

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

Estados Contables al 31 de diciembre de 2025
Correspondientes al período irregular iniciado el 9 de Septiembre de 2025 y
finalizado el 31 de diciembre de 2025

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

Estados Contables al 31 de diciembre de 2025

Período iniciado el 9 de septiembre de 2025

ÍNDICE

Estados Contables

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Patrimonial Especial Fiduciario

Estado de Resultados Especial Fiduciario

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Especial Fiduciario

Estado de Flujo de Efectivo Especial Fiduciario

Notas 1 a 7

Anexo I

Cuadro I

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

Fiduciario del Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I”

Domicilio legal: San Martín 491 – 3º piso of. 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT n° 30-71923582-0

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos de Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I” que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico irregular finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7, cuadro I y anexo I.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos representan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I” al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). 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” de nuestro informe. Somos independiente de Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I” 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 FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad del Directorio del Fiduciario en relación con los estados contables.

El Directorio del Fiduciario es responsable de la preparación y la presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y de control interno que el Directorio del Fiduciario considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, la Dirección del Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección del Fiduciario tuviera intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa 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 FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones 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.

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

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados 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.
- b) 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 de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Fiduciario.

ESTUDIO VIDAL

CONTADORES PUBLICOS / ABOGADOS

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fiduciario, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I” para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, 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 futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario de Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I” en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) A la fecha los estados contables de Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I” no se encuentran asentados en el libro “Inventario y Balance”. Debido a lo mencionado en la nota 5 a los estados contables, estos no surgen de registros contables llevados de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales, adaptadas a fideicomisos
- b) Al 31 de diciembre de 2025, no existe deuda a favor del Sistema Unificado de la Seguridad Social según surge de los registros contables.
- c) El Fideicomiso se encuentra inscripto ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) bajo la CUIT n° 30-71923582-0.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
CPCECABA – RAPU T° 1 F° 116
Dr. JUAN IGNACIO VIDAL
Contador Público (UB)
CPCECABA T° 387 F° 104

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Domicilio Legal	San Martín 491 – 3° piso – of. 8 – C.A.B.A.
Bienes Fideicomitidos	Los importes integrados por los Fiduciantes según contrato de fideicomiso y todos los bienes, fondos o cualquier tipo de activo incorporado para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
Vigencia del Fideicomiso	Hasta el cumplimiento del objeto o causal de liquidación según el contrato de Fideicomiso, con límite en lo establecido por el art. 1668 del C.C.C.N. (30 años)
Fiduciario	CFA Compañía Fiduciaria Americana SA San Martín 491 – 3° piso – of. 8 – C.A.B.A. Registro de Fiduciarios Financieros n° 10 -Res.11.630 - de la Comisión Nacional de Valores (CNV)
Fiduciantes:	Son los suscriptores de Valores Fiduciarios.
C.U.I.T.:	30-71923582-0
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Correspondiente al ejercicio económico irregular n° 1, iniciado el 9 de septiembre de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

(En pesos)

	31/12/2025		31/12/2025
	\$		\$
ACTIVO FIDUCIARIO		PASIVO FIDUCIARIO	
ACTIVO CORRIENTE FIDUCIARIO		PASIVO CORRIENTE FIDUCIARIO	
Caja y Bancos (Nota 4.1 y Cuadro I)	4.056.240.988,80	Proveedores de bienes y servicios (Notas 4.5)	14.972.254,28
Créditos impositivos (Nota 4.4)	47.254.398,00	Préstamos y otros pasivos financieros (Notas 4.6 y Cuadro I)	2.980.509.840,00
Total del Activo Corriente Fiduciario	4.103.495.386,80	Total del Pasivo Corriente Fiduciario	2.995.482.094,28
ACTIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO		PASIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO	
Inversiones financieras (Nota 4.2)	5.581.465.650,00	Préstamos y otros pasivos financieros (Notas 4.6 y Cuadro I)	306.121.720,00
Créditos en moneda con partes relacionadas (Nota 4.3)	118.284.405,00	Deudas en moneda con partes relacionadas (Notas 4.7 y Cuadro I)	737.099.200,00
		Total del Pasivo No Corriente Fiduciario	1.043.220.920,00
		Total del Pasivo Fiduciario	4.038.703.014,28
Total del Activo no Corriente Fiduciario	5.699.750.055,00	PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (Según estado respectivo)	5.764.542.427,52
Total del Activo Fiduciario	9.803.245.441,80	Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciario	9.803.245.441,80

