

FIDEICOMISO FINANCIERO
“CONSUBOND 197”

Estados contables fiduciarios al 31 de diciembre de
2025 junto con el informe de auditoría emitido por el
auditor independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Directores de

BANCO DE VALORES S.A. (C.U.I.T. N° 30-57612427-5)

SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

“CONSUBOND 197” (C.U.I.T. N° 30-71918832-6)

Domicilio legal: Sarmiento 310

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre la auditoría de los estados contables fiduciarios

Opinión

1. Hemos auditado los estados contables fiduciarios adjuntos del FIDEICOMISO FINANCIERO CONSUBOND 197 (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado fiduciario de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, y los estados fiduciarios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio irregular de dos meses y dieciocho días finalizado en esa fecha, así como la información explicativa de los estados contables fiduciarios, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujo de efectivo correspondiente al ejercicio irregular de dos meses y dieciocho días finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por la Comisión Nacional de Valores (“C.N.V.”), según se indica en el párrafo 4. de la sección “Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria en relación con los estados contables fiduciarios”.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“F.A.C.P.C.E.”). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la F.A.C.P.C.E. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

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

4. La Dirección de Banco de Valores S.A., en su carácter de Sociedad Fiduciaria del Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por la C.N.V., que requiere aplicar 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 responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables fiduciarios libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables fiduciarios la Dirección de la Sociedad Fiduciaria es también responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección de la Sociedad Fiduciaria tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables fiduciarios en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la F.A.C.P.C.E. siempre detecte una incorrección significativa cuando ella exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables fiduciarios.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la F.A.C.P.C.E., aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables fiduciarios, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Dirección de la Sociedad Fiduciaria.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Dirección de la Sociedad Fiduciaria, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados contables o, si dicha información no es apropiada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables fiduciarios, incluida la información revelada, y si los estados contables fiduciarios representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad Fiduciaria en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

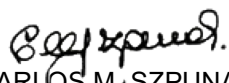
En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) Los estados contables fiduciarios adjuntos se encuentran en proceso de transcripción, considerando, adicionalmente, la cuestión mencionada en la nota 7. a los estados contables fiduciarios adjuntos.

- b) Al 31 de diciembre de 2025, no existe deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones previsionales con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, según surge de los registros contables del Fideicomiso.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
24 de febrero de 2026

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



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F°110

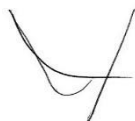
FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 197"

EJERCICIO ECONÓMICO N° 1
INICIADO EL 14 DE OCTUBRE DE 2025

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

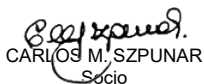
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Actividad principal:	Fideicomiso financiero.
Objeto del Fideicomiso:	Proceder al pago total de los servicios de los valores fiduciarios a partir de la realización de los bienes fideicomitidos sujetos a propiedad fiduciaria.
Finalización del Fideicomiso:	Se extenderá hasta la cancelación de la totalidad de los servicios (Nota 1.6.). En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 del Código Civil y Comercial de la Nación.
Código Único de Identificación Tributaria del Fideicomiso:	30-71918832-6
Denominación de los organizadores y agentes colocadores:	Banco de Valores S.A. y Banco Macro S.A.
Denominación del Fiduciario financiero:	Banco de Valores S.A.
Domicilio legal del Fiduciario financiero:	Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad principal del Fiduciario financiero:	Banco comercial.
Código Único de Identificación Tributaria del Fiduciario financiero:	30-57612427-5
Fiduciante:	Frávega S.A.C.I. e I.



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 197"

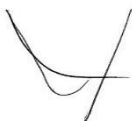
ESTADO FIDUCIARIO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

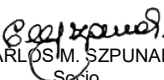
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	31/12/2025
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Caja y bancos (Nota 5.1)	841.070
Inversiones financieras (Nota 5.2)	582.989
Cuentas por cobrar a clientes en moneda (Nota 5.3)	15.000.336
Créditos impositivos (Nota 5.4)	130.773
Otras cuentas por cobrar en moneda (Nota 5.5)	302.391
Total del activo corriente	16.857.559
ACTIVO NO CORRIENTE	
Cuentas por cobrar a clientes en moneda (Nota 5.3)	1.240.077
Total del activo no corriente	1.240.077
TOTAL DEL ACTIVO	18.097.636
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Valores de deuda fiduciaria (Nota 5.6)	13.818.431
Rendimiento de los Valores de deuda fiduciaria (Nota 5.7)	220.480
Fondo de liquidez (Nota 5.8)	580.424
Deudas fiscales (Nota 5.9)	160.314
Otras deudas en moneda (Nota 5.10)	49.398
Total del pasivo corriente	14.829.047
TOTAL DEL PASIVO	14.829.047
PATRIMONIO NETO	
Según estado respectivo	3.268.589
TOTAL DEL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO	18.097.636

Las notas 1. a 7. y el anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado fiduciario.


