

# CAPDO S.A.U.

CARLOS PELLEGRINI 1149 PISO 11  
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO  
INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
JUNTAMENTE CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
Y EL INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

**DIRECTORIO**

**CAPDO S.A.U.**

***PRESIDENTE***

*Dr. Mauricio Blacher*

***VICEPRESIDENTE***

*Ing. José Luis Alonso*

***DIRECTOR TITULAR***

*Guillermo Reda*

***DIRECTOR SUPLENTE***

*Ing. Eduardo Koroch*

***SÍNDICOS***

***Síndicos Titulares***

*Dr. Julio Cueto Rúa*

*Dr. Mario Volman*

*Dr. Gerardo Biritos*

***Síndicos Suplentes***

*Dra. María Andrea Rabal*

*Dr. Hugo Kaplan*

*Dr. Gastón Malvarez*

## **EJERCICIO ECONOMICO N° 46 INICIADO EL 1° DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

### **MEMORIA**

(Información no auditada y no cubierta por el informe del auditor)

#### **Señores Accionistas:**

*De conformidad con las disposiciones legales y estatutarias vigentes sometemos a vuestra consideración la documentación de los estados contables correspondiente al ejercicio económico N°45 finalizado el 31 de diciembre de 2025.*

#### **Descripción del negocio y estructura organizativa:**

*La sociedad fue creada en el año 1981 y desde sus inicios se dedicó a actividad inmobiliaria, con el arrendamiento de inmuebles de su propiedad, los cuales se hallan ubicados en la Provincia de Buenos Aires.*

*En el año 2006 fue adquirida por las Sociedades Mirgor S.A.C.I.F.I.A e Interclima S.A. en la proporción del 95 y 5% respectivamente, siendo en consecuencia controlada por la firma mencionada en primer lugar.*

*El 14 de mayo de 2021, se aprobó la fusión por absorción de Mirgor S.A.C.I.F.I.A., sociedad absorbente, con Interclima S.A., sociedad absorbida. A partir de esa fecha Mirgor S.A.C.I.F.I.A. incorporó en su patrimonio la totalidad de los activos de Interclima S.A., por lo que a la fecha posee el 100% de participación en CAPDO S.A.U. (EX CAPDO S.A.)*

#### **Operaciones del ejercicio y su contexto**

*Durante el ejercicio económico 2025, la economía argentina transitó un entorno impactado por alteraciones en variables financieras y cambiarias, intensificadas por el contexto electoral. Aunque el primer semestre mostró signos de recuperación, desde julio la actividad comenzó a desacelerarse, afectada por la suba de tasas de financiamiento y la variabilidad sobre el tipo de cambio.*

*Según datos oficiales del INDEC, la inflación anual del presente ejercicio fue del 31,55% mientras que la del 2024 se posicionó en torno al 117,76%.*

*En cuanto al tipo de cambio, el BCRA implementó durante el 2025 un esquema de flotación administrada entre bandas cambiarias, donde el piso y el techo del dólar se ajustan mensualmente según la inflación informada por el INDEC. Bajo esta nueva modalidad, el tipo de cambio se devaluó durante el ejercicio en un 40,99%, lo cual representa un aumento relativo sobre la devaluación del año 2024 que se había posicionado en un 27,65%.*

*En relación con la actividad económica, el FMI mantuvo proyecciones de crecimiento para Argentina en alrededor del 4,5%, mientras que el BCRA, en función al Relevamiento de Expectativas del Mercado ("REM"), la recalculó en torno al 3,9%. Según el informe de avance del nivel de actividad del INDEC, hasta el tercer trimestre del 2025 se había acumulado un 3,3% de incremento anual mientras que, en función al REM, las expectativas sobre el cuarto trimestre indican un crecimiento del 0,4% adicional respecto de las cifras ya acumuladas a septiembre.*

*En cuanto a medidas sectoriales, el Gobierno avanzó con la reducción de aranceles para celulares y de impuestos internos para bienes tecnológicos (como celulares, aires acondicionados y televisores), estableciendo una alícuota del 0% para los bienes originarios de Tierra del Fuego. Asimismo, se creó un régimen simplificado de importación de pequeños envíos de mercaderías producidas al amparo del Régimen Industrial de Tierra del Fuego y, a través del Decreto 535/2025, se habilitó el acceso a los beneficios fiscales en el marco del régimen de promoción para empresas industriales que comercialicen sus productos tanto a consumidores finales como a empresas vinculadas.*

## Análisis de los Estados Contables.

### Estructura patrimonial comparativa con el ejercicio anterior:

	2025	2024
Activo corriente	27.791	57.125
Activo no corriente	1.618.520	2.066.952
<b>Total Activo</b>	<b>1.646.311</b>	<b>2.124.077</b>
Pasivo corriente	17.242	288
Pasivo no corriente	411.683	541.564
<b>Subtotal</b>	<b>428.925</b>	<b>541.852</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>1.217.386</b>	<b>1.582.225</b>
<b>Total</b>	<b>1.646.311</b>	<b>2.124.077</b>