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico irregular n° 1, iniciado el 9 de septiembre de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

(En pesos)

	31/12/2025
	\$
Gastos de Administración (Anexo I)	(15.147.704,28)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo el RECPAM)	(155.281.768,20)
Resultado neto del período (Pérdida)	(170.429.472,48)

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO
Correspondiente al ejercicio económico irregular nº 1, iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.
(En pesos)

	Certificados de Participación	Certificados de Participación Reexpresión	Resultados No asignados reexpresados	Total del Patrimonio Neto al 31/12/2025
Certificados de participación	5.934.971.900,00	-	-	5.934.971.900,00
Resultado del período (pérdida)	-	-	(170.429.472,48)	(170.429.472,48)
Saldos al cierre 31/12/2025	5.934.971.900,00	-	(170.429.472,48)	5.764.542.427,52

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico irregular n° 1, iniciado el 9 de septiembre de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

(En pesos)

	31/12/2025
	\$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO	
Efectivo al inicio del ejercicio	-
Efectivo al cierre del período (1)	4.056.240.988,80
Aumento neto de efectivo del periodo	4.056.240.988,80
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Resultado del ejercicio - Perdida	(170.429.472,48)
Actividades operativas	
(Aumento)/ Disminución de Créditos con partes relacionadas no corrientes	(118.284.405,00)
(Aumento)/ Disminución de Créditos impositivos	(47.254.398,00)
Aumento/(Disminución) Proveedores de bienes y servicios	14.972.254,28
Aumento/(Disminución) Deudas con partes relacionadas no corrientes	737.099.200,00
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de Operativas	416.103.178,80
Actividades de Inversión	
(Aumento)/ Disminución de inversiones financieras no corrientes	(5.581.465.650,00)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de Inversión	(5.581.465.650,00)
Actividades de Financiación	
Aumento/ (Disminución) Certificados de participación	5.934.971.900,00
Aumento/(Disminución) Préstamos y otros pasivos financieros corrientes	2.980.509.840,00
Aumento/(Disminución) Préstamos y otros pasivos financieros no corrientes	306.121.720,00
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de Financiación	9.221.603.460,00
Aumento / (Disminución) neto de efectivo del periodo	4.056.240.988,80

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 1 – CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

1.1. Constitución y objeto

ARG CAPITAL S.A. - Organizador - , CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. - Fiduciario - , COURBA S.A. – Comercializador- y los suscriptores de los Valores Fiduciarios han constituido el Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I”, con el objeto de financiar, conforme al plan de inversión, de producción y estratégico que se acompaña al contrato de Fideicomiso, la adquisición de 14 (catorce) unidades funcionales a ser construidas en Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la adquisición, por parte del Fiduciario del Fideicomiso, de las posiciones contractuales de Gentras S.A. y Carlos Alberto Andrés Montalvo como Fiduciantes Beneficiarios en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436", las cuales otorgan el derecho a cobrar el producido de la venta a un valor de mercado de dichas unidades.

1.2. Plazo de duración

El Fideicomiso se liquidará una vez logrado el objeto dispuesto en el contrato o;

- (a) ante la ocurrencia de un Cambio Normativo que tome inconveniente la consecución del Fideicomiso;
- (b) ante la extinción del Patrimonio Fideicomitado;
- (c) ante la cesación de pagos del Fideicomiso, declarada por el Fiduciario sobre la base de sendos dictámenes legal y contable;
- (d) por el transcurso del plazo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y
- (e) ante el acaecimiento de cualquier causa no prevista en este Contrato Suplementario pero que a juicio del Fiduciario haga imposible su continuación por la imposibilidad de cumplir con el objeto del Fideicomiso.

En ninguno de los casos anteriores, el plazo de duración del Fideicomiso excederá el límite establecido en el artículo 1668 del CCCN.