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110

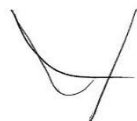

En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 197"

ESTADO FIDUCIARIO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO IRREGULAR DE DOS MESES Y DIECIOCHO DÍAS FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.) (Cifras expresadas en miles de pesos)

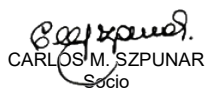
	<u>31/12/2025</u>
Ingresos financieros netos	4.769.713
Rendimiento de los Valores de Deuda Fiduciaria	(685.211)
Cargo por Incobrabilidad (Nota 5.3)	(307.945)
Gastos de Administración (Anexo I)	(506.709)
Resultados financieros y por tenencia, incluido el R.E.C.P.A.M.	(90.399)
Ganancia neta del ejercicio irregular	<u><u>3.179.449</u></u>

Las notas 1. a 7. y el anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado fiduciario.



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

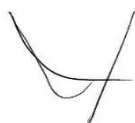
FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 197"

ESTADO FIDUCIARIO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO POR EL EJERCICIO IRREGULAR DE DOS MESES Y DIECIOCHO DÍAS FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

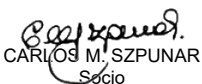
Movimientos	31/12/2025			
	Reserva por Sobreintegración	Ajuste de Reserva por Sobreintegración	Resultados no asignados	Total
Constitución del fideicomiso	84.582	4.558	-	89.140
Ganancia neta del ejercicio irregular	-	-	3.179.449	3.179.449
Saldos al cierre del ejercicio irregular	84.582	4.558	3.179.449	3.268.589

Las notas 1. a 7. y el anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado fiduciario.



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

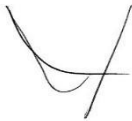
FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 197"

ESTADO FIDUCIARIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO IRREGULAR DE DOS MESES Y DIECIOCHO DÍAS FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.) (Cifras expresadas en miles de pesos)

	31/12/2025
VARIACIÓN DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES (1)	
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio irregular	-
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio irregular	1.424.059
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	1.424.059
CAUSAS DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	
ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Cobranza de cuentas por cobrar a clientes en moneda	470.872
Ingresos financieros cobrados	4.769.713
Aumento de créditos impositivos	(377.284)
Aumento de otras cuentas por cobrar en moneda	(130.773)
Gastos de administración pagados	(506.709)
Aumento de deudas fiscales	50.067
Aumento de otras deudas en moneda	166.817
Constitución del fondo de liquidez	580.424
FLUJO NETO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES GENERADO POR ACTIVIDADES OPERATIVAS	5.023.127
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Amortización del capital de los títulos de deuda	(2.913.603)
Rendimiento de los títulos de deuda pagado	(685.211)
FLUJO NETO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(3.598.814)
RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	(254)
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	1.424.059

(1) Incluye Caja y bancos e Inversiones financieras.

Las notas 1. a 7. y el anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado fiduciario.


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

La normativa aplicable a los contratos de Fideicomiso está actualmente regida por el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, a partir de la vigencia del Nuevo Código Unificado, el cual reemplazó la legislación anterior, comprendida por el Título I de la Ley No. 24.441. Dado que el Programa y el contrato de Fideicomiso Financiero referidos en los presentes estados contables fueron aprobados con anterioridad a la vigencia de dicho Código Unificado, la información en éstos incluida, referencia a la legislación vigente al momento de su aprobación.