### Estructura de resultados:

	2025	2024
Gastos de administración	(47.435)	(5.689)
Resultados financieros y por tenencia, netos	(365.212)	(1.422.456)
Otros ingresos, netos	152	-
<b>Subtotal</b>	<b>(412.495)</b>	<b>(1.428.145)</b>
Impuesto a las ganancias	47.656	(1.506)
<b>Pérdida neta del ejercicio</b>	<b>(364.839)</b>	<b>(1.429.651)</b>

### Estructura del flujo de efectivo:

	2025	2024
Flujo de efectivo utilizado en las actividades operativas	(379.287)	(377.561)
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	364.687	(546.440)
Resultado financiero y por tenencia generado por el efectivo - RECPAM	(14.513)	(1.043.107)
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(29.113)</b>	<b>(1.967.108)</b>

### Principales indicadores

	2025	2024
Liquidez	1,61	198,35
Solvencia	2,84	2,92
Inmovilización del capital	0,98	0,97
Rentabilidad	(0,30)	(0,90)

### Perspectivas Futuras.

El objetivo propuesto por la Dirección es el de evaluar nuevos negocios que le aporten una buena oportunidad para el giro de nuevas actividades comerciales.

### Propuesta del Directorio.

El ejercicio económico N° 46 arroja una pérdida de miles de \$364.839 y el Directorio propone que dicho resultado mantenido como Resultados No Asignados a efectos de poder ser absorbidos con futuras ganancias.

**Agradecimiento.**

*El Directorio agradece a todas las personas vinculadas a la Sociedad por la colaboración prestada durante el ejercicio.*

*Ciudad de Buenos Aires, 9 de marzo de 2026*

***El Directorio***



**Shape the future  
with confidence**

## **INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS CONTABLES**

A los Señores Directores de  
**CAPDO S.A.U**  
Domicilio legal: Carlos Pellegrini 1149, Piso 11  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
(C.U.I.T.: 30-62026761-5)

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

#### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados contables de CAPDO S.A.U. ("la Sociedad"), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como la información explicativa de los estados contables, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados contables adjunto presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por la Inspección General de Justicia, según se indica en la sección "Responsabilidades de la Dirección en relación con los estados contables".

#### **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. 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 independientes de la Sociedad 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 apropiada para nuestra opinión de auditoría.

#### **Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente ("otra información")**

4. Otra información comprende la información incluida en la Memoria del Directorio. Esta información es distinta de los estados contables y de nuestro informe de auditoría correspondiente. La Dirección es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que en la otra información existe una incorrección significativa, estamos obligado a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

## **Responsabilidades de la Dirección en relación con los estados contables**

5. La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de conformidad con las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, incorporadas por la Inspección General de Justicia (IGJ) a su marco de información contable, en cuanto no esté prevista de diferente forma en la ley, disposición reglamentaria o resoluciones de la IGJ. Asimismo, la Dirección es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables la Dirección es también responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad 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 tiene la intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

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

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables 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 FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando ella exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativa sí, 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:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, 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 de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Dirección.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Dirección, 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 de la Sociedad 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 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 logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada, 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) Por lo mencionado en la Nota 8, los estados contables mencionados en el párrafo 1. no surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- b) Al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones previsionales con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 6.518.030 no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

9 de marzo de 2026.

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

GABRIEL E. RODRIGUEZ  
Socio  
Contador Público U.C.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Directores de  
**CAPDO S.A.U. (EX CAPDO S.A.)**  
CUIT N°: 30-62026761-5  
Domicilio legal: Carlos Pellegrini 1149 Piso 11  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los controles realizados como comisión fiscalizadora respecto de los estados contables y la memoria de los administradores**

#### **Opinión**

He llevado a cabo los controles que me imponen como comisión fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de CAPDO S.A.U., que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En mi opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmo a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de CAPDO S.A.U. al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en mi opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

#### **Fundamento de la opinión**

He llevado a cabo mis controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para la comisión fiscalizadora, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Mis responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de la comisión fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria de los administradores*.

Para realizar mi tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planifiqué y ejecuté determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por el contador Gabriel E. Rodríguez (socio de la firma Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A.), quien emitió su informe de fecha 9 de marzo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Dado que no es responsabilidad de la comisión fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los administradores.