1.3 Bienes Fideicomitados

Constituirán Bienes fideicomitados del Fideicomiso, única y exclusivamente, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico que se acompaña al Contrato de Fideicomiso como Anexo A, los siguientes:

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 1 – CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I” (Cont.)

(a) Los importes integrados por los Fiduciantes, los cuales serán utilizados para la adquisición de la posición contractual -mediante la ejecución de un instrumento de cesión- como Fiduciantes-Beneficiarios en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436", la cual será cedida al Fiduciario (estrictamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "Illa Belgrano I") por Gentrass S.A. y Carlos Alberto Andrés Montalvo, la cual dará al Fideicomiso derecho a la titularidad- luego de haber finalizado la construcción de la obra correspondiente a tal fideicomiso privado - de las siguientes unidades funcionales a ser construidas en Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al producido de su venta:

Orden	Unidad Funcional	Ubicación	Fiduciante	Valor de adquisición
1	1	PB	Gentrass S.A.	338,519.00
2	4	1C	Gentrass S.A.	394,839.00
3	3	1B	Gentrass S.A.	333,047.00
4	8	2C	Gentrass S.A.	438,475.00
5	7	2B	Gentrass S.A.	376,683.00
6	29	7C	Carlos Andrés Montalvo	438,475.00
7	6	2A	Gentrass S.A.	398,699.00
8	33	8D	Carlos Andrés Montalvo	224,331.00
9	16	4C	Gentrass S.A.	438,475.00
10	32	8C	Carlos Andrés Montalvo	535,275.00

1.4. Valores Fiduciarios

Bajo el programa global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios y Fondos de Inversión Directa “BRIKEN” la C.N.V. ha aprobado al Fideicomiso la emisión de Certificados de Participación por un monto de emisión por USD 6.434.321.

El resultado de colocación por oferta pública de los CPs, emitidos en fecha 2 de diciembre de 2025, fue de un total de USD 4.150.330. A partir del resultado de la colocación realizada, se han adquirido 10 unidades funcionales de las 14 dispuestas en el contrato de Fideicomiso y en base al orden de prelación dispuesto en el mismo.

Los ingresos derivados de los Bienes Fideicomitados, una vez cubiertos el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez, y las sumas que se estimen suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, serán liberados al cobrarse el producido correspondiente a la venta a un valor de mercado de los Bienes Fideicomitados.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 1 – CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I” (Cont.)

Sin perjuicio de ello, iniciando en enero de 2026 y en forma trimestral-es decir, cada 3 (tres) meses- y hasta el mes 18 (dieciocho) posterior a la colocación, se efectuarán pagos a los Beneficiarios en Dólares Estadounidenses conforme a lo descripto en la sección de "Cronograma de Pago de Servicios" del Contrato Suplementario de Fideicomiso, otorgando un beneficio económico anual -el cual no reviste el carácter de pago de capital o intereses, sino meramente utilidades distribuidas por adelantado- equivalente al 8% (ocho por ciento) - Tasa Nominal Anual - del valor de los Certificados de Participación suscriptos por cada uno de los Beneficiarios. Las distribuciones trimestrales señaladas precedentemente serán deducidas de las sumas a cobrar por los Beneficiarios ante la venta de los Bienes Fideicomitidos.

1.5. Reservas

Fondo de Reserva. El Fiduciario retendrá del producido de la colocación de los Valores Fiduciarios el importe necesario para constituir un fondo de reserva, el mismo será depositado en una Cuenta Fiduciaria Recaudadora y/o invertido en Inversiones Elegibles, en todos los casos en una entidad financiera autorizada por el BCRA (el "Fondo de Reserva"). El Fondo de Reserva será constituido por un monto mínimo equivalente a 4 (cuatro) meses de Gastos del Fideicomiso el cual podrá ser ampliado con fondos provenientes de la renta si fuera necesario para mantener el monto mínimo equivalente, y será aplicado por el Fiduciario al pago de gastos (expensas, impuestos, asesores contables, fiduciario, etc.), cuando por cualquier causa no existan fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora para el pago de los mismos, todo ello conforme al presente.

El excedente del Fondo de Reserva será liberado, hasta el límite de lo retenido de las cobranzas, en forma mensual.

