

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2026

INFORME DE VALUACIÓN INDEPENDIENTE

Señores Presidente y Directores de

Agro 2000 S.A.

Domicilio legal: Av. Córdoba 1255 4toA, C.A.B.A.

Presente

De nuestra consideración:

Cumplimos en dirigirnos a Uds. en virtud del hecho relevante publicado el día 10 de febrero de 2026 y a pedido del directorio de Agro 2000 S.A. (el "Oferente") para presentar el siguiente informe sobre razonabilidad del precio ofrecido a pagar en la oferta pública de adquisición obligatoria (la "OPA") realizada por el Oferente respecto del 80,16% de las acciones de Instituto Rosenbusch Sociedad Anónima de Biología Experimental Agropecuaria. (la "Sociedad"), de conformidad con lo previsto en el apartado I) del artículo 88 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y sus modificatorias y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (t.o. RG CNV 622/2013 y sus modificatorias) para que sea sometida a consideración del Directorio de Agro 2000 S.A..

Nuestra responsabilidad consistió exclusivamente en la valuación de las acciones de la Sociedad, en carácter de evaluadora especializada independiente.

La estimación de valor se basa en información obtenida de fuentes públicas y en información suministrada por la Dirección de la Sociedad, las cuales no fueron sujetas a ningún tipo de verificación ni auditoría en cuanto a su exactitud, integridad y razonabilidad.

Asimismo, en el caso que se presente un cambio sustancial basado en cualquier hecho o asunto que afectare o pudiere afectar la estimación de valor y Opinión de Valuación con posterioridad a la fecha del presente, nos reservamos el derecho de modificar o dejar sin efecto nuestro Informe de Valuación Independiente.

1. Procedimientos aplicados

Nuestros procedimientos fueron los que se detallan a continuación:

- a) Relevamiento del contrato de compraventa realizado el 7 de febrero de 2026.
- b) Relevamiento del hecho relevante comunicado por la Sociedad el 10 de febrero de 2026 a la Comisión Nacional de Valores y su complementario del 11 de febrero de 2026.
- c) Entrevistas con ejecutivos de la Gerencia de la Sociedad.
- d) Identificación del marco regulatorio aplicable, en caso que correspondiere, para la valuación independiente de acuerdo con la normativa de la Ley de Mercado de Capitales (Ley 26.831) y normas de la Comisión Nacional de valores.
- e) Análisis de la información proporcionada por la Sociedad y por otras fuentes públicas.
- f) Análisis de los últimos balances anuales auditados de la Sociedad, utilizados para la estimación de los flujos de fondos esperados. En particular, se utilizaron los balances cerrados de los años 2022 a 2024 inclusive, y el balance correspondiente al 30/09/2025 para lo que respecta al año 2025.
- g) Estimación de los flujos de fondos esperados, con un horizonte temporal de 5 años, estableciendo a partir del sexto año una perpetuidad basada en las estimaciones del último año proyectado. En particular, se han realizado estimaciones de ingresos por ventas, costos de mercaderías vendidas, gastos de administración y comercialización, capital de trabajo, e inversiones de capital.
- h) Determinación de la tasa de interés para el descuento de los flujos de fondos esperados. Para tales fines se ha tomado información pública a los fines de constituir una tasa de interés representativa del costo de capital para la Sociedad, teniendo en cuenta el contexto macroeconómico y el sector de actividad en el que se desempeña.
- i) Valuación independiente de la Sociedad al día 31/12/2025 a través de la metodología de descuento de los flujos de fondos futuros esperados (DCF – *Discounted Cash Flow*), partiendo de las definiciones descriptas en los incisos g) y h).

2. Alcance del informe

2.1. Aclaraciones

- a) La estimación de valor se basa en información obtenida de fuentes públicas y en información suministrada por la Gerencia de Instituto Rosenbusch S.A. de Biología Experimental Agropecuaria, las cuales no fueron sujetas a ningún tipo de verificación ni auditoría en cuanto a su exactitud, integridad y razonabilidad.
- b) La Valuación Independiente no constituye una opinión ni recomendación de nuestra parte respecto de si los accionistas o el Directorio de Instituto Rosenbusch S.A. de Biología Experimental Agropecuaria y/o de Agro 2000 S.A. deben vender o comprar acciones de la Sociedad.
- c) Asimismo, en el caso que se presente un cambio sustancial basado en cualquier hecho o asunto que afectare o pudiere afectar a la Valuación Independiente con posterioridad a la fecha del presente, LL&A se reserva el derecho de modificar o dejar sin efecto la Conclusión sobre la Valuación Independiente que contiene el presente.