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 he verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de mi competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejo expresa mención que soy independiente de CAPDO S.A.U. y he cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

## **Responsabilidades de la Dirección de CAPDO S.A.U. en relación con los estados contables**

La Dirección de CAPDO S.A.U. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

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

Respecto de la memoria los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

## **Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria de los administradores.**

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como comisión fiscalizadora que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de 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 y el contenido de la memoria en aquellos temas de mi incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante mi actuación como comisión fiscalizadora. También:

- a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.
- b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos 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) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de CAPDO S.A.U.
- d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de CAPDO S.A.U., del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de CAPDO S.A.U. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe como comisión fiscalizadora sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe como comisión fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evalúo 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) Me comunico con la Dirección de CAPDO S.A.U. en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de mis procedimientos de auditoría como comisión fiscalizadora y los hallazgos significativos en mi actuación como responsable de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de mi actuación como comisión fiscalizadora.

También proporciono a la Dirección de CAPDO S.A.U. una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con mi independencia.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) Al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones previsionales con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 6.518.030 no siendo exigible a esa fecha.
- b) Los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes (excepto por lo mencionado en la nota 8 a los estados contables adjuntos).
- c) En el desempeño de mi función considero haber cumplido con mis deberes como comisión fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social.
- d) He constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
9 de marzo de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora

Dr. Julio Cueto Rua  
Síndico

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

**ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO N° 46, INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.**

Domicilio legal: Carlos Pellegrini 1149, 11° piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad principal: Inmobiliaria. (Nota 1)

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del estatuto social: 16 de marzo de 1981.
- De las últimas reformas del estatuto: 19 de agosto de 1982, 16 de septiembre de 1986, 26 de noviembre de 1992, 14 de marzo de 2006 y 23 de mayo de 2023, en trámite de inscripción en la Inspección General de Justicia.

Número de registro de la Inspección General de Justicia (IGJ): 173.371.

Fecha de finalización del plazo de duración: 15 de marzo de 2080.

Sociedad Controlante: Mirgor SACIFIA.

Composición del capital: ver Nota 5.

	31/12/2025	31/12/2024
	<b>Valor nominal (en miles)</b>	<b>Valor nominal (en miles)</b>
Acciones ordinarias de valor nominal \$1 - Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto en el Registro Público de Comercio	7.000	7.000

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos - Nota 4	480	243
Inversiones financieras - Anexo C	25.618	54.968
Créditos impositivos - Nota 4	1.693	1.914
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>27.791</b>	<b>57.125</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Créditos impositivos - Nota 4	52.938	6.802
Créditos en moneda con partes relacionadas - Nota 6	1.565.582	2.060.150
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.618.520</b>	<b>2.066.952</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>1.646.311</b>	<b>2.124.077</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Proveedores de bienes y servicios - Nota 4	-	217
Deudas laborales y previsionales - Nota 4	17.200	-
Deudas Fiscales - Nota 4	42	71
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>17.242</b>	<b>288</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Deudas en moneda con partes relacionadas - Nota 6	411.683	541.564
<b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>411.683</b>	<b>541.564</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>428.925</b>	<b>541.852</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b> (Según estado respectivo)	<b>1.217.386</b>	<b>1.582.225</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.646.311</b>	<b>2.124.077</b>

Las notas 1 a 9 y anexos C, H e I adjuntos integran los presentes estados contables.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rúa  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Gastos de administración - Anexo H	(47.435)	(5.689)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM) - Nota 4	(365.212)	(1.422.456)
Otros ingresos y egresos	152	-
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>	<b>(412.495)</b>	<b>(1.428.145)</b>
Impuesto a las ganancias - Nota 3.6	47.656	(1.506)
<b>PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>(364.839)</b>	<b>(1.429.651)</b>

Las notas 1 a 9 y anexos C, H e I adjuntos integran los presentes estados contables.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

Detalle	31/12/2025						31/12/2024
	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados			Total
	Capital suscripto	Ajuste del capital	Subtotal	Ganancias reservadas Reserva legal	Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del ejercicio	7.000	4.180.882	4.187.882	113.590	(2.719.247)	1.582.225	3.011.876
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	(364.839)	(364.839)	(1.429.651)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	7.000	4.180.882	4.187.882	113.590	(3.084.086)	1.217.386	
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7.000	4.180.882	4.187.882	113.590	(2.719.247)		1.582.225

Las notas 1 a 9 y anexos C, H e I adjuntos integran los presentes estados contables.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