Fondo de Liquidez. El Fiduciario retendrá del producido de la colocación una suma equivalente al 2,87% (dos con 87/100 por ciento) de los Bienes Fideicomitidos para destinarlo a un fondo de liquidez (el "Fondo de Liquidez"). El mismo será depositado en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora y/o invertido en Inversiones Elegibles, en todos los casos en una entidad financiera autorizada por el BCRA. El Fondo de Liquidez será aplicado por el Fiduciario a la recompra de Valores Fiduciarios cuando, a exclusivo criterio del Fiduciario, resulte ello conveniente al efecto de estabilizar su valor de mercado. Los ingresos producidos por cualquier posterior venta de Valores Fiduciarios realizada por el Fiduciario deberán ser ingresados en el Fondo de Liquidez, al efecto de asegurar su recomposición. Excepcionalmente, y de ser ello requerido ante la insuficiencia del Fondo de Reserva, podrá ser utilizado para cancelar Gastos del Fideicomiso.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 1 – CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I” (Cont.)

Fondo de Renta Protegida. El Fiduciario retendrá un Fondo de Renta Protegida, integrado por un monto separado y segregado de fondos aportados por el Comercializador al Fideicomiso Financiero, que será destinado exclusivamente al pago de adelantos a los Beneficiarios estipulados por el artículo 10.2 del Contrato Suplementario de Fideicomiso. Excepcionalmente, y de ser ello requerido ante la insuficiencia del Fondo de Reserva y del Fondo de Liquidez, podrá ser utilizado para cancelar Gastos del Fideicomiso.

1.6. Fiduciario

Los Valores Fiduciarios emitidos no representarán endeudamiento del Fiduciario y serán pagaderos exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado. Las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso Financiero serán satisfechas exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado conforme lo dispone el artículo 1687 del CCCN.

El Fiduciario podrá ejercer todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a la propiedad fiduciaria respecto de los Bienes Fideicomitados, conforme a la normativa aplicable y el contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario tendrá derecho a cobrar un honorario mensual de USD 1.500 (dólares estadounidenses mil quinientos). El pago de la remuneración se realizará en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor del día anterior a la fecha de cobranza.

NOTA 2 – NORMAS CONTABLES

a) Bases de preparación de los estados contables

Los presentes estados contables fiduciarios se encuentran expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (Nota 2.d) 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”.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 2 – NORMAS CONTABLES (Cont.)

En función a ello, el Fiduciario, ha aplicado la Resolución Técnica N° 54 “Normas Contables Profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad” - T.O. RT 59 -, (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Esta resolución fue aplicada por la entidad a partir del 9 de septiembre de 2025, fecha de creación del Fideicomiso, por lo que no existen modificaciones realizadas por el cambio normativo reciente.

b) Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la entidad reviste el carácter de entidad pequeña (EP).

c) Información comparativa

En razón de ser el primer ejercicio del fideicomiso, no existe información comparativa para expresar.

d) Unidad de medida

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea a fecha de cierre del presente ejercicio, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre.

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la entidad deberá, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,55 % en el ejercicio económico finalizado el 31/12/2025.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 2 – NORMAS CONTABLES (cont.)

- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro “Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM)” del Estado de Resultados.

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración de la entidad ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la RT 54:

- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT 54.
- El estado de flujo de efectivo ha sido presentado por el método directo, mostrando la información ajustada por inflación en forma sintética.
- Optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), denominada “Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al RECPAM)”.

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

e) Uso de estimaciones en la preparación de estados contables

La preparación de estados contables requiere que el órgano de administración de la entidad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de cierre, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 3 - PRINCIPALES CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN

Los principales criterios de medición de los activos, pasivos y resultados utilizados para la preparación de los estados contables son los siguientes:

a) Activos y pasivos en moneda extranjera

Fueron convertidos al tipo de cambio oficial vigente al cierre del período, publicado por el Banco de la Nación Argentina. Las Diferencias de Cambio fueron imputadas a los resultados del ejercicio.

b) Caja y bancos

Se han valuado a su valor nominal al cierre del período.

c) Inversiones financieras

Los fondos comunes de inversión y los títulos públicos han sido medidos a su valor razonable en base a su valor de cotización de cada cuotaparte vigente al cierre de cada ejercicio. El valor registrado de las inversiones financieras a costo amortizado no supera su valor recuperable.

