

## **FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO**

**Estados Contables Fiduciarios**  
Correspondientes al ejercicio  
iniciado el 1° de enero de 2020 y  
finalizado el 31 de diciembre de 2020  
(expresados en pesos a la fecha de cierre)



Building a better  
working world

Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.  
25 de mayo 487 - C1002ABl  
Buenos Aires - Argentina

Tel: +54 11 4318 1600  
Fax: +54 11 4510 2220  
ey.com

## 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**

CUIT N°: 30-71572082-1

Domicilio legal: San Martín 491. Piso:4 Dpto:15

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### I. Informe sobre los estados contables fiduciarios

#### Introducción

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 2020, (b) los estados fiduciarios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por ejercicio finalizado en esa fecha y (c) un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

2. 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.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos realizado nuestro trabajo de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de distorsiones significativas en los estados contables fiduciarios.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentada en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluida la valoración de los riesgos de distorsiones significativas en los estados contables, originadas en errores o irregularidades. Al realizar valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno existente en la Sociedad Fiduciaria, en lo que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados contables, con la finalidad de diseñar los procedimientos de auditoría que resulten apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno de la Sociedad Fiduciaria. Asimismo, una auditoría incluye evaluar que las políticas contables utilizadas sean apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Dirección de la Sociedad Fiduciaria y la presentación de los estados contables en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio obtenidos nos brindan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial fiduciaria del FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable mencionado en el párrafo 2.

## Otras cuestiones

5. Los estados contables fiduciarios del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 no fueron auditados por nosotros, sino por otros auditores, que expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos, con fecha 24 de abril de 2020.

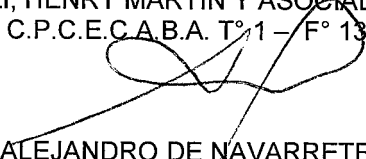
## II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) A la fecha los estados contables fiduciarios adjuntos no han sido transcritos al Libro de Inventario y Balances. Debido a lo mencionado en la nota 9 a los estados fiduciarios adjuntos, estos no surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- b) Al 31 de diciembre de 2020, no existe deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, según surge de los registros contables del Fideicomiso.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
26 de febrero de 2021

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

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

# FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

## EJERCICIO ECONÓMICO N° 4

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2020

### ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 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   |
| Finalización del fideicomiso   | 31 de Julio de 2035, o una fecha anterior cuando el Plan de Negocios así lo determinara o así lo resolvieran los Fiduciarios / Beneficiarios.   |
| C.U.I.T. del Fideicomiso:      | 30-71572082-1   |
| Monto total de la emisión      | \$814.066.398   |

#### Información del fiduciario

|                      |  |
|----------------------|--|
| Denominación:        | CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.                             |
| Domicilio legal:     | SAN MARTIN 491 Piso:4 Dpto:15 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires    |
| Actividad principal: | Administración fiduciaria de fideicomisos financieros y ordinarios |
| C.U.I.T.:            | 30-68900126-9  |

#### Información del fiduciante

|              |  |
|--------------|--|
| Fiduciarios: | TITULARES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION |
|--------------|--|

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

# FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

## ESTADOS FIDUCIARIOS DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

### ACTIVO

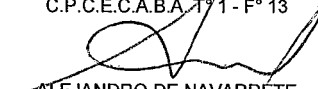
| Activo corriente                  | 31/12/2020         | 31/12/2019     |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|
| Caja y bancos (Nota 4.1.)         | 16.428.010         | -              |
| Inversiones temporarias (Anexo I) | 301.332.749        | -              |
| Créditos comerciales (Nota 4.2.)  | 23.836.653         | -              |
| Créditos fiscales (Nota 4.3.)     | 47.460.424         | -              |
| Otros Créditos (Nota 4.4.)        | 6.120.000          | 110.273        |
| Activos Biológicos (Nota 4.5.)    | 503.088.452        | -              |
| <b>Total activo corriente</b>     | <b>898.266.288</b> | <b>110.273</b> |
| <b>Activo no corriente</b>        |                    |                |
| Bienes de uso (Anexo II)          | 5.228.014          | -              |
| Activos intangibles (Anexo III)   | 30.547.284         | -              |
| <b>Total activo no corriente</b>  | <b>35.775.298</b>  | <b>-</b>       |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>           | <b>934.041.586</b> | <b>110.273</b> |