	31/12/2025	31/12/2024
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	55.211	2.022.319
Efectivo al cierre del ejercicio	26.098	55.211
<b>DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO</b>	<b>(29.113)</b>	<b>(1.967.108)</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b><u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u></b>		
Pérdida neta del ejercicio	(364.839)	(1.429.651)
Impuesto a las ganancias devengado	(47.656)	1.506
RECPAM del efectivo y equivalentes del efectivo	14.513	1.043.107
<u>Variación en activos y pasivos operativos:</u>		
Disminución neta de proveedores de bienes y servicios	(217)	(209)
Aumento neto de créditos y deudas fiscales	1.712	7.686
Aumento neto de deudas laborales y previsionales	17.200	-
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>(379.287)</b>	<b>(377.561)</b>
<b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u></b>		
Disminución (Aumento) neto de otros créditos y en moneda con partes relacionadas	364.687	(546.440)
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO POR (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>364.687</b>	<b>(546.440)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA UTILIZADO POR EL EFECTIVO - RECPAM</b>	<b>(14.513)</b>	<b>(1.043.107)</b>
<b>DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO</b>	<b>(29.113)</b>	<b>(1.967.108)</b>

(1) Considerando como efectivo a caja y bancos e inversiones financieras.

Las notas 1 a 9 y anexos C, H e I adjuntos integran los presentes estados contables.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodríguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

## 1 – LA SOCIEDAD

CAPDO S.A.U. es una sociedad constituida en el año 1981 en la Ciudad de Buenos Aires, dedicada a la actividad inmobiliaria. Con fecha 2006, su paquete accionario fue adquirido por Mirgor SACIFIA con motivo de diversificación de negocios. Posteriormente, con fecha 2022, se dispusieron los inmuebles que tenía bajo su titularidad y abocados a la exploración y al momento la Dirección se encuentra evaluando futuros negocios.

## 2 – NOTAS GENERALES

### 2.1. Bases de preparación de los estados contables

Los estados contables de la Sociedad han sido preparados de acuerdo con el marco de información contable prescripto por la Inspección General de Justicia (IGJ), que requiere aplicar las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), en cuanto no esté previsto de diferente forma en la ley, disposiciones reglamentarias o resoluciones de dicho organismo de control; y las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV), en consideración de la entidad de control de la sociedad controlante.

La expresión normas contables profesionales vigentes en CABA se refiere al marco de información contable compuesto por las Resoluciones Técnicas (RT) e Interpretaciones emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). De las posibilidades que brinda ese marco contable es posible optar por:

- (a) las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés), o la NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades, incorporadas por la FACPCE a su normativa contable en la RT N° 26 y Circulares de adopción de las NIIF, o bien
- (b) las normas contables profesionales argentinas emitidas por la FACPCE y aprobadas por el CPCECABA, distintas a la RT N° 26.

La Sociedad ha optado por la posibilidad indicada en el acápite (b) precedente y en función a ello ha aplicado la Resolución Técnica N° 54 “Normas Contables Profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad” - T.O. RT 59 -, (RT 54),

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### - Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y adoptada por la Resolución D. N°460/2024 del CPCECABA.

La sociedad controlante, Mírgor S.A.C.I.F.I.A., presenta sus estados financieros de acuerdo con las Normas Contables Profesionales (NCP) vigentes en la Provincia de Tierra del Fuego y con las disposiciones vigentes de la CNV, que aprobó la Resolución General (RG) N° 622 (texto ordenado en 2013), la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros aplicando la RT N° 43 (y modificatorias) de la FACPCE, que dispone la adopción de las NIIF según las emitió el IASB, mientras que otras entidades, entre las cuales se encuentra la Sociedad, tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las NCP.

A través de la RG N° 622, se admite que las sociedades controladas por una emisora continúen presentando sus estados contables de acuerdo con las normas utilizadas para preparar estados contables con fines societarios o regulatorios, debiendo presentar en ese caso una reconciliación con las NIIF para el patrimonio neto y el resultado. La Sociedad ha hecho uso de esta opción.

### **2.2. Clasificación de la entidad**

De acuerdo con lo establecido por la RT 54, la entidad no reviste el carácter de entidad pequeña o de entidad mediana, siéndole aplicables las disposiciones previstas para el “resto de las entidades”.

### **2.3. Efectos de la primera aplicación de la RT 54**

#### **2.3.1. Circunstancias que afectan la comparabilidad**

La RT 54 fue aplicada por la Sociedad a partir del 1° de enero de 2025, utilizando el enfoque retroactivo simplificado. De acuerdo con este enfoque:

- las cifras comparativas incluidas en el estado de situación patrimonial y las notas y anexos relacionados fueron adecuadas para dar efecto, a los cambios requeridos por la norma o admitidos por la misma y adoptados por la Sociedad;

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### - Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

- no se ha adecuado la información comparativa de los estados de resultados, de flujos de efectivo y de evolución del patrimonio neto, y de las notas y anexos relacionados.

El hecho de que los criterios aplicados a las cifras comparativas difieran de los utilizados para la preparación de las cifras del ejercicio actual, deberá ser considerado al analizar los estados contables.