La inversión no corriente que posee la entidad en el Fideicomiso Privado Monroe 1436 están medidas a su costo de adquisición reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.d.

d) Cuentas por cobrar a clientes en moneda, Créditos impositivos, Créditos en moneda con partes relacionadas, Otras cuentas por cobrar en moneda

Las cuentas por cobrar a clientes en moneda, créditos impositivos, créditos en moneda con partes relacionadas, y las otras cuentas por cobrar en moneda se miden al valor nominal, netos de la previsión por desvalorización, de corresponder.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, se evalúa si existen indicios de desvalorización de los rubros mencionados, y se procede al reconocimiento de las pérdidas por desvalorización en el resultado del período en caso de que su importe contable supere su valor recuperable.

La previsión para desvalorización de las cuentas por cobrar se calcula en función de la antigüedad de la cartera, la evolución de las cobranzas y el análisis individual de riesgo de incobrabilidad.

La previsión para desvalorización de los créditos impositivos se calcula en función de las proyecciones impositivas y las posibilidades de su utilización futura.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 3 - PRINCIPALES CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN (Cont.)

- e) Proveedores de bienes y servicios, Deudas fiscales y Deudas en moneda con partes relacionadas

Las deudas con proveedores de bienes y servicios, deudas fiscales, deudas laborales y previsionales, y deudas en moneda con partes relacionadas se miden por su valor nominal.

- f) 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 solo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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

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

- g) Cuentas de Patrimonio neto

Se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.d. La cuenta “Certificados de Participación” se mantiene a su valor nominal y el ajuste derivado de dicha reexpresión monetaria realizada de acuerdo a la Nota 1.3, se expone en la cuenta de “Ajuste de Certificados de Participación”.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
 Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
 y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO Y DEL ESTADO DE RESULTADO FIDUCIARIO

	31/12/2025
	\$
4.1. Caja y bancos	
Saldos en cuentas bancarias en USD (Cuadro I)	4.056.240.988,80
Total	4.056.240.988,80
4.2. Inversiones financieras	
No Corrientes	
Suscripción Fideicomiso Privado "Monroe 1436"	5.581.465.650,00
Total	5.581.465.650,00
4.3. Créditos en moneda con partes relacionadas	
No Corrientes	
Anticipo a fiduciantes	118.284.405,00
Total	118.284.405,00
4.4. Créditos impositivos	
Impuesto Ley 25.413 a aplicar	47.254.398,00
Total	47.254.398,00
4.5 Proveedores de bienes y servicios	
Deudas comerciales a pagar	8.145.447,60
Provisión facturas a recibir	6.826.806,68
Total	14.972.254,28

Firmado a los efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
 Contador Público (U.B.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
 Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
 Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
 Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
 y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO Y DEL ESTADO DE RESULTADO FIDUCIARIO (Cont.)

31/12/2025

\$

4.6. Préstamos y otros pasivos financieros

Corrientes

Deuda por suscripción en Fid. Privado "Monroe 1436" (Cuadro I)	2.980.509.840,00
Total	2.980.509.840,00

No Corrientes

Deuda por suscripción en Fid. Privado "Monroe 1436" (Cuadro I)	306.121.720,00
Total	306.121.720,00
Total	3.286.631.560,00

4.7. Deudas en moneda con partes relacionadas

No Corrientes

Fondo de Renta Protegida (Cuadro I)	737.099.200,00
Total	737.099.200,00

NOTA 5 - REGISTROS CONTABLES

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

Asimismo, a la fecha de emisión de los presentes estados contables los mismos no han sido transcritos al libro de Inventario y Balances ni se encuentran transcritos los registros correspondientes al libro Diario.

