



## **INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO**

**Estados Contables Fiduciarios correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025 (expresados en pesos a la fecha de cierre)**

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

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

### EJERCICIO ECONÓMICO N° 5

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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, participando de diferentes etapas de la producción (cría, recría, invernada, terminación a corral, feedlot y comercialización), y la explotación de Productos Agrícolas (maíz y/o sorgo y/o otros) para el insumo alimenticio de la actividad ganadera. El Fideicomiso podrá realizar todas 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 y almacenamiento de Productos Agrícolas, así como instrumentar o celebrar cualquier tipo de contrato/s de compra o venta a término de granos que sirvan de alimento para la hacienda o de otros Productos Agrícolas.

Fecha de cierre del ejercicio: 31 de diciembre de cada año

Finalización del fideicomiso: 28 de octubre de 2031, o una fecha anterior cuando el Plan de Negocios así lo determinara o así lo resolvieran los Fiduciarios / Beneficiarios. (Ver nota 1.)

C.U.I.T. del Fideicomiso: 30-71733535-6

Monto total de la emisión: \$793.157.894

#### Información del fiduciario

Denominación: CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.

Domicilio legal: SAN MARTIN 491 Piso:3 Dpto:8 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal: Administración fiduciaria de fideicomisos financieros y ordinarios

C.U.I.T.: 30-68900126-9

#### Información del fiduciante

Fiduciarios: TITULARES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

# INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

## ESTADOS FIDUCIARIOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO

FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

|                                                             | 30/09/2025           | 31/12/2024           |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                               |                      |                      |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                     |                      |                      |
| Caja y bancos (Nota 4.1.)                                   | 5.239.272            | 4.862.202            |
| Inversiones temporarias (Anexo I)                           | 53.938.989           | 183.314.882          |
| Bienes de cambio (Nota 4.2.)                                | 1.894.704.642        | 1.369.173.102        |
| Créditos comerciales (Nota 4.3.)                            | 977.054.767          | 205.323.954          |
| Créditos fiscales (Nota 4.4.)                               | 62.319.521           | 121.806.051          |
| Activos biológicos (Nota 4.5.)                              | 4.508.471.306        | 5.259.978.228        |
| <b>Total activo corriente</b>                               | <b>7.501.728.497</b> | <b>7.144.458.419</b> |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  |                      |                      |
| Bienes de uso (Anexo II)                                    | 18.740.062           | 31.696.681           |
| Activos intangibles (Anexo III)                             | 41.192.462           | 65.144.645           |
| <b>Total activo no corriente</b>                            | <b>59.932.524</b>    | <b>96.841.326</b>    |
| <b>Total del activo</b>                                     | <b>7.561.661.021</b> | <b>7.241.299.745</b> |
| <b>PASIVO</b>                                               |                      |                      |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                     |                      |                      |
| Deudas comerciales (Nota 4.6.)                              | 1.178.794.221        | 922.646.586          |
| Deudas fiscales (Nota 4.7.)                                 | 4.786.477            | 1.365.538            |
| <b>Total pasivo corriente</b>                               | <b>1.183.580.698</b> | <b>924.012.124</b>   |
| <b>Total pasivo</b>                                         | <b>1.183.580.698</b> | <b>924.012.124</b>   |
| <b>PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según estado respectivo)</b> | <b>6.378.080.323</b> | <b>6.317.287.621</b> |
| <b>Total del pasivo y del patrimonio neto</b>               | <b>7.561.661.021</b> | <b>7.241.299.745</b> |

Las notas 1 a 10 y los Anexos I a V que se acompañan forman parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### ESTADO FIDUCIARIO DE RESULTADOS

#### POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS

EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3)

|                                                                                                                                            | <u>30/09/2025</u>      | <u>30/09/2024</u>      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ventas de bienes de la actividad agropecuaria (Nota 4.9)                                                                                   | 4.213.032.137          | 2.520.282.168          |
| Costo de ventas de la actividad agropecuaria (Anexo IV)                                                                                    | <u>(4.170.901.224)</u> | <u>(2.495.079.348)</u> |
| <b>Resultado de venta de hacienda vacuna</b>                                                                                               | <b>42.130.913</b>      | <b>25.202.820</b>      |
| Producción agropecuaria (Nota 4.8.)                                                                                                        | 243.470.212            | 239.035.016            |
| Costo de la producción agropecuaria (Anexo V)                                                                                              | <u>(557.399.968)</u>   | <u>(451.487.966)</u>   |
| <b>Producción agropecuaria</b>                                                                                                             | <b>(313.929.756)</b>   | <b>(212.452.950)</b>   |
| Resultados por medición de activos biológicos a valor razonable (Nota 4.10.)                                                               | <u>397.137.712</u>     | <u>(1.715.656.653)</u> |
| <b>Resultado de la actividad agropecuaria</b>                                                                                              | <b>125.338.869</b>     | <b>(1.902.906.783)</b> |
| Gastos de administración (Anexo V)                                                                                                         | (468.062.061)          | (478.889.096)          |
| Gastos de comercialización (Anexo V)                                                                                                       | (71.671.428)           | (99.260.284)           |
| Resultados financieros y por tenencia (incluido el “resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda – RECPAM”) | <u>475.187.322</u>     | <u>(1.491.679.852)</u> |
| <b>Ganancia (Pérdida) del período</b>                                                                                                      | <b>60.792.702</b>      | <b>(3.972.736.015)</b> |

