367
Entrega hacienda a capitalizadores	(231.672.249)	(977.109.175)
Resultado por medición de activos biológicos a valor razonable (Nota 4.11)	1.549.114.755	(3.938.976.507)
Subtotal	13.783.471.553	16.070.258.421
Existencias al final del ejercicio	(7.422.647.942)	(7.695.229.684)
Costo de ventas del ejercicio	6.360.823.611	8.375.028.737

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


LUCIO GARCÍA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228


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 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.5.)

Rubros	31/12/2025			31/12/2024	
	Costo de la producción agropecuaria	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Impuesto a los Ingresos Brutos	-	49.586.457	-	49.586.457	68.612.564
Gastos bancarios	-	-	37.264.658	37.264.658	68.363.420
Honorarios profesionales	-	-	214.363.966	214.363.966	185.138.629
Honorarios Fiduciario	-	-	85.629.047	85.629.047	105.910.435
Honorarios operador técnico	-	-	292.255.278	292.255.278	371.856.447
Veterinaria	69.509.817	-	-	69.509.817	147.699.083
Seguros	65.750.216	-	-	65.750.216	116.399.917
Fletes compra hacienda	44.125.908	-	-	44.125.908	175.884.101
Fletes y gastos de venta hacienda	-	160.822.332	-	160.822.332	265.738.358
Pastaje y pastoreo	634.301.118	-	-	634.301.118	468.701.084
Gastos capitalización de hacienda	1.281.553.808	-	-	1.281.553.808	1.058.849.073
Comisión compra de hacienda	66.566.128	-	-	66.566.128	121.646.555
Depreciaciones y amortizaciones (Anexo II y III)	-	-	169.205.835	169.205.835	211.110.605
Nutrición	45.452.238	-	-	45.452.238	312.055.406
Gastos generales	5.589.258	-	10.296.568	15.885.826	20.406.583
Total 2025	2.212.848.491	210.408.789	809.015.352	3.232.272.632	
Total 2024	2.414.714.944	334.350.923	949.306.393		3.698.372.260

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-02-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

LUCIO GARCIA AURELIO
Socio
Contador Público U.N.L.A.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 - F° 228

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de febrero de 2026

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 con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 12/02/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-71572082-1

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$10.377.911.403,00

Intervenida por: Dr. LUCIO ALEJO GARCIA AURELIO

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. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. LUCIO ALEJO GARCIA AURELIO

Contador Público (Universidad Nacional de La Matanza)

CPCECABA T° 337 F° 228

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

T° 1 F° 13

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

682935

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
zzfnsmiq