2.2. Nuestra independencia y retribución

- a) Con carácter de declaración jurada, dejamos constancia que en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 del Capítulo II, Título III de las normas de la Comisión Nacional de Valores, somos independientes de Instituto Rosenbusch S.A. de Biología Experimental Agropecuaria, así como de Agro 2000 S.A..
- b) Con carácter de declaración jurada dejamos constancia que poseemos la experiencia profesional requerida para la tarea encomendada.
- c) Dejamos constancia que nuestra remuneración fue convenida con absoluta independencia del valor que surja de nuestra estimación de valor.

2.3. Métodos, supuestos y criterio de valoración aplicados para la estimación del valor de la compañía y precio de sus acciones

De acuerdo con la metodología de DCF mencionada en el apartado 1, se han determinado los siguientes métodos, supuestos y criterios para tener en cuenta en la valuación:

- a) Moneda de valuación: Los flujos de fondos de cada año y la Valuación han sido determinados en dólares estadounidenses.
- b) Horizonte temporal: Se han proyectado los flujos de fondos futuros para los próximos cinco años a la fecha de valuación (año 2026 a 2030 inclusive), estableciendo a partir del sexto año una perpetuidad en función de lo obtenido en el último año de proyección (año 2030).

- c) Metodología de Valuación: Para la valuación del valor compañía, se ha considerado la metodología de descuento de flujos de fondos futuros esperados descontados (*DCF*), tomando una tasa de interés en dólares estadounidenses representativa del costo del capital de la Sociedad, descontando a la fecha de valuación el flujo de libre disponibilidad generado para cada año dentro del horizonte temporal definido, por la mencionada tasa de interés. Para la obtención del valor de la Sociedad (valor del *Equity*) se adicionaron/restaron otros conceptos del balance que no fueron tenidos en cuenta implícita o explícitamente o en las proyecciones, como por ejemplo el saldo de deuda financiera vigente, la caja o equivalentes y valor de un inmueble no operativo.
- d) Tasa de costo del capital: La tasa de costo del capital, expresada como tasa efectiva anual (*WACC*) a ser utilizada para el descuento de los flujos de fondos futuros esperados fue estimada bajo el supuesto de que la Sociedad se financia exclusivamente con capital propio, siendo la misma una tasa representativa del costo del capital. Este supuesto se realiza en virtud de que la Sociedad se encuentra concursada, y cuenta con deuda previsional y deuda bancaria en default.

La tasa *WACC* (efectiva anual) fue constituida a partir de la fórmula que se presenta a continuación:

$$WACC = R_f + E(R_p^S) + R_{país}$$

Donde

R_f : representa la tasa de interés libre de riesgo. La misma fue definida en 4,18%, en función de la tasa de interés efectiva anual proveniente de información pública del tesoro estadounidense al 31/12/2025¹.

$E(R_p^S)$: representa el valor esperado de la prima de riesgo para la Sociedad, la cual fue estimada tomando información pública de primas de riesgo de mercado, y sensibilidades a dicha prima de riesgo para la industria de Drogas (Biotecnología)² para enero de 2026. El valor final para dicha prima de riesgo de la Sociedad fue de 3,99%.

$R_{país}$: representa la prima por riesgo país. La misma fue estimada en 5,71%, a partir de información pública del *Emerging Market Bond Index (EMBI)*³.

En función a los supuestos e información detallada anteriormente, la Tasa que representa el costo del capital como tasa Efectiva Anual (*WACC*) para el descuento de flujos de fondos fue definida en 13,88%.

- e) Ventas: Las proyecciones de ventas fueron realizadas en función de los balances auditados históricos de la Sociedad. En particular, se utilizó información de los balances anuales de 2022 a 2024 inclusive, y para 2025 se utilizó la información del balance al 30/09/2025. Las ventas se definieron en función de las ventas promedio en dólares estadounidenses de los mencionados años, y se definió por juicio experto un aumento

¹ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10>

² Sensibilidades (betas): https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html
Primas de riesgo: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/implprem/ERPbymonth.xlsx>

³ <https://www.rava.com/perfil/riesgo%20pais>

del 6,5% anual en las ventas en misma moneda durante los primeros cinco años, y un 4% luego (perpetuidad).