Las notas 1 a 10 y los Anexos I a V que se acompañan forman parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### ESTADO FIDUCIARIO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

#### POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS

EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Movimientos                             | 30/09/2025                 |                                          |                       |                            |                      | 30/09/2024           |
|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                                         | Certificados<br>suscriptos | Ajustes de<br>certificados<br>suscriptos | Total                 | Resultados no<br>asignados | Total                | Total                |
| Saldos al inicio del período            | 793.157.894                | 12.811.916.484                           | 13.605.074.378        | (7.287.786.757)            | 6.317.287.621        | 10.400.202.306       |
| Ganancia (Pérdida) del<br>período       | -                          | -                                        | -                     | 60.792.702                 | 60.792.702           | (3.972.736.015)      |
| <b>Saldos al cierre del<br/>período</b> | <b>793.157.894</b>         | <b>12.811.916.484</b>                    | <b>13.605.074.378</b> | <b>(7.226.994.055)</b>     | <b>6.378.080.323</b> | <b>6.427.466.291</b> |

Las notas 1 a 10 y los Anexos I a V que se acompañan forman parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### ESTADO FIDUCIARIO DE FLUJO DE EFECTIVO

#### POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS

EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

|                                                                         | 30/09/2025           | 30/09/2024          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Variaciones del efectivo</b>                                         |                      |                     |
| Efectivo al inicio del período                                          | 188.177.084          | 408.495.599         |
| Efectivo al cierre del período (1)                                      | 59.178.261           | 369.044.526         |
| <b>Disminución neta del efectivo</b>                                    | <b>(128.998.823)</b> | <b>(39.451.073)</b> |
| <br><b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>                       |                      |                     |
| Ganancia (Pérdida) del período                                          | 60.792.702           | (3.972.736.015)     |
| Depreciaciones (Anexo II y III)                                         | 40.602.854           | 40.356.579          |
| <br><b>Ajustes para arribar al flujo de efectivo</b>                    |                      |                     |
| Disminución de créditos fiscales                                        | 59.486.530           | 39.425.812          |
| (Aumento) Disminución de bienes de cambio                               | (525.531.540)        | 1.323.454.617       |
| (Aumento) Disminución de créditos comerciales                           | (771.730.813)        | 208.746.745         |
| Disminución de activos biológicos                                       | 751.506.922          | 3.471.882.779       |
| Aumento (Disminución) de deudas comerciales                             | 256.147.635          | (1.141.793.021)     |
| Aumento (Disminución) de deudas fiscales                                | 3.420.939            | (3.861.498)         |
| Disminución de otras deudas                                             | -                    | (4.927.071)         |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas</b>   | <b>(125.304.771)</b> | <b>(39.451.073)</b> |
| <br><b>Actividades de Inversión</b>                                     |                      |                     |
| Adquisición de activos intangibles (Anexo III)                          | (3.694.052)          | -                   |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b> | <b>(3.694.052)</b>   | <b>-</b>            |
| <b>Disminución neta del efectivo</b>                                    | <b>(128.998.823)</b> | <b>(39.451.073)</b> |

(1) El efectivo y equivalentes de efectivo comprende los saldos de Caja y Bancos e Inversiones temporarias.

Las notas 1 a 10 y los Anexos I a V que se acompañan forman parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3)

#### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO, PROYECTO, CARACTERÍSTICAS

Con fecha 5 de agosto de 2021, fue solicitada la oferta pública de Invernea Proteína PyME Serie I Fideicomiso Financiero ante la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”).

Con fecha 28 de septiembre de 2021 fue firmado el Contrato de Fideicomiso, celebrado entre CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A., en su calidad de fiduciario (en adelante “CFA”); INVERNEA S.R.L., en su calidad de operador técnico (en adelante “INVERNEA”); y el resto de las personas que se encuentran adheridas al contrato mencionado, en carácter de fiduciantes (en adelante, el “Contrato”).

Con fecha 7 de octubre 2021 el Directorio de la Comisión Nacional de Valores autorizó, en forma condicionada, la creación del Programa Global Invernea Proteína por un monto de valor nominal de dólares estadounidenses treinta millones (V/N USD 30.000.000) o su equivalente en otras monedas según Resolución N° RESFC-2021-21447-APN-DIR#CNV.