1.1. Origen del programa

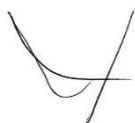
Los Directorios de Banco Sáenz S.A., Frávega S.A.C.I. e I. y Lorfin S.A. (Fiduciarios) resolvieron junto al Directorio de Banco de Valores S.A. (Fiduciario), la constitución de un Programa Global de valores fiduciarios, “Consubond II”, correspondientes a Fideicomisos Financieros en los términos de la Ley N° 24.441 y las normas de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), hasta un monto de 400.000. El mismo fue aprobado el 10 de noviembre de 2010, mediante la Resolución N° 16.449 del mencionado organismo de contralor. Con fecha 12 de abril de 2012 la C.N.V. aprobó un aumento de monto hasta un valor máximo de 800.000, el cual fue aprobado mediante la Resolución N° 16.783. Con posterioridad dicho programa fue prorrogado y ampliado hasta un valor máximo de 1.500.000, el cual fue aprobado el 3 de junio de 2014 mediante la Resolución N° 17.367. Posteriormente el programa fue ampliado hasta un valor máximo de 3.000.000, siendo aprobado por la Resolución N° 17.993 de la C.N.V. de fecha 10 de marzo de 2016. Con posterioridad la ampliación del monto y cambio de moneda del programa fue aprobado por la Resolución N° 18.945 de la C.N.V. del 20 de septiembre de 2017. Por último, se prorrogó el plazo de vigencia del mismo por la Resolución N° 20.261 de la C.N.V del 30 de mayo de 2019.

El patrimonio fideicomitado está integrado por préstamos personales otorgados por Frávega S.A.C.I. e I., que fueron transferidos al Fideicomiso Financiero. Con fecha 14 de octubre de 2025 se realizó el Acuerdo preliminar para integraciones parciales de los créditos a favor de Banco de Valores S.A., Fiduciario del Fideicomiso Financiero “CONSUBOND 197”, total nominal y de transferencia de 16.831.809, siendo su precio de colocación de 17.146.849.

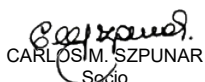
De acuerdo a lo establecido en el Prospecto de emisión, la cartera fideicomitada cuyo valor es 16.916.391, está compuesta por 16.831.809 valores nominales, correspondientes a los préstamos otorgados por Frávega S.A.C.I. e I. para respaldar los valores de deuda fiduciaria, y el excedente corresponde a la “Reserva por Sobreintegración” por 84.582; a la fecha de corte de los créditos que componen el valor fideicomitado (1° de octubre de 2025), entendiendo como fecha de corte la que se toma para definir el inicio del período de devengamiento.

Banco Sáenz S.A. actúa como Administrador, Frávega S.A.C.I e I. actúa como Agente de Cobro y fiduciante, y Banco de Valores S.A. como Fiduciario, no respondiendo ninguno de ellos con los bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas con el activo subyacente adjudicado a cada Fideicomiso.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Con fecha 19 de diciembre de 2025 fueron emitidos los valores fiduciarios correspondientes al Fideicomiso Financiero “CONSUBOND 197” mencionados en la nota 1.2.

Clase	Valor Nominal
Valores de deuda fiduciaria clase A	15.563.079
Valores de deuda fiduciaria clase B	1.268.730
	16.831.809

1.2. Principales condiciones y clases de valores fiduciarios

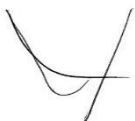
El vencimiento de los valores de deuda fiduciarios (VDF) se producirá en la fecha de pago de servicios siguiente a la fecha de vencimiento normal del crédito de mayor plazo.

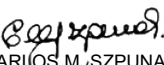
Valores de deuda fiduciaria

Clase A (VDFA): otorgarán derecho a pagos de servicios mensuales que abonan, una vez deducida la contribución a la cuenta de gastos, al fondo de impuesto a las ganancias (ver Nota 4.), al fondo de liquidez, a la devolución al Fiduciante de los gastos de colocación de los Valores Fiduciarios, y al pago al Fiduciante de la diferencia entre el Impuesto al Valor Agregado devengado y el percibido, en concepto de rendimiento a una tasa variable equivalente a la tasa TAMAR Privada que surge del promedio aritmético ponderado por monto de las tasas de interés de bancos privados para depósitos en pesos por un monto mayor a 1.000.000 por períodos de entre 30 y 35 días, más 100 puntos básicos anuales, con un máximo de 60% nominal anual o una tasa del 25% nominal anual, la que resultara mayor. Para el período correspondiente al primer servicio se tomó una tasa del 25% nominal anual, y en concepto de amortización, la cobranza percibida durante el período de devengamiento correspondiente, luego de deducir el interés de la clase. El rendimiento se calcula sobre el valor residual de los VDFA considerando para su cálculo como base un año de 360 días (12 meses de 30 días). En el supuesto de inexistencia de la tasa TAMAR se aplicará la que en el futuro la reemplace. En las notas 5.6. y 5.7. se exponen los saldos al cierre del ejercicio irregular.