Por aplicación de la RT 54 se efectuaron principalmente las siguientes reclasificaciones:

a) En el estado de situación patrimonial se adecuó la clasificación para el año 2025 de los siguientes rubros:

- Los créditos y pasivos en moneda con partes relacionadas, que bajo las normas anteriores se presentaban junto con saldos con terceros, fueron segregados y revelados en cuentas específicas.

Asimismo, se adecuaron cambios de taxonomía en diversas cuentas del estado de situación patrimonial y del estado de resultados para alinear la misma a la utilizada en forma generalizada en la RT 54.

#### 2.4. Unidad de medida

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de los estados contables (moneda de cierre), 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, 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 cierre se utiliza una serie de índices definida por la FACPCE en la Resolución JG N° 539/2018 y sus modificatorias, 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.

Considerando la referida serie de índices la inflación fue del 31,55% en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y del 117,76 % en el ejercicio comparativo, mientras la inflación trienal al 31 de diciembre de 2025 se ha ubicado por encima del 100%.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### - Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

Para la expresión de las cifras de los estados contables a moneda de cierre de ejercicio se han considerado, entre otros, los siguientes criterios:

(a) Para cuentas patrimoniales del activo, pasivo y patrimonio neto

- Las partidas monetarias o las no monetarias medidas a valores corrientes no son modificadas en su importe, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el cual se informa.

- Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del ejercicio sobre el cual se informa se expresarán en moneda de cierre por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre.

- El capital se expresa en moneda de cierre multiplicando el valor nominal de las acciones por el coeficiente correspondiente al momento de la suscripción.

- Las variaciones cualitativas que afectan a los resultados acumulados, tales como constitución y desafectación de reservas y absorción de pérdidas acumuladas, se expresan en moneda de cierre multiplicando el valor nominal de la variación por el coeficiente correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio anterior.

(b) Para cuentas de resultado

- Los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento.

- Los consumos de activos no monetarios medidos a valor corriente del momento previo al consumo se ajustan desde el momento del consumo registrado.

- Los resultados financieros se presentan multiplicando el valor nominal por el coeficiente correspondiente para expresarlos en moneda de cierre, aunque alternativamente pueden presentarse netos del efecto de la inflación sobre los activos o pasivos que dieron lugar a ellos.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### - Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

- 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 por separado en moneda de cierre para volver a efectuar la comparación.

- El resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre los activos y pasivos monetarios que no fue computado en la determinación de los resultados financieros en términos reales.

(c) Para los flujos de efectivo, los cobros y los pagos se expresan en moneda de cierre multiplicando las cifras originalmente expresadas en la moneda de la fecha de cobro o pago por el coeficiente que surge de dividir el índice de precios FACPCE al cierre por el de la fecha de cobro o pago.

(d) Las cifras correspondientes al ejercicio anterior que se presentan con fines comparativos son las publicadas en los estados contables de dicho ejercicio expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, sin que el ajuste practicado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

### **2.5. Uso de estimaciones en la preparación de los presentes estados contables**

La preparación de los estados contables de acuerdo con las normas mencionadas precedentemente requiere la elaboración y consideración, por parte de la Dirección de la Sociedad, de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como en la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de dichos estados. En este sentido, la incertidumbre asociada con las estimaciones y supuestos adoptados podría dar lugar en el futuro a resultados finales que podrían diferir de dichas estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados, debiendo incluirse esos ajustes en el resultado del ejercicio durante el cual ellos se producen y de los ejercicios futuros, si la modificación afectara a todos ellos.

### **2.6. Cuestiones no previstas: aplicación de fuentes normativas supletorias**

Las cuestiones de reconocimiento, medición, baja en cuenta o presentación no previstas en la RT 54 podrán resolverse mediante (i) la utilización de normas contables particulares que traten temas similares y relacionados (salvo que la norma que

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### - Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

se pretende utilizar prohíba su aplicación al caso particular que se intenta resolver); (ii) otras normas contables emitidas que traten temas particulares de reconocimiento y medición y (iii) la RT 16.

Cuando la resolución de la cuestión 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, siempre y cuando no entre en conflicto con las fuentes indicadas en el párrafo previo: (i) las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), que hayan sido aprobadas y emitidas por el International Accounting Standards Board, (ii) la Norma de Contabilidad NIIF para las PyMES aprobada por dicho organismo, y (iii) sin un orden establecido, 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.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN

#### 3.1. **Caja y bancos:**

El efectivo disponible y los saldos en bancos han sido medidos por su importe nominal.

#### 3.2. **Inversiones financieras:**

Estas inversiones corresponden a fondos comunes de inversión que han sido valuados al valor de cotización a la fecha de cierre de cada ejercicio. El detalle respectivo se expone en el Anexo C.