Asimismo, con fecha 14 de octubre de 2021 el Directorio de la CNV autorizó en forma condicionada la Oferta Pública de los valores fiduciarios a emitirse bajo la denominación Invernea Proteína PyME Serie I Fideicomiso Financiero, en el marco del Programa Global Invernea Proteína.

Finalmente, el 22 de octubre de 2021, la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV, mediante Resolución IF-2021-101570034-APN-GFF#CNV, levanta los condicionamientos, tanto del programa Invernea Proteína como del suplemento de prospecto de la Serie 1 PyME, y otorga la autorización definitiva para la emisión de los valores fiduciarios, a emitirse bajo la denominación Invernea Proteína PyME Serie I Fideicomiso Financiero, por hasta un valor nominal de pesos mil quinientos millones (V/N \$1.500.000.000).

El 23 de octubre de 2025, la calificadoradora de riesgos Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgos S.A (Moody's), asignó las calificaciones de los Certificados de Participación (CP) del Fideicomiso Financiero INVERNEA PROTEINA PYME SERIE I a la categoría AA-ar. La calificación refleja la adecuada sobrecolateralización de los certificados de participación, medida en términos de activos netos del fideicomiso a certificados de participación, la experiencia del operador técnico en la actividad ganadera y la diversificación geográfica de los establecimientos en los que se desarrolla la actividad.

A continuación, se describen las principales características del Contrato.

##### 1.1. Proyecto

El proyecto consiste en la producción ganadera en campos de terceros, para la posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, participando de diferentes etapas de la producción (cría, recría, invernada y/o terminación a corral), y la adquisición y almacenamiento de productos agrícolas (maíz, sorgo y/u otros) que puedan ser destinados, de manera no excluyente, para el insumo alimenticio de la actividad ganadera.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína PyME Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### 1.2. Duración

El proyecto tendrá una duración de 10 años, o en una fecha anterior cuando el Plan de Negocios así lo determinara o así lo resolvieran los fiduciarios / 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 Fideicomitados.

### 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 XI "Cronograma de Pago de Servicios" del Suplemento. 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 XI "Cronograma de Pago de Servicios" del Suplemento.

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 XI "Cronograma de Pago de Servicios" del Suplemento.

### 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 emitidos. 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 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.



## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

- (ii) A partir del tercer año, un honorario de éxito únicamente para el supuesto en que el rendimiento anual del Fideicomiso sea superior al 8% (ocho por ciento), medido en kilogramos carne (el "Umbral de Rendimiento"), equivalente a un porcentaje variable a aplicar sobre el rendimiento anual. Dicho porcentaje surgirá de aplicar un porcentaje variable (según cuadro que figura a continuación) sobre la diferencia entre el rendimiento anual y el Umbral de Rendimiento, según la escala que se detalla a continuación (el "Honorario de Éxito"). De corresponder, el honorario de Éxito será pagado al Operador Técnico dentro de los 30 (treinta) días de cerrados y auditados los Estados Contables anuales del Fideicomiso. En caso de corresponder, el primer pago se realizaría en el año 3 (tres), considerando los rendimientos obtenidos durante los años 1 (uno) y 2 (dos).

### Honorario de éxito calculado sobre la diferencia por sobre el 8%

| Escala |        | Diferencia Max | Honorario variable | % operador técnico Max escala |
|--------|--------|----------------|--------------------|-------------------------------|
| 0%     | 8%     | 0%             | 0%                 | 0%                            |
| 8,01%  | 10,00% | 2%             | 20%                | 0,40%                         |
| 10,01% | 12,00% | 4%             | 25%                | 1,00%                         |
| 12,01% | 14,00% | 6%             | 30%                | 1,80%                         |
| 14,01% | 16,00% | 8%             | 35%                | 2,80%                         |
| 16,01% | 18,00% | 10%            | 40%                | 4,00%                         |
| 18,01% | 20,00% | 12%            | 45%                | 5,40%                         |
| 20,01% |        | X%             | 50%                | X%                            |

El Fiduciario percibirá un honorario mensual equivalente a: (i) USD 2.500, más IVA, pagaderos en pesos al tipo de cambio vendedor publicado por el Banco Nación al cierre del día hábil inmediato anterior al pago, ó (ii) la 1/12 (doceava parte) del 1% (uno por ciento) del valor del Activo Total del Fideicomiso, más IVA; el que resultare mayor de los dos.

El Agente de Control y Revisión, por los servicios prestados bajo el Contrato en dicho carácter, recibirá en concepto de remuneración mensual para desempeñarse como tal U\$S200.- (Dólares estadounidenses doscientos) más IVA, pagaderos en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco Nación del último día hábil del mes.

### 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 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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



MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### 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

El valor nominal de los Certificados de Participación al 30 de septiembre de 2025 asciende a \$793.157.894 (pesos setecientos noventa y tres millones ciento cincuenta y siete mil ochocientos noventa y cuatro).