Clase B (VDFB): otorgarán derecho a pagos de servicios mensuales una vez cancelados íntegramente los servicios de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, y deducida la contribución a la cuenta de gastos, al fondo de impuesto a las ganancias (ver Nota 4.), al fondo de liquidez, y al pago al Fiduciante de la diferencia entre el Impuesto al Valor Agregado devengado y el percibido; que abonarán en concepto de rendimiento una tasa variable equivalente a la tasa TAMAR Privada que surge del promedio aritmético ponderado por monto de las tasas de interés de bancos privados para depósitos en pesos por un monto mayor a 1.000.000 por períodos de entre 30 y 35 días, más 100 puntos básicos anuales, con un máximo de 61% nominal anual o una tasa del 26% nominal anual, la que resultara mayor. Para el período correspondiente al primer servicio se tomará una tasa del 26% nominal anual, y en concepto de amortización, la cobranza percibida durante el período de devengamiento correspondiente, luego de deducir el interés de la clase. El rendimiento se calcula sobre el valor residual de los VDFB considerando para su cálculo como base un año de 360 días (12 meses de 30 días). En el supuesto de inexistencia de la tasa TAMAR se aplicará la que en el futuro la reemplace. En las notas 5.6. y 5.7. se exponen los saldos al cierre del ejercicio irregular.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

1.3. Consideraciones de riesgo para la inversión

El riesgo de los activos fideicomitidos, como el de liquidación anticipada o pago anticipado de los activos se relaciona principalmente con la calidad de la cartera fideicomitada, teniendo en cuenta los niveles de morosidad, incobrabilidad y precancelación de los préstamos que conforman el activo subyacente. Asimismo, la cancelación de las cuotas de cada una de las clases se efectúa en base al flujo de fondos, con independencia de los resultados no asignados del patrimonio neto del Fideicomiso.

Si bien la posibilidad de cobro de los Valores de Deuda Fiduciaria se halla mejorada por la existencia de un importe original de Créditos por un Valor Fideicomitado de 16.916.391 equivalente a 1,05 veces al valor nominal de los Valores de Deuda Fiduciaria por 16.831.809 (0,50% del Valor Fideicomitado es el excedente, es decir 84.582 la “Sobreintegración”). No obstante, no puede asegurarse que las pérdidas que ocurran bajo los Créditos no excedan el nivel de mejoramiento del crédito alcanzado mediante la Sobreintegración. En el caso de que las pérdidas netas excedan el nivel de Sobreintegración, los pagos a los Valores de Deuda Fiduciaria se verían perjudicados.

1.4. Remuneraciones

Banco Sáenz S.A., en su carácter de Administrador, tiene derecho a cobrar una comisión por su gestión de Administrador de los créditos, equivalente hasta el 1,40%, sobre el flujo teórico de cobro de la cartera, con un monto mínimo de 100 más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.). El Administrador delega el procesamiento de datos a Lorfin S.A., el cual cobra una comisión. En ningún caso, la remuneración del administrador y la de Lorfin S.A. podrá superar el 1,40% más I.V.A. del flujo teórico de cobranzas.

Banco de Valores S.A., en su carácter de Fiduciario, tiene derecho a cobrar una comisión de una suma fija, más I.V.A.

Frávega S.A.C.I. e I., en su carácter de Agente de Cobro, tiene derecho a cobrar una comisión por su gestión equivalente al 0,50%, sobre el flujo teórico de cobro de la cartera más I.V.A.

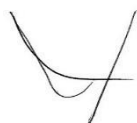
El Agente de Control y de Revisión tendrá derecho a percibir como retribución una remuneración fija más I.V.A.

1.5. Liquidación anticipada del Fideicomiso

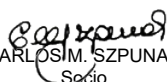
El Fiduciario, con el consentimiento de una mayoría ordinaria de Beneficiarios, podrá decidir la liquidación anticipada del Fideicomiso ante la vigencia de leyes o normas reglamentarias o mediante la imposición de impuestos que graven los Fideicomisos, los activos que los integren y/o las ganancias generadas por el mismo, y que a criterio del Fiduciario tornen inconveniente su continuación.