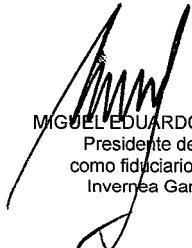
### PASIVO

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Pasivo corriente</b>                          |                    |                    |
| Deudas comerciales (Nota 4.6.)                   | 110.122.211        | -                  |
| Deudas fiscales (Nota 4.7.)                      | 803.493            | -                  |
| Otras Deudas (Nota 4.8.)                         | 24.067             | 1.137.672          |
| <b>Total pasivo corriente</b>                    | <b>110.949.771</b> | <b>1.137.672</b>   |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>                          | <b>110.949.771</b> | <b>1.137.672</b>   |
| <b>PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)</b> | <b>823.091.815</b> | <b>(1.027.399)</b> |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO</b>    | <b>934.041.586</b> | <b>110.273</b>     |

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

# FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

## ESTADO FIDUCIARIO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR (Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

|  | <u>31/12/2020</u>   | <u>31/12/2019</u> |
|--|---------------------|-------------------|
| Producción agropecuaria (Nota 4.9.)  | 32.815.050          | -                 |
| Costo de la producción agropecuaria (Anexo IV)                               | (49.767.778)        | -                 |
| <b>Resultado neto de la producción agropecuaria</b>                          | <b>(16.952.728)</b> | <b>-</b>          |
| Ventas de bienes de la actividad agropecuaria (Nota 4.10.)                   | 25.940.934          | -                 |
| Costo de venta bienes de la actividad agropecuaria (Anexo V)                 | (25.141.610)        | -                 |
| <b>Resultado de venta de hacienda vacuna</b>                                 | <b>799.324</b>      | <b>-</b>          |
| Resultados por medición de activos biológicos a Valor Razonable (Nota 4.11.) | 58.306.374          | -                 |
| <b>Resultado de la actividad agropecuaria</b>                                | <b>42.152.970</b>   | <b>-</b>          |
| Gastos de Administración (Anexo IV)  | (19.477.379)        | (487.574)         |
| Gastos de Comercialización (Anexo IV)  | (3.267.248)         | -                 |
| Resultados financieros y por tenencia incluyendo RECPAM                      | (2.432.407)         | (77.825)          |
| <b>Ganancia (Pérdida) del ejercicio</b>                                      | <b>16.975.937</b>   | <b>(565.399)</b>  |

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

- 4 -  
**FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO**

**ESTADO FIDUCIARIO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO  
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR**  
(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Movimientos   | 31/12/2020              |                                    |                    |                         | 31/12/2019         |                    |
|---|-------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
|   | Certificados suscriptos | Ajustes de certificados suscriptos | Total              | Resultados no asignados | Total              | Total              |
| Saldo al inicio del ejercicio                                   | 81.000                  | 198.454                            | 279.454            | (1.306.853)             | (1.027.399)        | (462.000)          |
| Baja por rescisión de participación (Nota 5)                    | (81.000)                | (198.454)                          | (279.454)          | 1.306.853               | 1.027.399          | -                  |
| Suscripción de certificados de participación inicial (Nota 1.8) | 670.060.362             | 59.055.516                         | 729.115.878        | -                       | 729.115.878        | -                  |
| Capitalización (Nota 1.8)                                       | 67.006.036              | -                                  | 67.006.036         | (67.006.036)            | -                  | -                  |
| Suscripción de certificados de participación (Nota 1.8)         | 77.000.000              | -                                  | 77.000.000         | -                       | 77.000.000         | -                  |
| Ganancia (Pérdida) del ejercicio                                | -                       | -                                  | -                  | 16.975.937              | 16.975.937         | (565.399)          |
| <b>Saldo al cierre del ejercicio</b>                            | <b>814.066.398</b>      | <b>59.055.516</b>                  | <b>873.121.914</b> | <b>(50.030.099)</b>     | <b>823.091.815</b> | <b>(1.027.399)</b> |

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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



# FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

## ESTADO FIDUCIARIO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR (Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| <u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>                                    | <u>31/12/2020</u>  | <u>31/12/2019</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| Efectivo al inicio del ejercicio                                   | -                  | -                 |
| Efectivo al cierre del ejercicio (1)                               | 317.760.759        | -                 |
| <b>Aumento neto del efectivo</b>                                   | <b>317.760.759</b> | -                 |
| <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>                      |                    |                   |
| Resultado del ejercicio  | 16.975.937         | (565.399)         |
| Depreciaciones   | 1.624.355          | -                 |
| <u>Ajustes para arribar al flujo de efectivo</u>                   |                    |                   |
| Aumento de Créditos impositivos                                    | (47.460.424)       | -                 |
| Aumento de Créditos comerciales                                    | (23.836.653)       | -                 |
| (Aumento) Disminución de Otros Créditos                            | (6.009.727)        | 59.363            |
| Aumento de Activos biológicos                                      | (503.088.452)      | -                 |
| Aumento de Deudas Comerciales                                      | 110.122.211        | -                 |
| Aumento de Deudas Fiscales   | 803.493            | -                 |
| (Disminución) Aumento de Otras Deudas                              | (1.113.605)        | 506.036           |
| Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas     | (451.982.865)      | -                 |
| <u>Actividades de Inversión</u>                                    |                    |                   |
| Aumento de Bs de uso e intangibles                                 | (37.399.653)       | -                 |
| Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión   | (37.399.653)       | -                 |
| <u>Actividades de Financiación</u>                                 |                    |                   |
| Aporte de los propietarios   | 806.115.878        | -                 |
| Rescisión de participación   | 1.027.399          | -                 |
| Flujo neto de efectivo generado en las actividades de financiación | 807.143.277        | -                 |
| <b>Aumento neto del efectivo</b>                                   | <b>317.760.759</b> | -                 |

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

#### **Nota 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; **INVERNEA S.R.L.**, en su calidad de operador técnico; **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). Asimismo, el Contrato fue modificado el 4 de septiembre de 2020, para reflejar el aumento del monto a emitir, elevando el mismo de \$600.000.000 a \$1.000.000.000, 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 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 15 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

### 1.4. 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 Fideicomitados, 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 Fideicomitados 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.

### 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,

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

(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) (ver tabla debajo).

Success fee calculado sobre la diferencia por sobre el 8%

| Escala  |        | Diferencia Max | Fee variable | % operador técnico<br>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.

### 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

### 1.7. 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 cierre asciende a \$814.066.398 (pesos ochocientos catorce millones sesenta y seis mil trescientos noventa y ocho).

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 CNV se les adicionó una relación de canje, la cual asciende a 1,10. La relación de canje mencionada anteriormente fue capitalizada, la misma asciende 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.

La actividad ganadera desarrollada por el Fideicomiso se inició durante el mes de agosto de 2020, mes en que se adquirieron las primeras 1.056 cabezas de ganado. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso poseía 11.304 cabezas.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

### **Nota 2.- Normas aplicadas**

#### **Nota 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.

La expresión normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se refiere a 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".

#### **Nota 2.2. Estimaciones contables**

De acuerdo con las normas mencionadas precedentemente la preparación de los estados contables fiduciarios requiere la elaboración y consideración, por parte del Fiduciario de estimaciones que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos y en la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de esos estados. En este sentido, la incertidumbre asociada con las estimaciones y supuestos adoptados podría dar lugar en el futuro a resultados finales que difiriesen de las estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

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

#### **Nota 2.3. Unidad de medida**

##### **a) Entorno económico y marco normativo**

Los estados contables fiduciarios al 31 de diciembre de 2020 han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por la C.N.V. A los fines de la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea este organismo requiere aplicar las normas que sobre el particular ha emitido la F.A.C.P.C.E. y adoptado el C.P.C.E.C.A.B.A.

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

- i. Ley N° 27.468, que dispuso la derogación de la restricción que imponía el Decreto N° 1269/2002 (modificado por el Decreto N° 664/2003) para la aceptación de estados contables reexpresados por parte de ciertos organismos de control, y da plena aplicación al artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.
- ii. Las normas contables emitidas por la FACPCE: Resolución Técnica (RT) N° 6 (Estados contables en moneda homogénea), RT N° 17 (sección 3.1: Expresión en moneda homogénea), e Interpretación N° 8 (Aplicación del párrafo 3.1 de la RT N° 17); y la Guía de aplicación de la RT N° 6 emitida por el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y Auditoría.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

Para concluir sobre la existencia de un contexto de alta inflación que amerite la reexpresión de los estados contables estas normas establecen (a) que corresponde evaluar, entre otras características del contexto económico, la existencia de una corrección generalizada en los precios y salarios ante la evolución de los índices de precios; la brecha entre la tasa de interés para colocaciones en moneda local y en una moneda extranjera estable; y el comportamiento general de la población para conservar la riqueza ante la pérdida del poder adquisitivo de la moneda local; y (b) como solución práctica, que los estados contables deben reexpresarse para incorporar el efecto de los cambios en el poder adquisitivo de la moneda cuando se presente el hecho fáctico de una variación acumulada en el índice general de precios utilizado para reflejar esos cambios que alcance o sobrepase el 100% trienal. Debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