## 2. NORMAS APLICADAS

### 2.1. Preparación y presentación de los estados contables

Los presentes estados contables fiduciarios se encuentran expresados en pesos y han sido preparados de acuerdo con el marco de información contable prescripto por la C.N.V. y, tal como el mismo lo permite, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La expresión normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se refiere al marco de información contable compuesto por las Resoluciones Técnicas e Interpretaciones emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades".

### 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

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.

### 2.3.Unidad de medida

#### a) Entorno económico y marco normativo

Los estados contables fiduciarios al 30 de septiembre de 2025 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.

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

- 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 períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la inflación acumulada fue del 22% y 101%, respectivamente, mientras que para el ejercicio de doce meses finalizado al 31 de diciembre de 2024 fue del 118%.

### 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### 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.

### 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.

## 2.4. Información comparativa

De acuerdo a lo requerido por las normas de la C.N.V. y las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad autónoma de Buenos Aires el Estado Fiduciario de Situación Patrimonial se presenta en forma comparativa con el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2024, mientras que los Estados Fiduciarios de Resultados, de Evolución de Patrimonio Neto y de Flujo de efectivo se presentan en forma comparativa con el mismo período del ejercicio anterior, reexpresados a moneda del 30 de septiembre de 2025.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### 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 de cada período.

**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 período, 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 saldo a favor del impuesto al valor agregado 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) Bienes de cambio**

Con fecha 20 de septiembre de 2023 se firmó y aceptó una oferta irrevocable de cesión de derechos. El Fideicomiso Proteína Pyme Serie I cedió a Fideicomiso Proteína Pyme Serie III los derechos de recepción de 1.421 toneladas de soja a cambio de los derechos de recibir 1.445 terneros. Al 30 de septiembre de 2025 se recibió la totalidad de terneros, quedando pendiente la entrega a Pyme III de la soja, lo cual se efectivizará en diciembre 2025. Dicha cesión de derechos se realizó a precios de mercado, y dicho anticipo se incluye en el rubro activos biológicos.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

Por lo tanto, al 30 de septiembre de 2025, el rubro bienes de cambio incluye: anticipos de bienes de cambio – cereales y anticipos de bienes de cambio – cereales que serán cedidos a Pyme III en diciembre 2025 según lo acordado en la cesión de derechos mencionada en Nota 3.e. El maíz se encuentra valuado al precio de mercado por tonelada al cierre, y los anticipos (soja a recibir) a valor futuro según la fecha pactada de entrega, según el siguiente detalle:

|                         | <b>Toneladas</b> | <b>Fecha pactada de entrega</b> | <b>\$ por tonelada</b> | <b>Importe al 30/09/2025</b> |
|-------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Maíz a recibir          | 810              | 31/12/2025                      | 290.945                | 235.606.856                  |
| Soja a recibir          | 1.566            | 31/12/2025                      | 555.440                | 869.596.081                  |
| Soja a recibir - Cesión | 1.421            | 31/12/2025                      | 555.440                | 789.501.705                  |
| <b>TOTAL</b>            | <b>3.797</b>     |                                 |                        | <b>1.894.704.642</b>         |

La diferencia generada entre el precio fijado al momento del contrato y al cierre del periodo se registra dentro del rubro Resultados Financieros y por tenencia.

Adicionalmente, los anticipos a proveedores que fijan precio se encuentran valuados al cierre a su valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el valor resultante de dichos activos no supera su valor neto de realización.

### e) 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.
- **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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.



## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

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 de cada período/ejercicio, las siguientes categorías de hacienda: Vaquillonas, Novillitos, Terneros y Terneras para los cuales se determinaron los kilos al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 se tomó el precio al cierre del período de nueve meses, y se optó por un promedio ponderado del precio al cierre de todas las subcategorías.

Detallamos cada una de las categorías de los activos biológicos en desarrollo y terminados: cantidad de cabeza, kilogramos promedio y precio por kilo al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

|              | <b>Cabezas de ganado</b> | <b>Kilos promedio</b> | <b>\$ por kilo</b> | <b>Importe al 30/09/2025</b> |
|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------|
| Vaquillonas  | 702                      | 272                   | 3.619              | 690.791.642                  |
| Terneras     | 75                       | 209                   | 3.854              | 60.414.271                   |
| Novillitos   | 1.014                    | 337                   | 3.668              | 1.254.550.464                |
| Terneros     | 1.647                    | 233                   | 4.191              | 1.605.338.794                |
| <b>Total</b> | <b>3.438</b>             |                       |                    | <b>3.611.095.171</b>         |

|              | <b>Cabezas de ganado</b> | <b>Kilos promedio</b> | <b>\$ por kilo (1)</b> | <b>Importe al 31/12/2024</b> |
|--------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|
| Vaquillonas  | 955                      | 270                   | 3.144                  | 810.650.203                  |
| Terneras     | 136                      | 195                   | 3.340                  | 88.565.148                   |
| Novillitos   | 1.557                    | 340                   | 3.211                  | 1.699.738.730                |
| Terneros     | 979                      | 226                   | 3.546                  | 784.624.600                  |
| <b>Total</b> | <b>3.627</b>             |                       |                        | <b>3.383.578.681</b>         |

(1) Precio por kilogramo al 31/12/2024 ajustado por inflación al 30 de septiembre de 2025.