La cancelación de la autorización de oferta pública y/o cotización de los valores fiduciarios será causal de liquidación del Fideicomiso, así como también, cuando, una vez cancelados los VDF, durante tres meses consecutivos los gastos y la contribución al fondo de reserva impositivo hubieran representado más del 50% de las cobranzas bajo los créditos fideicomitados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

1.6. Finalización del Fideicomiso

De acuerdo con lo mencionado en el artículo 2.11 del prospecto, el Fiduciario, una vez cancelados los valores de deuda fiduciaria, procederá a la liquidación del Fideicomiso mediante la enajenación de créditos a través de un procedimiento de licitación privada.

1.7. Fondo de reserva impositivo

El Fiduciario, ante el supuesto de liquidación del Fideicomiso y con los fondos depositados en la cuenta fiduciaria, podrá constituir un fondo de reserva impositivo para hacer frente al pago de los impuestos aplicables al Fideicomiso devengados hasta su liquidación y que fueran determinados o determinables a la fecha de la misma, y siempre que exista duda razonable sobre la aplicación de tales impuestos debido a la interpretación conflictiva de normas particulares al respecto.

El monto del fondo de reserva impositivo será determinado por el Fiduciario cumpliendo con las normas impositivas vigentes con opinión de un asesor impositivo independiente y será retenido de la cuenta fiduciaria. Si no hubiera sido posible retenerlo de la cuenta fiduciaria, el Fiduciante deberá en forma solidaria integrarlo a solo requerimiento del Fiduciario. El fondo de reserva impositivo será mantenido por el Fiduciario hasta que exista opinión favorable de un asesor impositivo independiente que exprese razonablemente que no existe obligación de retener y pagar esos impuestos.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

2.1. Normas contables aplicadas

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

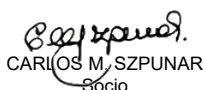
La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 “Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad” y de la “Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades”.

La Sociedad Fiduciaria ha aplicado la RT 54 - T.O. RT 59 – Norma Unificada Argentina de Contabilidad (N.U.A.) emitida por la F.A.C.P.C.E. y adoptada por el C.P.C.E.C.A.B.A. a través de la Resolución P. N° 460/2024.



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la Resolución Técnica N° 54 y modificatorias de la F.A.C.P.C.E., el Fideicomiso no reviste el carácter de entidad pequeña o entidad mediana.

2.2. Información comparativa

El estado fiduciario de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025 y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio irregular de dos meses y dieciocho días finalizado en esa fecha no se presentan en forma comparativa debido a que el Fideicomiso fue constituido con fecha 14 de octubre de 2025 y los valores fiduciarios fueron emitidos a oferta pública el 19 de diciembre de 2025.

2.3. Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados contables fiduciarios exponen cifras expresadas en miles de pesos argentinos y se redondean al monto en miles de pesos más cercano, excepto cuando se indica lo contrario.

2.4. Uso de estimaciones contables

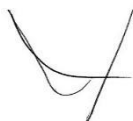
De acuerdo con las normas mencionadas precedentemente la preparación de los estados contables fiduciarios requiere la elaboración y consideración, por parte del Fiduciario de estimaciones que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, y en la determinación y exposición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

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

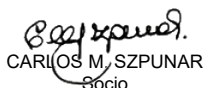
2.5. Cuestiones no previstas: aplicación de fuentes normativas supletorias

Las cuestiones de medición no previstas en las normas contables profesionales argentinas podrán resolverse mediante (i) la utilización de normas contables particulares que traten temas similares y relacionados, salvo que la norma que se pretende utilizar prohíba su aplicación al caso particular que se intenta resolver o indique que el tratamiento contable que establece, no debe ser aplicado a otros casos por analogía, (ii) la aplicación de las normas sobre medición contable en general y (iii) los conceptos incluidos en el marco conceptual de las normas contables profesionales argentinas vigentes, en el orden de prioridad antes indicado.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Cuando la resolución de la cuestión de medición no prevista a partir de las fuentes antes indicadas no resulte evidente, se podrán considerar en forma supletoria para la formación del juicio de la Dirección y el desarrollo de la correspondiente política contable, en orden descendente de prioridad, (i) las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Norma Internacional de Información Financiera para las PyMES e interpretaciones que hayan sido aprobadas y emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y, sin un orden establecido, (ii) los pronunciamientos más recientes de otros emisores que empleen un marco conceptual similar para la emisión de normas contables, las prácticas aceptadas de la industria y la doctrina contable, con la condición de que las fuentes supletorias utilizadas no entren en conflicto con las fuentes normativas señaladas en el párrafo anterior y hasta tanto la F.A.C.P.C.E. emita una norma que cubra la cuestión de medición involucrada.