#### 3.3. **Créditos impositivos, créditos en moneda con partes relacionadas:**

Los créditos impositivos y los créditos en moneda con partes relacionadas se miden al valor actual de los flujos de fondos que originarán los mismos, descontados, en la medida que sus efectos fueran significativos, utilizando tasas implícitas, explícitas o de mercado, según corresponda, vigentes al momento de cada transacción. En el caso de saldos por transacciones no comerciales con partes relacionadas, se valoraron al valor nominal.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, se evalúa si existen indicios de pérdidas por desvalorización de los rubros mencionados, o de reversiones de dichas pérdidas, y se procede al reconocimiento de las pérdidas por desvalorización en el resultado del ejercicio en que el importe contable supere su valor recuperable, o a la reversión de pérdidas por desvalorización reconocidas en ejercicios anteriores cuando, con posterioridad a la fecha de su contabilización, se incrementa el valor recuperable estimado.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### - Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

La previsión para desvalorización de cuentas por cobrar a clientes cubre la totalidad de los deudores morosos y en gestión judicial y una porción de los restantes deudores comunes, y es determinada sobre la base de estimaciones efectuadas por la Dirección de la Sociedad, teniendo en cuenta la antigüedad de los saldos y otras cuestiones particulares. Asimismo, la Dirección de la Sociedad realiza periódicamente evaluaciones crediticias de la capacidad financiera de sus clientes, para reducir el riesgo potencial de pérdidas significativas por incobrabilidad.

Las provisiones para desvalorizaciones de los créditos impositivos y del activo por impuesto a la ganancia diferido se constituyen para reducir los mencionados créditos a su valor de recupero con base en las proyecciones impositivas y las posibilidades de su utilización futura determinadas por la Dirección de la Sociedad.

#### **3.4. Proveedores de bienes y servicios, deudas fiscales, deudas laborales y previsionales, y deudas en moneda con partes relacionadas.**

Estos pasivos se miden al valor actual de los flujos de fondos que originarán los mismos, descontados, en la medida que sus efectos fueran significativos, utilizando tasas implícitas, explícitas o de mercado, según corresponda, vigentes al momento de cada transacción. En el caso de saldos por transacciones no comerciales con partes relacionadas, se valoraron al valor nominal.

#### **3.5. Cuentas de patrimonio neto:**

Se encuentran expresadas en moneda de fecha de cierre de ejercicio según el criterio definido en la Nota 2.4., excepto la cuenta "Aportes de los propietarios - Capital social", la cual se ha mantenido por su valor nominal. El ajuste derivado de su reexpresión se expone en la cuenta "Ajuste del capital".

Aquellas transacciones realizadas con los accionistas u otras partes relacionadas en las que las mismas operan como tales, son registradas en el patrimonio neto, sin afectar los resultados del ejercicio.

#### **3.6. Impuesto a las ganancias y crédito por impuesto a las ganancias diferido:**

La Sociedad calcula el impuesto a las ganancias a pagar utilizando las regulaciones y leyes fiscales promulgadas al cierre del presente ejercicio, computando los quebrantos impositivos correspondientes a sus respectivos importes ajustados por inflación conforme los mecanismos previstos en el artículo N° 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rúa  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### - Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

Asimismo, la Sociedad determina el cargo por impuesto a las ganancias de acuerdo con el método del impuesto a las ganancias diferido, el cual consiste en el reconocimiento (como crédito o deuda) del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la impositiva de los activos y pasivos, y su posterior imputación a los resultados de los ejercicios en los cuales se produce la reversión de estas.

Las diferencias temporarias determinan saldos activos o pasivos de impuesto a las ganancias diferido cuando su reversión futura disminuya o aumente los impuestos determinados, respectivamente. Cuando existen quebrantos impositivos susceptibles de deducción de ganancias impositivas futuras o el impuesto diferido resultante de las diferencias temporarias sea un activo, se reconocen dichos créditos, en la medida en que se estime que su aprovechamiento futuro sea probable.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se miden a las tasas fiscales que se estime aplicar a la ganancia o a la pérdida fiscal en los ejercicios en los que se espere revertir las diferencias temporarias o compensar pérdidas fiscales.

La evolución del activo por impuesto a las ganancias diferido y el cargo a resultados de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Crédito por impuesto a las ganancias diferido	Ganancia por impuesto a las ganancias	Crédito por impuesto a las ganancias diferido	Pérdida por impuesto a las ganancias
Saldo al inicio del ejercicio	213	-	1.719	-
Diferimiento ajuste por inflación impositivo	(829)	(829)	(4.415)	(4.415)
Valuación FCI	(537)	(537)	(13.998)	(13.998)
Variación de quebrantos impositivos	(64.613)	(64.613)	147.000	147.000
Previsión para desvalorización por impuesto a las ganancias diferido	113.635	113.635	(130.093)	(130.093)
Saldo al cierre del ejercicio	<b>47.869</b>	<b>47.656</b>	<b>213</b>	<b>(1.506)</b>