Al 30 de septiembre de 2025 en el rubro de activos biológicos se incluyen anticipos a proveedores por la adquisición de 625 cabezas de terneros por \$821.630.335 y anticipo a proveedores correspondiente a contrato de engorde de la hacienda por \$75.745.800, y al 31 de diciembre de 2024 incluye anticipos a proveedores por la adquisición de 220 cabezas de terneros por \$160.842.501 y derechos a recibir 1.445 cabezas de terneros por \$1.715.557.046, conforme a la cesión de derechos con Pyme Serie III. Dichos anticipos por compra de hacienda fijan precio y se encuentran valuados al cierre del período a su valor razonable.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.



## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### f) Bienes de uso

Se exponen a su costo de adquisición reexpresado en moneda homogénea de conformidad con lo expuesto en la nota 2., menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación de los bienes de uso es calculada por el método de la línea recta considerando la vida útil estimada de los mismos.

El valor de los bienes de uso se revisa para verificar si sufrieron alguna desvalorización, cuando existe algún indicio de que su valor de libros podría exceder su valor recuperable.

El valor contable de los bienes de uso no supera su valor recuperable al cierre de cada período.

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

### g) Activos intangibles

El rubro está compuesto por los gastos de organización valuados a su costo de adquisición reexpresados siguiendo el criterio mencionado en la Nota 2.3, neto de las amortizaciones respectivas.

El valor de los activos intangibles no supera su valor recuperable a la fecha de cierre.

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

### h) Cuentas del patrimonio neto fiduciario:

Se encuentran reexpresadas a moneda de cierre del período de acuerdo con lineamientos descritos 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".

### i) Cuentas de resultados

**Reconocimiento de Ingresos por producción:** en los entes dedicados a la actividad agropecuaria el hecho sustancial de generación de sus ingresos es el desarrollo biológico, denominado en esta actividad "producción". 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. 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 cosechafaena.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

**Resultado de la producción Agropecuaria:** el resultado de la Producción Agropecuaria estará compuesto por: a) el valor de los productos agropecuarios obtenidos al momento de dicha obtención, mas 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 se exponen en un rubro separado del estado de resultados a continuación de la determinación del margen bruto, denominado "Resultados por medición de activos biológicos a su Valor razonable".

El resto de los cargos a resultados del período se exponen a valores reexpresados a moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025, de acuerdo con los lineamientos descriptos en la Nota 2.3.

### 4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

|                                              | 30/09/2025           | 31/12/2024           |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1. Caja y bancos</b>                      |                      |                      |
| Banco Industrial cuenta corriente            | 3.850.633            | 4.760.059            |
| Banco Galicia cuenta corriente               | 1.388.639            | 102.143              |
| <b>Total</b>                                 | <b>5.239.272</b>     | <b>4.862.202</b>     |
| <b>2. Bienes de cambio (Nota 3.d)</b>        |                      |                      |
| Anticipo a proveedores - Cereales            | 1.894.704.642        | 1.333.791.669        |
| Cereales en stock para consumo               | -                    | 35.381.433           |
| <b>Total</b>                                 | <b>1.894.704.642</b> | <b>1.369.173.102</b> |
| <b>3. Créditos comerciales</b>               |                      |                      |
| Clientes                                     | 786.799.904          | 202.466.302          |
| Valores a depositar                          | 190.254.863          | -                    |
| Anticipos pastoreo                           | -                    | 2.857.652            |
| <b>Total</b>                                 | <b>977.054.767</b>   | <b>205.323.954</b>   |
| <b>4. Créditos fiscales</b>                  |                      |                      |
| Saldo a favor Impuesto al valor agregado     | 55.292.856           | 121.806.051          |
| Saldo a favor Impuesto a los ingresos brutos | 7.026.665            | -                    |
| <b>Total</b>                                 | <b>62.319.521</b>    | <b>121.806.051</b>   |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

|                                                                            | 30/09/2025           | 31/12/2024             |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>5. Activos biológicos (Nota 3.e)</b>                                    |                      |                        |
| <b>En desarrollo</b>                                                       |                      |                        |
| Hacienda bovina                                                            | 780.407.515          | 650.865.683            |
| Hacienda bovina en capitalización                                          | 2.139.896.014        | 1.922.062.794          |
| <b>Terminados</b>                                                          |                      |                        |
| Hacienda bovina                                                            | 562.867.264          | 528.832.542            |
| Hacienda bovina en capitalización                                          | 127.924.378          | 281.817.662            |
| Anticipo a proveedores                                                     | 897.376.135          | 1.876.399.547          |
| <b>Total</b>                                                               | <b>4.508.471.306</b> | <b>5.259.978.228</b>   |
| <b>6. Deudas comerciales</b>                                               |                      |                        |
| Proveedores                                                                | 75.972.370           | 192.332.396            |
| Anticipo – Cesión de derechos (Nota 3.d)                                   | 789.501.705          | 529.769.051            |
| Acreedores por capitalización                                              | 226.756.656          | 177.238.151            |
| Valores a pagar - cheques diferidos                                        | 86.563.490           | 23.306.988             |
| <b>Total</b>                                                               | <b>1.178.794.221</b> | <b>922.646.586</b>     |
| <b>7. Deudas fiscales</b>                                                  |                      |                        |
| Ingresos brutos a pagar                                                    | 3.463.080            | 852.522                |
| SICORE a pagar                                                             | 1.323.397            | 513.016                |
| <b>Total</b>                                                               | <b>4.786.477</b>     | <b>1.365.538</b>       |
|                                                                            | <b>30/09/2025</b>    | <b>30/09/2024</b>      |
| <b>8. Producción agropecuaria</b>                                          |                      |                        |
| Hacienda bovina                                                            | 243.470.212          | 239.035.016            |
| <b>Total</b>                                                               | <b>243.470.212</b>   | <b>239.035.016</b>     |
| <b>9. Ventas de bienes de la actividad agropecuaria</b>                    |                      |                        |
| Ingresos por venta hacienda bovina                                         | 4.213.032.137        | 2.520.282.168          |
| <b>Total</b>                                                               | <b>4.213.032.137</b> | <b>2.520.282.168</b>   |
| <b>10. Resultados por medición de activos biológicos a valor razonable</b> |                      |                        |
| Resultado por tenencia de hacienda bovina                                  | 397.137.712          | (1.715.656.653)        |
| <b>Total</b>                                                               | <b>397.137.712</b>   | <b>(1.715.656.653)</b> |

## 5. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 30 de septiembre de 2025 no existen restricciones sobre la disponibilidad de los bienes.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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



MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### 6. INFORMACIÓN ADICIONAL REFERIDA A LOS PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO O PAGO Y DEVENGAMIENTO DE INTERESES

| Activo                                | Menos de 3 meses     | Hasta 6 meses     | Totales              |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Inversiones temporarias               | 53.938.989           | -                 | 53.938.989           |
| Créditos comerciales                  | 977.054.767          | -                 | 977.054.767          |
| Créditos fiscales                     | -                    | 62.319.521        | 62.319.521           |
| <b>Total del Activo al 30/09/2025</b> | <b>1.030.993.756</b> | <b>62.319.521</b> | <b>1.093.313.277</b> |

| Pasivo                                | Menos de 3 meses   | Hasta 12 meses     | Totales              |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Deudas comerciales                    | 389.292.516        | 789.501.705        | 1.178.794.221        |
| Deudas fiscales                       | 4.786.477          | -                  | 4.786.477            |
| <b>Total del Pasivo al 30/09/2025</b> | <b>394.078.993</b> | <b>789.501.705</b> | <b>1.183.580.698</b> |

### 7. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 471/2018, la reglamentación de la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año. La mencionada ley fue publicada en el boletín Oficial el 18 de mayo de 2018. En su artículo 205, la mencionada reglamentación dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes 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 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso no estimó provisión por impuesto a las ganancias.

### 8. REGISTROS CONTABLES

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

Asimismo, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, los mismos no han sido transcriptos al Libro de Inventario y Balances, como así tampoco se encuentran transcriptos al Libro Diario los asientos correspondientes a los meses de julio a septiembre de 2025.

### 9. HECHOS POSTERIORES

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del período 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.

### 10. CONTEXTO ECONÓMICO

La economía argentina transita la segunda mitad de 2025 en un entorno de creciente volatilidad financiera y cambiaria, intensificada por el resultado electoral en la Provincia de Buenos Aires y la proximidad de las elecciones legislativas. Aunque el primer trimestre mostró signos de recuperación, desde julio la actividad comenzó a desacelerarse, afectada por la suba de tasas, la presión sobre el tipo de cambio y la incertidumbre política.

En este marco, al 30 de septiembre de 2025, se revisaron a la baja las proyecciones de crecimiento: el FMI estima un avance del PBI de 4,5% para 2025, mientras que el REM del BCRA lo ubica en 3,9%. La inflación, aunque en proceso de desaceleración, se proyecta en torno al 30% según estimaciones locales, y en 41,3% según el FMI. Para 2026, se espera que la inflación continúe bajando, con estimaciones que oscilan entre el 16% y el 20%.

El tipo de cambio oficial se mantiene cerca del límite superior de la banda establecida por el Gobierno, con proyecciones de cierre en torno a los \$1.536 por dólar en diciembre. La eliminación del cepo cambiario y la flexibilización de restricciones para empresas y personas han generado un nuevo esquema de flotación administrada, respaldado por un acuerdo con el FMI por USD 20.000 millones.