2.6. Unidad de medida

Entorno económico y marco normativo

Los estados contables fiduciarios al 31 de diciembre de 2025 están expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por la C.N.V. 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., en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación, que, entre otros factores, esta caracterizado, como indicador clave y condición necesaria, por el hecho fáctico de una variación acumulada en el índice de precios utilizado que alcance o sobrepase el 100% trienal.

Para la expresión de los estados contables a moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de los estados contables 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).

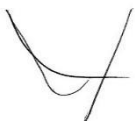
Considerando esta serie de índices, en el ejercicio irregular de dos meses y dieciocho días finalizado el 31 de diciembre de 2025 la inflación acumulada fue de 5,39%.

A continuación, se expone un resumen del mecanismo de expresión a moneda de cierre utilizado:

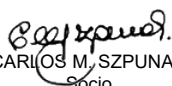
Expresión del estado fiduciario de situación patrimonial a moneda de cierre

Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se expresan a moneda de cierre, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el cual se informa. 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 sobre el que se informa.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Expresión del estado fiduciario de resultados a moneda de cierre

El proceso más depurado de expresión del estado de resultados a moneda de la fecha de cierre del período por el que se informa 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 expresarlos a moneda de cierre por separado para volver a efectuar la comparación con los importes ya expresados a moneda de cierre; y
- (iv) el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.) 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.

La Sociedad Fiduciaria ha optado por presentar los resultados financieros en términos nominales expresados a moneda de cierre, determinando y presentando los resultados financieros y por tenencia, incluyendo el R.E.C.P.A.M., en una sola línea, con excepción de los ingresos financieros netos y el rendimiento de los valores de deuda fiduciaria, cumplimentando en otros aspectos lo mencionado en los ítems precedentes.

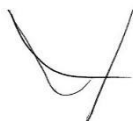
Expresión del estado fiduciario de evolución del patrimonio neto a moneda de cierre

- (i) Reserva por Sobreintegración: se expresa desde la fecha de corte y cualquier movimiento posterior desde la fecha de su ocurrencia.
- (ii) Resultados no asignados: fueron expresados en moneda de cierre aplicando el índice general de precios desde el principio del ejercicio irregular.

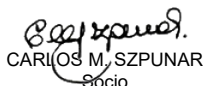
Expresión del estado fiduciario de flujos de efectivo a moneda de cierre

- (i) Todas las partidas de este estado se expresan a moneda de cierre en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio irregular.
- (ii) El R.E.C.P.A.M., 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 flujos de efectivo en la sección “Causas de las variaciones del efectivo” luego de las actividades operativas y de financiación, en un renglón separado e independiente de ellas, bajo el título “Resultado por exposición a la inflación del efectivo y sus equivalentes”.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

3. PRINCIPALES CRITERIOS DE VALUACIÓN

A continuación, se detallan los principales criterios de valuación y exposición utilizados al 31 de diciembre de 2025:

a) Caja y bancos:

Se valuaron a su valor nominal.

b) Inversiones financieras:

Se valuaron a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de ejercicio irregular.

c) Cuentas por cobrar a clientes en moneda:

- Han sido valuados a su valor nominal descontado utilizando la tasa nominal anual establecida en el correspondiente prospecto de emisión del Fideicomiso al cierre del ejercicio irregular, neto de las provisiones por riesgo de incobrabilidad. Los intereses fueron devengados sobre la base de su distribución exponencial.
- La previsión por riesgo de incobrabilidad, producto de mora, anulaciones o devoluciones posteriores o de incobrabilidad definitiva, ha sido calculada siguiendo los lineamientos establecidos en la Comunicación “A” 2950 del B.C.R.A. y sus modificatorias, para clasificación y provisionamiento mínimo de la cartera de consumo sin garantías recibidas:

Atraso	% de previsión
– Hasta 31 días	1
– más de 31 y hasta 90 días	5
– más de 90 y hasta 180 días	25
– más de 180 y hasta 365 días	50
– más de 365 días	100

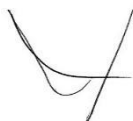
La constitución de la previsión se basa en la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, que es remitida por el Fiduciante en su carácter de administrador y agente de cobro de los créditos.

d) Créditos impositivos y Otras cuentas por cobrar en moneda:

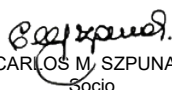
A su valor nominal.