- iii. La Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE, modificada por la Resolución JG N° 553/19, que, considerando lo dispuesto en las normas contables profesionales mencionadas precedentemente, declaró la existencia de un contexto de alta inflación en Argentina a partir del 1° de julio de 2018 y requirió aplicar la RT N° 6 en la preparación de los estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados a partir de esa fecha, estableciendo además (a) la posibilidad de utilizar una serie de simplificaciones destinadas a facilitar el proceso de reexpresión a moneda homogénea, y (b) un período de transición para estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados entre el 1 de julio de 2018 y el 30 de diciembre de 2018, inclusive, durante el cual la reexpresión a moneda homogénea fue optativa.
- iv. Las Resoluciones C.D. N° 107/2018 y M.D. N° 11/2019 del C.P.C.E.C.A.B.A., que ratifican y amplían ciertas simplificaciones de la Resolución JG N° 539/18 para la reexpresión obligatoria de los estados contables anuales o de período intermedio con fecha de cierre a partir del 31 de diciembre de 2018.
- v. La Resolución General N° 777/2018 de la C.N.V.: que adopta las normas mencionadas precedentemente.

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

Considerando esta serie de índices, en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la inflación acumulada fue de 36,15% y 53,83%, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

### 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 período. 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 período.
- ii. Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período 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 período contempla los siguientes principales aspectos:

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

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

#### Reexpresión del estado fiduciario de evolución del patrimonio neto

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

#### Reexpresión del estado fiduciario de flujo de efectivo

- i. Todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período.
- 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 período.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 18

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

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



## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

### **Nota 2.4. Información comparativa**

El estado fiduciario de situación patrimonial, los estados fiduciarios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2020, se presentan en forma comparativa con el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019. El análisis de la información comparativa debe efectuarse considerando lo mencionado en la nota 5., relativo a la baja por recisión y firma de un nuevo contrato durante el presente ejercicio en donde se adapta el objeto mencionado, y que es a partir de ese momento en el que el Fideicomiso comienza su actividad pecuaria.

### **Nota 3.- Principales Criterios de valuación**

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

a) Caja y bancos

Se encuentran valuados a su valor nominal.

b) Inversiones

Fondos comunes de inversión que han sido valuados de acuerdo con el valor de las cuotas partes informadas al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso no poseía este tipo de inversiones.

c) Créditos y pasivos

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

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

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

d) Activos biológicos y productos terminados

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 4 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

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

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

Dentro de cada una de las categorías descriptas se exponen como activo corriente o no corriente según corresponda, y la composición en función de la naturaleza de los rubros contenidos en las mismas.

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 de un periodo contable con los consiguientes resultados de producción y por tenencia.

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

Para la confección de los presentes estados contables, se consideraron, para la valuación al cierre del ejercicio, las siguientes categorías de hacienda: Vaquillonas, Terneras, Novillos, Novillitos y Terneros para los cuales se determinaron los kilos al 31 de diciembre de 2020 de cada categoría realizando un promedio ponderado unificando las subcategorías existentes que fueran informadas por la gestión de los diferentes establecimientos agropecuarios donde desarrolla su actividad el Fideicomiso.

En relación al precio, el mismo tiene un mercado activo transparente. Para las categorías Novillos, Novillitos y Vaquillonas se tomó el precio al cierre del ejercicio de dicha categoría. En el caso de los 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 de los Terneros y Terneras.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 12 F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

Detallamos cada una de las categorías de los activos biológicos en desarrollo y terminados: cantidad de cabeza, kg promedio y precio por kilo al 31 de diciembre de 2020:

|              | Cabezas de ganado | Kilos promedio | \$ por kilo | Importe al 31/12/2020 |
|--------------|-------------------|----------------|-------------|-----------------------|
| Vaquillonas  | 2.056             | 277,68         | 156,80      | 89.519.992            |
| Terneras     | 223               | 192,24         | 181,23      | 7.769.217             |
| Novillos     | 3                 | 482,5          | 147,93      | 214.129               |
| Novillitos   | 6.739             | 299,28         | 158,16      | 318.980.309           |
| Terneros     | 2.283             | 206,72         | 183,51      | 86.604.805            |
| <b>TOTAL</b> | <b>11.304</b>     |                |             | <b>503.088.452</b>    |

### e) Cuentas del patrimonio neto fiduciario

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

### f) Cuentas de resultados

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

**Resultado de la producción Agropecuaria:** el resultado de la producción agropecuaria, resultante de considerar el ingreso por la producción y sus costos asociados, se incluirá obligatoriamente en el cuerpo del estado, a continuación del resultado bruto por la venta de bienes y la prestación de servicios y antes del resultado por valuación de bienes de cambio a su valor neto de realización. En aquellos entes en que la actividad agropecuaria sea la predominante respecto del conjunto de las restantes actividades, este rubro deberá exponerse como el primero del estado de resultados. El resultado de la Producción Agropecuaria estará compuesto por: a) el valor de los productos agropecuarios obtenidos al momento de dicha obtención (cosecha, tala, recolección, etc.), más b) la valorización registrada por los activos biológicos (incluidos los destinados a su utilización como factor de la producción en el curso normal de la actividad que se miden a su valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta) durante el período, menos c) la desvalorización registrada por los activos biológicos (incluidos los destinados a su utilización como factor de la producción en el curso normal de la actividad que se miden a su valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta) durante el período, menos d) los costos devengados durante el período atribuible a la transformación biológica de los activos y a su recolección y adecuación hasta que se encuentren en condición de ser vendidos o utilizados en otras etapas del proceso productivo. Los resultados generados por el cambio de valor en el valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta de los productos agropecuarios controlados por sus productores y destinados a su venta, con posterioridad al momento de su cosecha, recolección o faena, no forman parte del resultado de la producción agropecuaria y deben exponerse en un rubro separado del estado de resultados a continuación de la determinación del margen bruto, denominado "Resultados por medición a su Valor razonable menos gastos estimados en el punto de venta". En la información complementaria deberá incluirse la composición de los ingresos por producción. Los costos de producción se referencian con las notas o anexos que reflejen la información de los gastos clasificados por su naturaleza y por su función. Los activos biológicos medidos a su costo de reposición permiten determinar los resultados de tenencia generados por los mismos por comparación con sus costos originales, desde su fecha de adquisición hasta la fecha de medición

El resto de los cargos a resultados del ejercicio se exponen a valores reexpresados a moneda homogénea al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con los lineamientos descriptos en la Nota 2.3.

### **Nota 4.- Composición de los principales rubros**

| <b>4.1. Caja y bancos</b>         | <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Caja                              | 2.000.000         | -                 |
| Banco Industrial cuenta corriente | 9.561.211         | -                 |
| Valores a depositar               | 4.866.799         | -                 |
| <b>Total</b>                      | <b>16.428.010</b> | <b>-</b>          |
| <b>4.2. Créditos comerciales</b>  |                   |                   |
| Clientes                          | 23.836.653        | -                 |
| <b>Total</b>                      | <b>23.836.653</b> | <b>-</b>          |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1/- F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

| <b>4.3. Créditos fiscales</b>           | <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Saldo a favor I.V.A.                    | 46.787.883        | -                 |
| Crédito fiscal IVA                      | 43.839            | -                 |
| Percepciones Ingresos Brutos - convenio | 42.663            | -                 |
| Retenciones Ganancias                   | 586.039           | -                 |
| <b>Total</b>                            | <b>47.460.424</b> | <b>-</b>          |

|                                   |                  |                |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| <b>4.4. Otros Créditos</b>        |                  |                |
| Anticipo a proveedores            | 6.120.000        | -              |
| Suscripción de aportes a integrar | -                | 110.273        |
| <b>Total</b>                      | <b>6.120.000</b> | <b>110.273</b> |

### 4.5. Activos Biológicos (Nota 3. d)

|                                   |                    |          |
|-----------------------------------|--------------------|----------|
| <b>Terminados</b>                 |                    |          |
| Hacienda bovina                   | 53.159.805         | -        |
| Hacienda bovina en capitalización | 36.574.316         | -        |
| <b>En desarrollo</b>              |                    |          |
| Hacienda bovina                   | 263.136.953        | -        |
| Hacienda bovina en capitalización | 150.217.379        | -        |
| <b>Total</b>                      | <b>503.088.452</b> | <b>-</b> |

### 4.6. Deudas comerciales

|                                     |                    |          |
|-------------------------------------|--------------------|----------|
| Proveedores                         | 83.524.955         | -        |
| Acreedores por capitalización       | 16.706.112         | -        |
| Valores a pagar - cheques diferidos | 4.221.144          | -        |
| Anticipo Clientes                   | 5.670.000          | -        |
| <b>Total</b>                        | <b>110.122.211</b> | <b>-</b> |

### 4.7. Deudas fiscales

|                              |                |          |
|------------------------------|----------------|----------|
| IIBB a pagar                 | 520.219        | -        |
| A.F.I.P. - SICORE a ingresar | 283.274        | -        |
| <b>Total</b>                 | <b>803.493</b> | <b>-</b> |

### 4.8. Otras Deudas

|                              |               |                  |
|------------------------------|---------------|------------------|
| Provisión Honorarios a pagar | -             | 1.137.672        |
| Provisión Facturas a recibir | 24.067        | -                |
| <b>Total</b>                 | <b>24.067</b> | <b>1.137.672</b> |

### 4.9. Producción agropecuaria

|                 |                   |          |
|-----------------|-------------------|----------|
| Hacienda bovina | 32.815.050        | -        |
| <b>Total</b>    | <b>32.815.050</b> | <b>-</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

### 4.10. Ventas de bienes de la actividad agropecuaria

Ingresos por venta hacienda bovina  
Total

| 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|------------|------------|
| 25.940.934 | -          |
| 25.940.934 | -          |

### 4.11 Resultados por medición de activos biológicos a Valor Razonable

Resultado por tenencia de hacienda bovina  
Total

|            |   |
|------------|---|
| 58.306.374 | - |
| 58.306.374 | - |

### **Nota 5.- Baja por rescisión de fiduciante inicial y cambio de denominación**

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

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

### **Nota 6.- Bienes de disponibilidad restringida**

Al 31 de diciembre de 2020 no existen restricciones sobre la disponibilidad de los bienes.

### **Nota 7.- Información adicional referida a los plazos estimados de cobro o pago y devengamiento de intereses**

A continuación, se clasifican las colocaciones de fondos, créditos y deudas a cobrar o pagar en moneda a partir de los plazos estimados de cobro o pago indicando si devengan o no intereses

#### **a) Apertura por plazo estimado de cobro o pago**

| Activo                                | Sin Plazo | Menos de 3 meses   | Hasta 6 meses     | Hasta 12 meses | Más de un año | Totales            |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|----------------|---------------|--------------------|
| Inversiones                           | -         | 301.332.749        | -                 | -              | -             | 301.332.749        |
| Créditos comerciales                  | -         | 23.836.653         | -                 | -              | -             | 23.836.653         |
| Créditos fiscales                     | -         | 86.502             | 46.787.883        | 586.039        | -             | 47.460.424         |
| Otros créditos                        | -         | 6.120.000          | -                 | -              | -             | 6.120.000          |
| <b>Total del Activo al 31/12/2020</b> | -         | <b>331.375.904</b> | <b>46.787.883</b> | <b>586.039</b> | -             | <b>378.749.826</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

| Pasivo                                | Sin Plazo | Menos de 3 meses  | Hasta 6 meses | Hasta 12 meses    | Más de un año | Totales            |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|--------------------|
| Deudas comerciales                    | -         | 93.416.099        | -             | 16.706.112        | -             | 110.122.211        |
| Deudas fiscales                       | -         | 803.493           | -             | -                 | -             | 803.493            |
| Otras deudas                          | -         | 24.067            | -             | -                 | -             | 24.067             |
| <b>Total del Pasivo al 31/12/2020</b> | -         | <b>94.243.659</b> | -             | <b>16.706.112</b> | -             | <b>110.949.771</b> |

### **Nota 8.- Impuesto a las ganancias**

Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgo, 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 fideicomiso 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 2020 y 2019, el Fideicomiso no estimó provisión por impuesto a las ganancias.

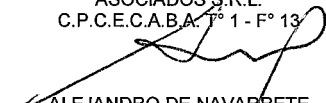
### **Nota 9.- Registros contables**

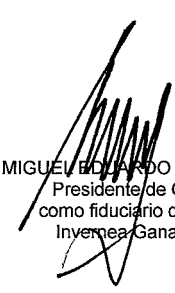
Los registros contables correspondientes al patrimonio fideicomitado deben ser llevados en libros rubricados en forma separada de los correspondientes al patrimonio del Fiduciario

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, los registros contables correspondientes al patrimonio Fideicomitado no se encuentran registrados en libros rubricados, ya que los mismos se encuentran en proceso de rubrica por parte de la Inspección General de Justicia.

Asimismo, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, considerando la situación mencionada en la nota 10., los mismos no han sido transcriptos al Libro de Inventario y Balances, como así tampoco se encuentran transcriptos los registros correspondientes al Libro Diario.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

### **Nota 10.- Covid-19 y Situación de mercado**

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote de coronavirus (COVID-19) como una pandemia. A nivel nacional, el poder Ejecutivo ha emitido una serie de Decretos de Necesidad y Urgencia (DNU) ampliando la emergencia pública en materia sanitaria declarada por la Ley N° 27.541 y estableciendo el aislamiento obligatorio para toda la población del país, con ciertas excepciones en determinadas actividades.

Esta situación y las medidas adoptadas por los distintos gobiernos han afectado la actividad económica nacional e internacional con impactos diversos en los distintos países y sectores de negocios.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, no es posible estimar ni la evolución de la pandemia COVID-19 ni la duración de sus efectos en el país, tampoco los resultados que arrojarán las medidas dispuestas por el gobierno para atenuar el impacto en la salud de la sociedad y en la economía; sí, en cambio, se observa la voluntad de las autoridades nacionales, provinciales y municipales de ir permitiendo el gradual retorno a la actividad de los distintos agentes económicos, así como la circulación de personas, en la medida de que las condiciones epidemiológicas lo posibiliten y considerando protocolos de funcionamiento apropiados. Por otra parte, es de esperar que la Sociedad, y por lo tanto, también nuestros clientes, y proveedores se adapten al uso de nuevos canales de compra no presenciales.

En el caso de la Sociedad, su actividad no se encuentra afectada por las distintas reglamentaciones del Poder Ejecutivo Nacional dado que consideraron la misma como actividad esencial. Por ello la Sociedad ha podido seguir su operación en condiciones casi normales, sin perjuicio de ello seguimos monitoreando los posibles efectos que podría tener dicha pandemia sobre el patrimonio y los resultados. No hemos realizado ajustes por deterioro de los activos y hemos podido cumplir con los compromisos financieros y no es previsible que afecte la continuidad de la empresa.

La evolución futura, de imposible previsión, de factores tales como la duración y efectos de la pandemia, el éxito de las medidas gubernamentales para atenuar su impacto en la salud de la sociedad y en la economía, las posibilidades de que se flexibilicen las condiciones de aislamiento de la población, así como el uso más generalizado de canales de venta no presenciales, incidirán en el estado de la economía en los próximos meses. Tal incertidumbre alcanza a la evolución de las operaciones de la entidad, en tanto éstas, y la consiguiente capacidad del ente para realizar sus activos y cancelar sus obligaciones en el curso normal de sus negocios, dependerán de la situación social y económica en la zona en la que desarrolla su actividad, así como, en tanto se mantenga la medida de aislamiento social, de la compra de sus productos por parte de sus clientes a través de las nuevas modalidades de venta.

A su vez, el fiduciario monitorea permanentemente la evolución del contexto macroeconómico y su impacto sobre la situación patrimonial y financiera del fideicomiso, que pudieran corresponder ser reflejadas en los estados contables de períodos futuros.

### **Nota 11.- Hechos posteriores**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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



**FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO**

**ANEXO I**

**INVERSIONES TEMPORARIAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**  
(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

|                            | 31/12/2020              |             |                     | 31/12/2019          |
|----------------------------|-------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Inversiones Corrientes     | Cantidad<br>cuotapartes | Cotización  | Importe en<br>pesos | Importe en<br>pesos |
| IAM Renta Crecimiento      | 7.454.323               | 8,526003005 | 63.555.577          | -                   |
| IAM Ahorro Pesos           | 185.005                 | 4,154148877 | 768.537             | -                   |
| MEGAINVER Retorno Absoluto | 22.073.943              | 4,240105806 | 93.595.856          | -                   |
| IAM Renta Plus             | 11.101.284              | 6,685152036 | 74.213.772          | -                   |
| MEGAINVER Liquidez Pesos   | 23.996.554              | 2,88370599  | 69.199.007          | -                   |
| <b>Totales</b>             | <b>64.811.109</b>       |             | <b>301.332.749</b>  | -                   |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

# FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

## ANEXO II

### BIENES DE USO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Cuenta principal | 31/12/2020                     |                    |                                | 31/12/2019                         |               |                                    |
|------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------|------------------------------------|
|                  | Valores de origen              |                    | Depreciaciones                 | Neto resultante                    |               | Neto resultante                    |
|                  | Saldos al inicio del ejercicio | Aumentos / (Bajas) | Saldos al cierre del ejercicio | Acumuladas al inicio del ejercicio | Del ejercicio | Acumuladas al cierre del ejercicio |
| Rodados          | -                              | 5.408.290          | 5.408.290                      | -                                  | 180.276       | 180.276                            |
| Totales 2020     | -                              | 5.408.290          | 5.408.290                      | -                                  | 180.276       | 180.276                            |
| Totales 2019     | -                              | -                  | -                              | -                                  | -             | -                                  |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S/R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

# FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ANEXO III

## ACTIVOS INTANGIBLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Cuenta principal                     | 31/12/2020                     |                    |                                |                                    | 31/12/2019      |                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
|                                      | Valores de origen              |                    | Depreciaciones                 |                                    | Neto resultante | Neto resultante                    |
|                                      | Saldos al inicio del ejercicio | Aumentos / (Bajas) | Saldos al cierre del ejercicio | Acumuladas al inicio del ejercicio | Del ejercicio   | Acumuladas al cierre del ejercicio |
| Gastos Organización / Estructuración | -                              | 31.991.363         | 31.991.363                     | -                                  | 1.444.079       | 1.444.079                          |
| Totales 2020                         | -                              | 31.991.363         | 31.991.363                     | -                                  | 1.444.079       | 1.444.079                          |
| Totales 2019                         | -                              | -                  | -                              | -                                  | -               | -                                  |

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 26-02-2021

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y  
ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T/1 - F° 18

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

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

# FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

## ANEXO IV

### DETALLE DE GASTOS POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR (Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Rubros                                | Costo de producción | Gastos de comercialización | Gastos de administración | Totales ejercicio 31/12/2020 | Totales ejercicio 31/12/2019 |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Gastos informática                    | -                   | -                          | 256.473                  | 256.473                      | -                            |
| Impuesto a los Ingresos Brutos        |                     | 1.868.803                  |                          | 1.868.803                    | -                            |
| Impuesto débitos y créditos bancarios | -                   | -                          | 4.722.830                | 4.722.830                    | -                            |
| Gastos bancarios                      | -                   | -                          | 1.265.421                | 1.265.421                    | -                            |
| Honorarios                            | -                   | -                          | 2.633.124                | 2.633.124                    | 487.574                      |
| Honorarios estructuración             | -                   | -                          | 2.509.279                | 2.509.279                    | -                            |
| Honorarios Fiduciario                 | -                   | -                          | 2.856.601                | 2.856.601                    | -                            |
| Honorarios operador técnico           | -                   | -                          | 3.170.013                | 3.170.013                    | -                            |
| Gastos legales                        | -                   | -                          | 49.237                   | 49.237                       | -                            |
| Veterinaria                           | 1.935.716           | -                          | -                        | 1.935.716                    | -                            |
| Seguros                               | -                   | -                          | 390.045                  | 390.045                      | -                            |
| Fletes compra hacienda                | 7.024.803           | -                          | -                        | 7.024.803                    | -                            |
| Fletes y gastos de venta hacienda     |                     | 1.398.445                  |                          | 1.398.445                    | -                            |
| Arrendamientos y Pastoreo             | 2.896.916           | -                          | -                        | 2.896.916                    | -                            |
| Gastos capitalización de hacienda     | 29.613.891          | -                          | -                        | 29.613.891                   | -                            |
| Guías                                 | 39.380              | -                          | -                        | 39.380                       | -                            |
| Gastos compra hacienda                | 6.676               | -                          | -                        | 6.676                        | -                            |
| Comisión compra de hacienda           | 8.250.396           | -                          | -                        | 8.250.396                    | -                            |
| Depreciaciones (Anexo II y III)       | -                   | -                          | 1.624.355                | 1.624.355                    | -                            |
| <b>Total 31/12/2020</b>               | <b>49.767.778</b>   | <b>3.267.248</b>           | <b>19.477.378</b>        | <b>72.512.404</b>            | -                            |
| <b>Total 31/12/2019</b>               | -                   | -                          | <b>487.574</b>           |                              | <b>487.574</b>               |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS  
S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO

ANEXO V

**COSTO DE VENTA**  
**POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR**  
(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Concepto                            | Ejercicio<br>31/12/2020 | Ejercicio<br>31/12/2019 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Existencias al inicio del ejercicio | -                       | -                       |
| Compras del ejercicio               | 437.108.638             | -                       |
| Producción agropecuaria             | 32.815.050              | -                       |
| Resultado por tenencia              | 58.306.374              | -                       |
| Sub-total                           | 528.230.062             | -                       |
| Existencias al final del ejercicio  | (503.088.452)           | -                       |
| Costo de ventas del ejercicio       | 25.141.610              | -                       |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26-02-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS  
S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de abril de 2021

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 26/02/2021 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2020 perteneciente a FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO Otras (con domic. legal) CUIT 30-71572082-1 con domicilio en SAN MARTIN 491 P°/D° 4, C.A.B.A., intervenida por el Dr. ALEJANDRO DE NAVARRETE. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. ALEJANDRO DE NAVARRETE

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 206 F° 51

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS SRL

T° 1 F° 13

SOCIO



*Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a [www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm) declarando el siguiente código: 0sr3jxk*

Legalización N° 878955