A pesar de la derrota en la Provincia de Buenos Aires en septiembre, comentada anteriormente, el Gobierno logró revertir el resultado en las elecciones legislativas del 26 de octubre, consolidándose como la principal fuerza política nacional. Este triunfo fortaleció la posición del oficialismo en el Congreso, lo que estima se traducirá en la posibilidad de avanzar con reformas estructurales y sostener el programa económico vigente.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

### INVERSIONES TEMPORARIAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Inversiones Temporarias        | 30/09/2025              |            | 31/12/2024          |                     |
|--------------------------------|-------------------------|------------|---------------------|---------------------|
|                                | Cantidad<br>cuotapartes | Cotización | Importe en<br>pesos | Importe en<br>pesos |
| FCI – IAM Ahorro Pesos Clase B | 666.482                 | 42,27      | 28.177.329          | 53.677.856          |
| FCI – IAM Renta Crecimiento    | 214.307                 | 120,21     | 25.761.660          | 129.637.026         |
|                                |                         |            | <b>53.938.989</b>   | <b>183.314.882</b>  |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

# INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

## BIENES DE USO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 COMPARATIVO

## CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Cuenta principal          | 30/09/2025                   |          |                              |
|---------------------------|------------------------------|----------|------------------------------|
|                           | Valores de origen            |          |                              |
|                           | Saldos al inicio del período | Aumentos | Saldos al cierre del período |
| Rodados                   | 86.377.452                   | -        | 86.377.452                   |
| <b>Totales 30/09/2025</b> | <b>86.377.452</b>            | <b>-</b> | <b>86.377.452</b>            |
| <b>Totales 31/12/2024</b> | <b>86.377.452</b>            | <b>-</b> | <b>86.377.452</b>            |

| Cuenta principal          | 30/09/2025                       |                   |                                  | 31/12/2024        |                   |
|---------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | Depreciaciones                   |                   |                                  | Neto resultante   | Neto resultante   |
|                           | Acumuladas al inicio del período | Del período       | Acumuladas al cierre del período |                   |                   |
| Rodados                   | 54.680.771                       | 12.956.619        | 67.637.390                       | 18.740.062        | 31.696.681        |
| <b>Totales 30/09/2025</b> | <b>54.680.771</b>                | <b>12.956.619</b> | <b>67.637.390</b>                | <b>18.740.062</b> |                   |
| <b>Totales 31/12/2024</b> | <b>37.405.283</b>                | <b>17.275.488</b> | <b>54.680.771</b>                |                   | <b>31.696.681</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

# INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

## ACTIVOS INTANGIBLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 COMPARATIVO

### CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Cuenta principal                     | 30/09/2025                   |                  |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|
|                                      | Valores de origen            |                  |                              |
|                                      | Saldos al inicio del período | Aumentos         | Saldos al cierre del período |
| Gastos organización / estructuración | 182.666.436                  | 3.694.052        | 186.360.488                  |
| <b>Totales 30/09/2025</b>            | <b>182.666.436</b>           | <b>3.694.052</b> | <b>186.360.488</b>           |
| <b>Totales 31/12/2024</b>            | <b>182.666.436</b>           | <b>-</b>         | <b>182.666.436</b>           |

| Cuenta principal                     | 30/09/2025                       |                   |                                  | 31/12/2024        |                   |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | Depreciaciones                   |                   |                                  |                   |                   |
|                                      | Acumuladas al inicio del período | Del período       | Acumuladas al cierre del período | Neto resultante   | Neto resultante   |
| Gastos organización / estructuración | 117.521.791                      | 27.646.235        | 145.168.026                      | 41.192.462        | 65.144.645        |
| <b>Totales 30/09/2025</b>            | <b>117.521.791</b>               | <b>27.646.235</b> | <b>145.168.026</b>               | <b>41.192.462</b> |                   |
| <b>Totales 31/12/2024</b>            | <b>80.988.504</b>                | <b>36.533.287</b> | <b>117.521.791</b>               |                   | <b>65.144.645</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.



**INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO**

**COSTO DE VENTAS POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES**

**FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Concepto                            | 30/09/2025           | 30/09/2024           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Existencias al inicio del período   | 3.383.578.681        | 6.059.784.964        |
| Compras del período                 | 3.726.063.379        | 1.306.337.194        |
| Acreedores por capitalización       | 253.860.839          | 111.259.408          |
| Entrega a capitalizadores           | (222.114.428)        | (242.773.036)        |
| Producción agropecuaria (Nota 4.8.) | 243.470.212          | 239.035.016          |
| Resultado por tenencia (Nota 4.10.) | 397.137.712          | (1.715.656.653)      |
| Subtotal                            | 7.781.996.395        | 5.757.986.893        |
| Existencias al final del período    | (3.611.095.171)      | (3.262.907.545)      |
| <b>Costo de ventas del período</b>  | <b>4.170.901.224</b> | <b>2.495.079.348</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

  
MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

# INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO

## DETALLE DE GASTOS POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES

### FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.3.)

| Rubros                            | 30/09/2025          |                            |                          |                      | 30/09/2024           |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                                   | Costo de producción | Gastos de comercialización | Gastos de administración | Total                | Total                |
| Impuesto a los ingresos brutos    | -                   | 31.079.395                 | -                        | 31.079.395           | 17.659.928           |
| Gastos bancarios                  | -                   | -                          | 26.104.648               | 26.104.648           | 21.899.410           |
| Honorarios profesionales          | -                   | -                          | 169.055.363              | 169.055.363          | 137.616.323          |
| Honorarios fiduciario             | -                   | -                          | 51.536.443               | 51.536.443           | 62.652.169           |
| Honorarios operador técnico       | -                   | -                          | 176.003.868              | 176.003.868          | 213.216.962          |
| Veterinaria                       | 25.542.286          | -                          | -                        | 25.542.286           | 39.179.048           |
| Seguros                           | 23.937.222          | -                          | -                        | 23.937.222           | 29.067.032           |
| Fletes y gastos compra hacienda   | 32.648.819          | -                          | -                        | 32.648.819           | 48.156.141           |
| Fletes y gastos de venta hacienda | -                   | 40.592.033                 | -                        | 40.592.033           | 81.600.356           |
| Pastaje y pastoreo                | 196.596.748         | -                          | -                        | 196.596.748          | 136.473.691          |
| Gastos capitalización de hacienda | 204.921.757         | -                          | -                        | 204.921.757          | 115.282.128          |
| Comisión compra de hacienda       | 39.356.454          | -                          | -                        | 39.356.454           | 43.542.102           |
| Depreciaciones (Anexo II y III)   | -                   | -                          | 40.602.854               | 40.602.854           | 40.356.579           |
| Nutrición                         | 33.579.623          | -                          | -                        | 33.579.623           | 36.900.549           |
| Gastos varios                     | 817.059             | -                          | 4.758.885                | 5.575.944            | 6.034.928            |
| <b>Total al 30/09/2025</b>        | <b>557.399.968</b>  | <b>71.671.428</b>          | <b>468.062.061</b>       | <b>1.097.133.457</b> |                      |
| <b>Total al 30/09/2024</b>        | <b>451.487.966</b>  | <b>99.260.284</b>          | <b>478.889.096</b>       |                      | <b>1.029.637.346</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-11-2025  
PISTRELLI, HENRY MARÍN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

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

MIGUEL EDUARDO IRIBARNE  
Presidente de CFA,  
como fiduciario de  
Invernea Proteína Pyme Serie I F.F.

## **INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE PERÍODO INTERMEDIO**

A los Señores Directores de

**CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**

**En su carácter de Sociedad Fiduciaria de Invernea Proteína PyME Serie I Fideicomiso Financiero**

CUIT N°: 30-71733535-6

Domicilio legal: San Martín 491. Piso:3 Dpto:8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **I. Informe sobre los estados contables fiduciarios**

#### **Introducción**

1. Hemos revisado los estados contables fiduciarios de período intermedio adjuntos de INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO (“el Fideicomiso”), que comprenden (a) el estado fiduciario de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, (b) los estados fiduciarios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de nueve meses 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 INVERNEA PROTEÍNA PYME SERIE I FIDEICOMISO FINANCIERO, 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 conclusión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos basada en nuestra revisión, que fue realizada de acuerdo con las normas de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aplicables a la revisión de estados contables de períodos intermedios y cumpliendo con los requerimientos de ética pertinentes a la auditoría de los estados contables anuales de la Sociedad. Una revisión de estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financiera, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría de estados contables y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

## **Conclusión**

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable mencionado en el párrafo 2.

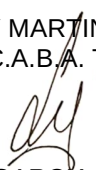
## **II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) Excepto por lo mencionado en Nota 8, los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- b) Al 30 de septiembre de 2025, no existe deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, según surge de los registros contables del Fideicomiso.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
11 de noviembre de 2025

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



LUCIO GARCÍA AURELIO  
Socio

Contador Público U.N.L.A.M  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 337 – F° 228

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de noviembre 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: 11/11/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

Perteneciente a: FIDEICOMISO FINANCIERO INVERNEA PROTEINA PYME SERIE I Otras (con domic. fiscal)

CUIT: 30-71733535-6

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$7.561.661.021,00

Intervenida por: Dr. LUCIO ALEJO GARCIA AURELIO

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

#### Datos del Matriculado

Dr. LUCIO ALEJO GARCIA AURELIO

Contador Público ( Universidad Nacional de La Matanza )

CPCECABA T° 337 F° 228

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

T° 1 F° 13

SOCIO



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

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

**LEGALIZACIÓN N°**

822814

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN**  
ghhxjfte