La Sociedad Fiduciaria ha optado por sólo segregar los componentes financieros implícitos en operaciones de cobro diferido cuando el plazo, de por lo menos una de las cuotas pactadas, supera los doce meses, contado desde la fecha de la operación. En ese caso, los saldos de crédito correspondientes son medidos a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

e) Valores de deuda fiduciaria:

Se valoraron a su valor nominal neto de amortizaciones de capital al cierre del ejercicio irregular.

f) Rendimiento de los valores de deuda fiduciaria:

Se valoraron a su valor nominal del rendimiento de capital al cierre del ejercicio irregular.

g) Fondo de liquidez, Deudas fiscales y Otras deudas en moneda:

Estos pasivos se miden por su valor nominal debido a que la Sociedad Fiduciaria ha optado por no segregar componentes financieros implícitos por cuanto ninguna de estas cuentas tiene plazo de pago más allá de los doce meses posteriores a la operación que le dio origen.

h) Cuentas del patrimonio neto fiduciario:

Las cuentas del patrimonio neto fiduciario se encuentran expresadas a moneda del 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con los lineamientos mencionados en la nota 2.6., excepto la cuenta de “Reserva por Sobreintegración”, que se ha mantenido por sus valores históricos. El ajuste originado de la expresión a moneda de cierre fue imputado al rubro “Ajuste de Reserva por Sobreintegración”.

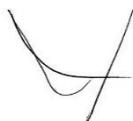
i) Cuentas del estado fiduciario de resultados:

Las cuentas de resultado se presentan por sus importes expresados a moneda del 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con los lineamientos mencionados en la nota 2.6.

4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

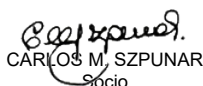
Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 471/2018, la reglamentación de la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año. La mencionada ley fue publicada en el Boletín Oficial el 18 de mayo de 2018.

En su artículo 205, la mencionada reglamentación dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a los que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor perceptor de las ganancias que los mismos distribuyan deberá incorporarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención a la que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida en que las ganancias distribuidas por tales entes resulten gravadas para los beneficiarios.

El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no estimó provisión por impuesto a las ganancias.

5. DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

La composición de los principales rubros al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

5.1) Caja y bancos

	31/12/2025
Banco de Sáenz S.A. cuenta corriente en pesos	701.630
Banco de Valores S.A. cuenta corriente en pesos	139.440
Total	841.070

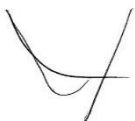
5.2) Inversiones financieras

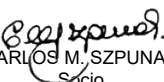
Banco	Colocación	Vencimiento	Tasa	Capital	Interés devengado	Importe 31/12/2025
Banco de Valores S.A.	26/12/2025	26/01/2026	26,88%	580.424	2.565	582.989
					Total	582.989

5.3) Cuentas por cobrar a clientes en moneda

	31/12/2025
Corrientes	
Capitales más intereses devengados	15.278.973
Provisión por riesgo de incobrabilidad	(278.637)
Total	15.000.336
No corrientes	
Capitales más intereses devengados	1.263.112
Provisión por riesgo de incobrabilidad	(23.035)
Total	1.240.077

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

La evolución de la previsión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos vigentes se compone de la siguiente forma:

	31/12/2025
Saldo al inicio del ejercicio irregular	-
Aumento del ejercicio irregular	307.945
R.E.C.P.A.M.	(6.273)
Saldo al cierre del ejercicio irregular	301.672

5.4) Créditos Impositivos

	31/12/2025
Retenciones de ingresos brutos	130.723
Percepción a los Ingresos brutos	50
Total	130.773

5.5) Otras cuentas por cobrar en moneda

	31/12/2025
Cobranzas pendientes de rendición	302.391
Total	302.391

5.6) Valores de deuda fiduciaria

	31/12/2025
Valores de deuda fiduciaria clase “A”	12.549.702
Valores de deuda fiduciaria clase “B”	1.268.729
Total	13.818.431

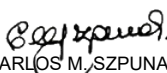
5.7) Rendimiento de los Valores de deuda fiduciaria

	31/12/2025
Valores de deuda fiduciaria clase “A”	164.453
Valores de deuda fiduciaria clase “B”	56.027
Total	220.480