La conciliación entre el cargo a resultados registrado por el impuesto a las ganancias y el resultante de aplicar la tasa del impuesto al resultado contable, según lo establecido por las normas impositivas vigentes en cada ejercicio, es la siguiente:

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Impuesto a las ganancias en el estado de resultados	47.656	(1.506)
Impuesto a las ganancias teórico	103.124	357.036
Diferencia	<u>(55.468)</u>	<u>(358.542)</u>

### Causas de la diferencia:

Intereses presuntos	(166.548)	(177.667)
Variación previsión para desvalorización de activos por impuesto a las ganancias	113.636	(130.093)
Efecto de ajuste por inflación contable	(156.623)	(476.712)
Efecto del ajuste por inflación impositivo	142.014	426.682
Otras	12.053	(752)
	<u>(55.468)</u>	<u>(358.542)</u>

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Diferencias temporarias activas</b>		
Diferimiento ajuste por inflación impositivo	-	830
Valuación FCI	(109)	428
Quebranto acumulado	191.699	256.310
Previsión para desvalorización por impuesto a las ganancias diferido	(143.721)	(257.355)
	<u>47.869</u>	<u>213</u>

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

## 4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>Caja y bancos</b>		
Caja en moneda nacional	7	9
Bancos en moneda nacional	473	234
	<u>480</u>	<u>243</u>
<b>Créditos impositivos</b>		
Crédito impuesto al valor agregado	1.336	1.435
Retenciones y percepciones de ingresos brutos	357	479
	<u>1.693</u>	<u>1.914</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Créditos impositivos</b>		
Crédito por impuesto a las ganancias diferido, neto	47.869	213
Crédito por impuesto a las ganancias	4.972	6.541
Otros créditos	97	48
	<u>52.938</u>	<u>6.802</u>
<b>Proveedores de bienes y servicios</b>		
Proveedores en moneda nacional	-	217
	<u>-</u>	<u>217</u>
<b>Deudas laborales y previsionales</b>		
Sueldos y cargas sociales a pagar	15.137	-
Provisión para vacaciones	2.063	-
	<u>17.200</u>	<u>-</u>
<b>Deudas fiscales</b>		
Ingresos brutos a pagar neto	42	71
	<u>42</u>	<u>71</u>
<b>Resultados financieros</b>		
Diferencia de cambio	-	(744.216)
RECPAM	(349.429)	(658.826)
Resultado de inversiones temporarias	(15.783)	(19.414)
	<u>(365.212)</u>	<u>(1.422.456)</u>

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

## 5. ESTADO DE CAPITALS

En cumplimiento de lo requerido por la Dirección de Personas Jurídicas, se informa que el estado de capitales al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
	<b>Valor nominal (en miles)</b>	<b>Valor nominal (en miles)</b>
Acciones ordinarias de valor nominal \$1 - Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto en el Registro Público de Comercio	7.000	7.000

La inscripción de las modificaciones del estatuto y el capital constan en escritura N° 193 de fecha 18 de julio de 2005, inscripta en la IGJ con fecha 14 de marzo de 2006 bajo el número 3869 del Libro N° 30 de Sociedades por acciones.

## 6. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

1. Sociedad Controlante:

- Denominación: Mirgor S.A.C.I.F.I.A.
- Domicilio legal: Einstein 1111 - Río Grande - Tierra del Fuego.
- Actividad principal: Manufactura de acondicionadores de aire para rodados, negocios agropecuarios e inversora en sociedades.
- Porcentaje de votos: 100,00%.

2. Saldos y operaciones con Sociedades Art. 33 Ley N° 19.550 y otras relacionadas:

Los saldos que la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 con su sociedad controlante y con sus sociedades relacionadas, son los siguientes:

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Otros créditos (No corrientes)</b>		
Mirgor S.A.C.I.F.I.A.	11.270	15.400
IATEC S.A.U.	1.036.037	1.362.966
FAMAR FUEGUINA S.A.U.	518.275	681.784
Total	<u>1.565.582</u>	<u>2.060.150</u>
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Otros Pasivos (No corrientes)</b>		
GMRA S.A.U.	411.683	541.564
	<u>411.683</u>	<u>541.564</u>

Las transacciones con la sociedad controlante Mirgor S.A.C.I.F.I.A. y las sociedades relacionadas por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

	<b>Ganancia (Pérdida)</b>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Mirgor S.A.C.I.F.I.A.</b>		
Duedas financieras tomadas, netas	(4.130)	(18.137)
Total	<u>(4.130)</u>	<u>(18.137)</u>
<b>IATEC S.A.U.</b>		
Créditos financieros otorgados, netos	326.929	1.333.649
Total	<u>326.929</u>	<u>1.333.649</u>
<b>GMRA S.A.U.</b>		
Duedas financieras tomadas, netas	129.881	(943.271)
Total	<u>129.881</u>	<u>(943.271)</u>
<b>FAMAR FUEGUINA S.A.U.</b>		
Créditos financieros otorgados, netos	163.509	681.784
Total	<u>163.509</u>	<u>681.784</u>

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

## 7. CONTEXTO ECONOMICO

Durante el ejercicio económico 2025, la economía argentina transitó un entorno impactado por alteraciones en variables financieras y cambiarias, intensificadas por el contexto electoral. Aunque el primer semestre mostró signos de recuperación, desde julio la actividad comenzó a desacelerarse, afectada por la suba de tasas de financiamiento y la variabilidad sobre el tipo de cambio.

Según datos oficiales del INDEC, la inflación anual del presente ejercicio fue del 31,55% mientras que la del 2024 se posicionó en torno al 117,76%.

En cuanto al tipo de cambio, el BCRA implementó durante el 2025 un esquema de flotación administrada entre bandas cambiarias, donde el piso y el techo del dólar se ajustan mensualmente según la inflación informada por el INDEC. Bajo esta nueva modalidad, el tipo de cambio se devaluó durante el ejercicio en un 40,99%, lo cual representa un aumento relativo sobre la devaluación del año 2024 que se había posicionado en un 27,65%.

En relación con la actividad económica, el FMI mantuvo proyecciones de crecimiento para Argentina en alrededor del 4,5%, mientras que el BCRA, en función al Relevamiento de Expectativas del Mercado ("REM"), la recalculó en torno al 3,9%. Según el informe de avance del nivel de actividad del INDEC, hasta el tercer trimestre del 2025 se había acumulado un 3,3% de incremento anual mientras que en función al REM, las expectativas sobre el cuarto trimestre indican un crecimiento del 0,4% adicional respecto de las cifras ya acumuladas a septiembre.

En cuanto a medidas sectoriales, el Gobierno avanzó con la reducción de aranceles para celulares y de impuestos internos para bienes tecnológicos (como celulares, aires acondicionados y televisores), estableciendo una alícuota del 0% para los bienes originarios de Tierra del Fuego. Asimismo, se creó un régimen simplificado de importación de pequeños envíos de mercaderías producidas al amparo del Régimen Industrial de Tierra del Fuego y, a través del Decreto 535/2025, se habilitó el acceso a los beneficios fiscales en el marco del régimen de promoción para empresas industriales que comercialicen sus productos tanto a consumidores finales como a empresas vinculadas.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

## 8. REGISTROS CONTABLES

Por demoras en los trámites de rúbrica, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, las transacciones de la Sociedad correspondientes al período enero 2023 a diciembre 2025 no han sido transcritos en el Libro Diario.

## 9. HECHOS POSTERIORES

No se produjeron con posterioridad al cierre del ejercicio hechos relevantes que deban ser informados.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

ANEXO "C"

**INVERSIONES FINANCIERAS  
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**

- Cifras expresadas en miles de pesos (Nota 2.4) -

31/12/2025					31/12/2024
Entidad emisora	Descripción	Cantidad cuotas partes	Valor de cotización	Valores de libros	Valor de libros
Banco HSBC	FCI HF Pesos	345.626	74,1204	25.618	54.968
<b>Total</b>				<b>25.618</b>	<b>54.968</b>

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

ANEXO "H"

**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL APARTADO I INCISO b) DEL ART. 64 DE LA LEY N° 19.550  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**

- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

Rubros	31/12/2025		31/12/2024
	Gastos de administración	Total	Total
Sueldos y jornales	34.172	34.172	-
Contribuciones y beneficios sociales	9.629	9.629	38
Impuestos, tasas y contribuciones	2.186	2.186	2.708
Gastos bancarios e impuesto a los créditos y débitos	1.448	1.448	2.943
Total 31/12/2025	47.435	47.435	
Total 31/12/2024	5.689		5.689

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodriguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente

# CAPDO

Sociedad Anónima Unipersonal

ANEXO "I"

**APERTURA DE CRÉDITOS Y PASIVOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
- Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.4 -

**CRÉDITOS Y DEUDAS**

	31/12/2025	
	Créditos (1)	Deudas (1)
Sin plazo establecido	1.565.582	411.683
A vencer		
Hasta 3 meses	1.693	17.242
Mas de 1 año	52.938	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.620.213</b>	<b>428.925</b>

(1) Los saldos deudores y acreedores no devengan intereses explícitos.

Firmados a efectos de su identificación  
con el informe de fecha 09/03/2026  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

CAPDO S.A.U.

Gabriel E. Rodríguez (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 398 - F° 1

Dr. Julio Cueto Rua  
Comisión Fiscalizadora

Dr. Mauricio Blacher  
Presidente