Firmado a los efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
 Contador Público (U.B.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
 Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio irregular n°1 iniciado el 9 de septiembre de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 6 - HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables, no existen acontecimientos u operaciones ocurridas que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del Fideicomiso ni los resultados del período finalizado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 7 - VENCIMIENTOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

- a) Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de los créditos y de las deudas al 31 de diciembre de 2025 son:

	Créditos en moneda con partes relacionadas	Proveedores de servicios	Pasivos financieros	Deudas en moneda con partes relacionadas
Vencidos	-	-	-	-
A vencer				
1er. Trimestre	-	14.972.254	429.161,00	-
2do. Trimestre	-	-	445.425,00	-
3er. Trimestre	-	-	438.740,00	-
4to. Trimestre	-	-	400.364,00	-
A más de un año	118.284.405,00	-	206.838,00	737.099.200,00
Subtotal	118.284.405,00	14.972.254,28	1.920.528,00	737.099.200,00
De plazo establecido	-	14.972.254	1.920.528,00	-
Sin plazo establecido	118.284.405,00	-	-	737.099.200,00
Total	118.284.405,00	14.972.254,28	1.920.528,00	737.099.200,00
Que no devengan interés	118.284.405,00	14.972.254,28	1.920.528,00	737.099.200,00
A tasa variable	-	-	-	-
A tasa fija	-	-	-	-
Total al 31-12-2025	118.284.405,00	14.972.254,28	1.920.528,00	737.099.200,00

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

Anexo I

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 64, APARTADO I, INC b) DE LA LEY N° 19.550

Correspondiente al ejercicio económico irregular n° 1, iniciado el 9 de septiembre de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

(En pesos)

	Gastos de Administración	Total al 31/12/2025
Honorarios Profesionales	8.721.797,60	8.721.797,60
Honorarios Fiduciarios	6.204.275,00	6.204.275,00
Gastos Varios administración	37.645,47	37.645,47
Gastos bancarios	183.986,22	183.986,22
Total al 31/12/2025	15.147.704,28	15.147.704,28

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO "ILLA BELGRANO I"

Cuadro I

Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Correspondiente al ejercicio económico irregular nº 1, iniciado el 9 de septiembre de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Denominación y características de los valores	Valores	Cotización	Valor al 31/12/2025
Activo			
<i>Activo Corriente</i>			
<u>Caja y Bancos</u>			
Cuenta corriente bancaria en USD	2.836.532,16	1.430,00	4.056.240.988,80
<i>Total Activo Corriente</i>	2.836.532,16		4.056.240.988,80
Total Activo al 31-12-2025	2.836.532,16		4.056.240.988,80
Pasivo			
<i>Pasivo Corriente</i>			
<u>Préstamos y otros pasivos financieros</u>			
Deuda Fid. Privado "Monroe 1436"	2.013.858,00	1.480,00	2.980.509.840,00
<i>Total Pasivo Corriente</i>	2.013.858,00		2.980.509.840,00
<i>Pasivo No Corriente</i>			
<u>Préstamos y otros pasivos financieros</u>			
Deuda Fid. Privado "Monroe 1436"	206.839,00	1.480,00	306.121.720,00
<u>Deudas en moneda con partes relacionadas</u>			
Fondo de renta protegida	498.040,00	1.480,00	737.099.200,00
<i>Total Pasivo No Corriente</i>	704.879,00		1.043.220.920,00
Total Pasivo	2.718.737,00		4.023.730.760,00
Total Pasivo al 31-12-2025	2.718.737,00		4.023.730.760,00

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 25/02/2026

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U


Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario


Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

Ratificación de Firmas Litografiadas

Por la presente se ratifican las firmas que en facsímile obran desde la hoja N° 1 hasta la hoja N° 18 que anteceden, de los Estados Contables Fiduciarios del Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I” al 31 de Diciembre de 2025.

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de marzo de 2026

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: 25/02/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: ILLA BELGRANO I FIDEICOMISO FINANCIERO Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-71923582-0

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$9.803.245.441,80

Intervenida por: Dr. JUAN IGNACIO VIDAL

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

Datos del Matriculado

Dr. JUAN IGNACIO VIDAL

Contador Público (Universidad de Belgrano)

CPCECABA T° 387 F° 104

Firma en carácter de socio

ESTUDIO VIDAL

T° 1 F° 116

SOCIO



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°

699357

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
wudfpljg