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

5.8) Fondo de liquidez

Corresponde a la suma inicial retenida al Fiduciante sobre el precio de colocación de los valores fiduciarios, destinada a la constitución de un fondo de garantía que hasta la cancelación de los VDFA es equivalente, una vez abonado el primer servicio, a 2 veces el próximo pago de interés de esa clase, que no exceda el 4,52% del valor nominal residual de los Valores Fiduciarios al momento de calcularlo o el primer requerimiento del Fondo de liquidez establecido en función de los VDFB, el que fuera mayor; luego de cancelados los VDFA y hasta la cancelación de los VDFB será equivalente a 1 vez el interés devengado durante un mes de los VDFB, que no exceda el 2,51% del valor nominal residual de los Valores Fiduciarios al momento de calcularlo; siendo el primer requerimiento del Fondo de liquidez para los VDFA de 648.462 y para los VDFB 27.489 (importes en valores nominales). Estos importes son recalculados por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios. Los importes acumulados en el Fondo de liquidez serán aplicados por el Fiduciario al pago de servicios a los VDF cuando por cualquier causa no existieren fondos suficientes para el pago de los servicios de los mismos. En caso de que el saldo de dicho fondo deba incrementarse los fondos provendrán de las recaudaciones por cobranzas. Todo excedente del Fondo de liquidez por sobre el requerimiento del mismo será liberado a favor del Fiduciante. Al 31 de diciembre de 2025, dicho fondo asciende a 580.424.

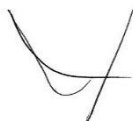
5.9) Deudas fiscales

	31/12/2025
Fondo de ingresos brutos	160.314
Total	160.314

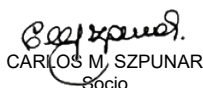
5.10) Otras deudas en moneda

	31/12/2025
Comisiones y honorarios a pagar	49.398
Total	49.398

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 197”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

6. PLAZOS Y TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS

	31/12/2025							
	Cuentas por cobrar a clientes en moneda (*)	Créditos impositivos	Otras cuentas a cobrar en moneda	Valores de deuda fiduciaria	Rendimiento de los Valores de deuda fiduciaria	Fondo de liquidez	Deudas fiscales	Otros pasivos en moneda
Con plazo:								
Vencido	1.354.720	-	-	-	-	-	-	-
A vencer:								
Hasta 3 meses	5.364.057	130.773	302.391	6.259.404	220.480	580.424	160.314	49.398
De 4 a 6 meses	3.627.417	-	-	4.909.017	-	-	-	-
De 7 a 9 meses	3.548.954	-	-	2.650.010	-	-	-	-
De 10 a 12 meses	1.383.825	-	-	-	-	-	-	-
Más de 12 meses	1.263.112	-	-	-	-	-	-	-
Total	16.542.085	130.773	302.391	13.818.431	220.480	580.424	160.314	49.398

(*) antes de previsión por riesgo de incobrabilidad.

Las Cuentas por cobrar a clientes en moneda se descuentan a la tasa nominal anual establecida en el correspondiente prospecto de emisión del Fideicomiso.

Las tasas de los títulos de deuda a pagar para los Valores de deuda fiduciaria se indican en la nota 1.2.

Los restantes créditos y deudas son en moneda nacional y no devengan intereses.

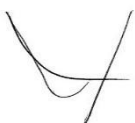
7. REGISTROS CONTABLES

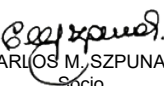
Los registros contables correspondientes al patrimonio fideicomitado deben ser llevados en libros rubricados en forma separada de los registros contables correspondientes al patrimonio del Fiduciario.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, los libros Diario e Inventario y Balances del Fideicomiso se encuentran en proceso de rúbrica.

Asimismo, de acuerdo con las características particulares de la operatoria del Fideicomiso, desde su constitución existen operaciones. Por lo tanto, teniendo en cuenta lo mencionado en el párrafo anterior, existirán registros de operaciones con fecha anterior a la rúbrica del libro Diario N°1.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F°110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

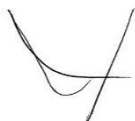
FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 197"

ANEXO I

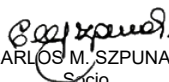
**DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN
POR EL EJERCICIO IRREGULAR DE DOS MESES Y DIECIOCHO DÍAS
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2)**
(Cifras expresadas en miles de pesos)

<u>Rubro</u>	<u>31/12/2025</u>
Impuesto sobre los ingresos brutos	399.503
Propaganda y publicidad	52.159
Comisiones	48.261
Honorarios	6.538
Otros gastos	213
Otros impuestos	35
	506.709

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria