

## **INFORME DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE COMO AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN SOBRE RECURSOS RECIBIDOS Y SU APLICACIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA GANADERO**

Señores

**CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.**

CUIT: 30-68900126-9

Domicilio Legal: San Martin 491 Piso 3 Oficina 8,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Atte.: Miguel E. Iribarne

### **I. Objeto del encargo**

A vuestro pedido, y en nuestro carácter de contadores públicos y agentes de control y revisión del Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero (en adelante “el Fideicomiso”) con CUIT 30-71572082-1, cuyo fiduciario es CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A. (en adelante “la Sociedad”), emitimos el presente informe especial requerido por la resolución general de CNV N° 992 del 19/02/2024 modificatorio del art. 31 de la sección XII del capítulo IV del título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), en relación con los activos subyacentes del fideicomiso y sobre el flujo que estos generaron al 30 de noviembre de 2025, con el alcance definido en el apartado IV.

### **II. Responsabilidad de la dirección de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**

La Dirección de CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A., en carácter de Fiduciario, es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo descripta a continuación, para cumplir con los requerimientos establecidos por el artículo 31 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV.

- A. Suplemento del prospecto del Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero de fecha 26/11/2020
- B. Prospecto del tramo N° 2 del Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero de fecha 24/06/2021
- C. Facturas de gastos del período en los que se aplican los recursos.
- D. Extracto de las cuentas comitentes correspondientes al mes de noviembre de 2025.
- E. Extractos bancarios correspondiente al mes de noviembre de 2025.
- F. Facturas de cuenta de venta y liquido producto al Fideicomiso.

### **III. Responsabilidad del Contador Público**

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo IV, para cumplir con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo I.

### **IV. Tarea profesional**

Nuestra tarea profesional fue desarrollada en conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la segunda parte de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “RT 37”) y por el artículo 31 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV, y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para verificar el cumplimiento por parte de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. con los requerimientos de las normas pertinentes de la CNV. La RT 37 exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea de forma tal que nos permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, nuestro trabajo no constituye una auditoría, una revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento.

# ESTUDIO VIDAL

CONTADORES PUBLICOS / ABOGADOS

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. Nuestra tarea se basó en que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

- A. Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación en base al cotejo de la documentación detallada en el párrafo II.

## **V. Manifestación profesional**

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, surge el cuadro que se encuentra en el Anexo I de este informe.

Informamos que de las corroboraciones realizadas sobre la Información objeto del encargo, no surgieron hallazgos que afecten la determinación de la información objeto del encargo.

## **VI. Restricciones de uso del informe**

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A., su publicación en el sitio WEB de la Sociedad fiduciaria y para su eventual presentación ante la CNV en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero mencionados en el párrafo I y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Buenos Aires, 12 de diciembre de 2025.

ESTUDIO VIDAL  
CPCECABA – RAPU Tº 1 Fº 116

Dr. JUAN IGNACIO VIDAL  
Contador Público (UB)  
CPCECABA Tº 387 Fº 104

# ESTUDIO VIDAL

CONTADORES PUBLICOS / ABOGADOS

## ANEXO I

### Aplicación de recursos y gastos consolidada en \$

Concepto	\$
<b>Saldo de bancos + Inversiones transitorias al 31/10/2025</b>	<b>134.279.967</b>
<b>Ingresos</b>	
Ventas	647.187.253
Resultado inversiones transitorias	3.235.465
<b>Pagos realizados</b>	
Operativos	(500.190.735)
Administración y generales	(48.326.137)
Impuesto a los débitos y créditos	(2.746.754)
<b>Saldo de bancos + Inversiones transitorias al 30/11/2025</b>	<b>233.439.058</b>

### Resumen pagos realizados del 1 de noviembre al 30 de noviembre de 2025

Moneda ARS

Concepto	Subtotal	Total
<b>Pagos operativos</b>		(500.190.735)
Compra de ganado, incluye transporte y comisiones consignat.	(398.823.652)	
Capitalización de hacienda	(34.173.911)	
Servicio de pastaje y pastoreo	(47.553.973)	
Servicios de administración de campos	(2.964.416)	
Seguros y otros servicios	(1.348.587)	
Servicios veterinarios	(6.272.145)	
Impuestos	(9.054.052)	
<b>Pagos gastos de administración y estructuración</b>		(48.326.137)
Servicios recurrentes mensuales		
Operador técnico	(27.594.606)	
Administración de fideicomiso	(5.809.104)	
Asesoramiento legal	(1.647.106)	
Servicios contables y de auditoría	(2.398.107)	
Servicio de calificación de riesgo	(5.394.923)	
Asesoramiento impositivo y liquidaciones impositivas	(1.308.000)	
Sistema operativo	(625.202)	
otros	(3.549.089)	
<b>Total pagos realizados</b>		<b>(548.516.872)</b>

Firmado a los efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 12/12/2025

ESTUDIO VIDAL A.S.

C.P.C.E.C.A.B.A. – Tº I Fº 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)

Contador Público (U.B.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – Tº 387– Fº 104

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 16 de diciembre de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 12/12/2025

Referida a: Varios C.P.

Perteneciente a: CFA COMPANIA FIDUCIARIA AMERICANA Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-68900126-9

Intervenida por: Dr. JUAN IGNACIO VIDAL

Para ser presentado ante: COMISION NACIONAL DE VALORES

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. JUAN IGNACIO VIDAL

Contador Público ( Universidad de Belgrano )

CPCECABA T° 387 F° 104

Firma en carácter de socio

ESTUDIO VIDAL

T° 1 F° 116

SOCIO