- f) Costo de Mercaderías Vendidas (CMV): Los costos fueron definidos como una proporción de las ventas anuales. Se utilizó la misma información que la mencionada en el inciso e) para la estimación de ventas y se calculó el cociente entre costos de mercaderías vendidas y ventas totales para cada año. En función al promedio de estos indicadores se estimó el porcentaje de CMV aplicable, el cual se supuso constante a lo largo de los años de proyección.
- g) Gastos de Administración: Los gastos de administración se estimaron utilizando la misma información descrita en el inciso e) para la estimación de las ventas. Las mismas fueron definidas como un costo fijo igual al valor promedio de los gastos anuales históricos en dólares estadounidenses. Este valor se supuso constante a lo largo del horizonte de proyección.
- h) Gastos de Comercialización: Los gastos de comercialización se estimaron utilizando la misma información descrita en el inciso e) para la estimación de las ventas. Las mismas fueron definidas como un costo variable proporcional al nivel de ventas anuales. Dicha proporción se determinó en función al valor promedio de cada año y se supuso constante a lo largo del horizonte de proyección.
- i) Capital de Trabajo Neto (NWK): se determinaron variaciones en el capital de trabajo para los primeros tres años en función del plan de inversión estipulado en el contrato de compraventa (Anexo 9.2.4).
- j) Inversiones de Capital (CAPEX – *Capital Expenditures*): Para la presente valuación, se han considerado inversiones de capital para los primeros tres años en función del plan de inversión estipulado en el contrato de compraventa (Anexo 9.2.4).
- k) Impuestos: Se suponen anualmente el 35% de impuestos sobre el resultado total, bajo el supuesto de que, al estar financiada completamente por capital propio, la Sociedad no cuenta con escudo fiscal.
- l) Activos y Pasivos no operativos: Para la determinación del valor de la Sociedad (*Equity*) se consideró además del valor resultante del descuento de flujos de fondos esperados, el valor de los activos y pasivos no operativos. Este último considera entre otros la deuda de la Sociedad con entidades bancarias y partes relacionadas (controlante), según el último balance de la Sociedad. Adicionalmente, se tuvo en cuenta un inmueble considerado no operativo, el cual fue tasado por un especialista inmobiliario⁴ utilizando entre otros, referencias comparables de mercado.

⁴ Inmueble de Urribelarrea, tasado por Castro Cranwell & Weiss en marzo de 2026.

3. Conclusión

Sobre la base del trabajo realizado cuyas tareas se detallan en el apartado 1, teniendo en cuenta los supuestos aplicables que se detallan en el apartado 2.3, **concluimos que el valor razonable por acción de Instituto Rosenbusch S.A. de Biología Experimental Agropecuaria se estima en USD 0,07887.**

4. Restricción del uso del informe

El presente informe se emite a solicitud del Directorio de Instituto Rosenbusch S.A. de Biología Experimental Agropecuaria. siendo su contenido confidencial y no podrá ser divulgado a terceros (distintos de accionistas, abogados, otros asesores profesionales de Instituto Rosenbusch S.A. de Biología Experimental Agropecuaria o Agro 2000 S.A. y terceros con un interés legítimo que tuvieran un deber escrito de confidencialidad) sin el consentimiento previo de nuestra parte. Esta limitación no aplica en el caso de una solicitud de una autoridad regulatoria o judicial.



Alejandro Sokol
Socio de Soluciones Actuariales
Lisicki Litvin & Abelovich

ANEXO I: RESULTADO ANUAL DESAGREGADO, VALOR ACTUAL DE LA COMPAÑÍA Y VALOR ACTUAL DE LA SOCIEDAD (EQUITY)

Concepto	Proyección				
	2026	2027	2028	2029	2030
Ventas	6.674	7.108	7.570	8.062	8.586
CMV	- 4.041	- 4.304	- 4.584	- 4.881	- 5.199
Ganancia bruta	2.633	2.804	2.986	3.180	3.387
Gs. Administración	- 974	- 974	- 974	- 974	- 974
Gs. Comercialización	- 784	- 835	- 889	- 947	- 1.008
Resultado Operativo	875	995	1.123	1.259	1.405
IIGG	- 306	- 348	- 393	- 441	- 492
Resultado neto	569	647	730	819	913
Δ Net working Capital	- 350	- 250	- 200	-	-
Capex	- 716	- 789	- 700	-	-
FCFF	- 497	- 392	- 170	819	913

Perpetuidad					9.241
FCFF - Valor Presente	- 437	- 302	- 115	487	5.301

Total Value	4.934	[c]
Pasivo no operacional	- 3.116	[d]
Activo no operacional	1.541	[e]
Total Equity	3.359	[f] = [c] + [d] + [e]

Valores en miles de dolares estadounidenses

[b] Flujo de fondos traídos a valor presente. Quinto año incluye perpetuidad

[e] Activo no operacional incluye PP&E por USD Miles \$730

ANEXO II: Determinación del valor de la acción de la Sociedad

DCF*	4934	[a]
Activos No Operativos*	811	[b]
Pasivos No Operativos*	3116	[c]
Inmueble No Operativo*	730	[d]
Valor Total*	3359	$[e] = [a] + [b] - [c] + [d]$
# Acciones	42.589.465	[f]
Valor Acción Unitaria (USD)	0,07887	$[g] = [e] \times 1000 / [f]$

*Valores en miles de dólares estadounidenses

ANEXO III: DETERMINACIÓN DE LAS VENTAS PROMEDIO (VALOR BASE 2025)

	[a]	[b]	[c] = [b] / [a]	
Fecha	Dolar MEP Promedio	Ventas - ARS	Ventas - USD	Ventas anuales - USD
31/12/2022	251	1.373.063.089	5.479.491	5.479.491
31/12/2023	574	4.528.054.700	7.894.839	7.894.839
31/12/2024	1163	8.274.920.184	7.112.653	7.112.653
30/9/2025	1244	4.273.213.596	3.434.770	4.579.693 [d] = [c] x 4/3

Promedio Valores anuales - USD	6.266.669
---	------------------

[d] Este valor fue anualizado al tratarse de las ventas acumuladas durante los primeros nueve meses del año

ANEXO IV: DETERMINACIÓN DEL COSTO DE MERCADERÍAS VENDIDAS (CMV) COMO PORCENTAJE DE LAS VENTAS

	[a]	[b]	[c] = [a] / [b]	[d]
Fecha	CMV - ARS	Ventas - ARS	CMV/Ventas	Ponderador
31/12/2022	731.132.750	1.373.063.089	53%	100%
31/12/2023	1.335.462.013	4.528.054.700	29%	100%
31/12/2024	4.442.518.663	8.274.920.184	54%	100%
30/9/2025	5.164.062.960	4.273.213.596	121%	75%

Promedio Ponderado CMV / Ventas	60,55%
--	---------------

[d] Para el período 2025 se aplicó un factor de ponderación del 75%, determinado mediante criterio experto, considerando la caída observada en el nivel de ventas durante los primeros nueve meses del año.

ANEXO V: DETERMINACIÓN DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

	[a]	[b]	[c]	[d] = [a] x [c]	[e] = [b] x [c]
Fecha	Gs. Administración - ARS	Gs. Comercialización - ARS	Dolar MEP Promedio	Gs. Administración - USD	Gs. Comercialización - USD
31/12/2022	186.892.172	166.004.721	251	745.831,69	662.476,02
31/12/2023	700.624.810	522.551.308	574	1.221.566,57	911.088,51
31/12/2024	1.079.645.220	839.683.440	1163	928.001,88	721.744,33
30/9/2025	933.698.544	564.307.794	1244	1.000.664,43	604.780,57

[f] = [e] x 4/3

Promedio Gs. Administración	974.016
------------------------------------	----------------

[f] Este valor fue anualizado al tratarse de las ventas acumuladas durante los primeros nueve meses del año

	[a]	[b]	[c] = [a] / [b]
Fecha	Gs. Comercialización - ARS	Ventas - ARS	Gs. Comercialización / Ventas
31/12/2022	166.004.721	1.373.063.089	12,09%
31/12/2023	522.551.308	4.528.054.700	11,54%
31/12/2024	839.683.440	8.274.920.184	10,15%
30/9/2025	564.307.794	4.273.213.596	13,21%

Promedio Gs. Comercialización	11,75%
--------------------------------------	---------------