

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

Estados Contables al 31 de marzo de 2026
Correspondientes al período iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026

FIDEICOMISO FINANCIERO “ILLA BELGRANO I”

Estados Contables al 31 de marzo de 2026

Período iniciado el 1 de enero de 2026

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 REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

Fiduciario del Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I”

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT n° 30-71923582-0

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

Hemos revisado los estados contables adjuntos de Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I” que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2026 y 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 de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026, 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.

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.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo la revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética.

Una revisión de estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por

ESTUDIO VIDAL

CONTADORES PUBLICOS / ABOGADOS

consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber obtenido conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada nos ha llamado la atención que nos hiciera pensar que, los estados contables adjuntos de Fideicomiso Financiero “ILLA BELGRANO I” al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

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 marzo de 2026, 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, 28 de abril 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 n° 2 iniciado el 1 de enero de 2026

y finalizado el 31 de marzo de 2026.

Domicilio Legal	San Martín 491 – 3° piso – of. 8 – C.A.B.A.
Bienes Fideicomitados	Los importes integrados por los Fiduciarios 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)
Fiduciarios:	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 28/04/2026

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 MARZO DE 2026

Correspondiente al ejercicio económico n° 2, iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026.

Presentado en forma comparativa con el ejercicio anual al 31 de diciembre de 2025.

(En pesos)

	31/03/2026	31/12/2025		31/03/2026	31/12/2025
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO FIDUCIARIO			PASIVO FIDUCIARIO		
ACTIVO CORRIENTE FIDUCIARIO			PASIVO CORRIENTE FIDUCIARIO		
Caja y Bancos (Nota 4.1 y Cuadro I)	85.345.849,99	4.439.243.046,50	Proveedores de bienes y servicios (Notas 4.6 y Cuadro I)	111.549.513,43	16.385.978,03
Inversiones financieras (Nota 4.2 y Cuadro I)	2.726.063.555,88	-	Préstamos y otros pasivos financieros (Notas 4.7 y Cuadro I)	2.251.496.707,80	3.261.938.237,59
Créditos impositivos (Nota 4.4)	3.023.748,28	51.716.295,53	Deudas fiscales (Nota 4.9)	24.366,60	-
Otras cuentas por cobrar en moneda (Nota 4.5 y Cuadro I)	99.932.524,00	-			
Total del Activo Corriente Fiduciario	2.914.365.678,15	4.490.959.342,03	Total del Pasivo Corriente Fiduciario	2.363.070.587,83	3.278.324.215,62
ACTIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO			PASIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO		
Inversiones financieras (Nota 4.2 y Cuadro I)	6.108.483.851,04	6.108.483.851,04	Préstamos y otros pasivos financieros (Notas 4.7 y Cuadro I)	-	335.026.622,10
Créditos en moneda con partes relacionadas (Nota 4.3)	247.597.398,34	129.453.162,14	Deudas en moneda con partes relacionadas (Notas 4.8 y Cuadro I)	699.746.200,00	806.698.247,77
			Total del Pasivo No Corriente Fiduciario	699.746.200,00	1.141.724.869,86
Total del Activo no Corriente Fiduciario	6.356.081.249,38	6.237.937.013,18	Total del Pasivo Fiduciario	3.062.816.787,83	4.420.049.085,48
Total del Activo Fiduciario	9.270.446.927,53	10.728.896.355,22	PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (Según estado respectivo)	6.207.630.139,70	6.308.847.269,74
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciario	9.270.446.927,53	10.728.896.355,22

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 28/04/2026

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 n° 2, iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026.

(En pesos)

	31/03/2026
	\$
Gastos de Administración (Anexo I)	(191.110.591,24)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo el RECPAM)	89.893.461,20
Resultado neto del período (Pérdida)	(101.217.130,04)

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 28/04/2026

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 n° 2, iniciado el 1 de enero de 2026
y finalizado el 31 de marzo de 2026.
(En pesos)

	Certificados de Participación	Certificados de Participación Re expresión	Resultados No asignados Re expresados	Total del Patrimonio Neto al 31/03/2026
Saldos al inicio del ejercicio	5.934.971.900,00	560.397.288,12	(186.521.918,38)	6.308.847.269,74
Resultado del período (pérdida)	-	-	(101.217.130,04)	(101.217.130,04)
Saldos al cierre 31/03/2026	5.934.971.900,00	560.397.288,12	(287.739.048,42)	6.207.630.139,70

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 28/04/2026

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 n° 2, iniciado el 1 de enero de 2026
y finalizado el 31 de marzo de 2026.


(En pesos)

	31/03/2026
	\$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO	
Efectivo al inicio del ejercicio	4.439.243.046,50
Efectivo al cierre del período (1)	85.345.849,99
Aumento neto de efectivo del periodo	(4.353.897.196,51)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Resultado del ejercicio - Perdida	(101.217.130,04)
Actividades operativas	
(Aumento)/ Disminución de Créditos con partes relacionadas	(118.144.236,20)
(Aumento)/ Disminución de inversiones financieras	(2.726.063.555,88)
(Aumento)/ Disminución de Créditos impositivos	48.692.547,25
(Aumento)/ Disminución de Otras cuentas por cobrar en moneda	(99.932.524,00)
Aumento/(Disminución) Proveedores de bienes y servicios	95.163.535,41
Aumento/(Disminución) Deudas fiscales	24.366,60
Aumento/(Disminución) Deudas con partes relacionadas	(106.952.047,77)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de Operativas	(3.008.429.044,63)
Actividades de Financiación	
Aumento/(Disminución) Préstamos y otros pasivos financieros corrientes	(1.010.441.529,79)
Aumento/(Disminución) Préstamos y otros pasivos financieros no corrientes	(335.026.622,10)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de Financiación	(1.345.468.151,89)
Aumento / (Disminución) neto de efectivo del periodo	(4.353.897.196,51)


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 28/04/2026

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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 28/04/2026

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.
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 Gentras 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	Gentras S.A.	338,519.00
2	4	1C	Gentras S.A.	394,839.00
3	3	1B	Gentras S.A.	333,047.00
4	8	2C	Gentras S.A.	438,475.00
5	7	2B	Gentras S.A.	376,683.00
6	29	7C	Carlos Andrés Montalvo	438,475.00
7	6	2A	Gentras S.A.	398,699.00
8	33	8D	Carlos Andrés Montalvo	224,331.00
9	16	4C	Gentras 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 28/04/2026

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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 descrito 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 28/04/2026

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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.

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 28/04/2026

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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

Los presentes Estados Contables al 31 de marzo de 2026 se presentan en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 para el estado de situación patrimonial según lo establecen las normas contables vigentes para ejercicios de periodos intermedios.

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 9,44 % en el ejercicio económico finalizado el 31/03/2026.

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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 28/04/2026

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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 provisión 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 provisión 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 provisión 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 28/04/2026

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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 cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán solo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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

El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018. En consecuencia, al 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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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

	31/03/2026	31/12/2025
	\$	\$
4.1. Caja y Bancos		
Corrientes		
Saldos en cuentas bancarias en \$	19.303.691,99	-
Saldos en cuentas bancarias en USD	66.040.355,85	4.439.243.046,50
Saldos en cuentas comitentes en USD	1.802,15	-
Total	85.345.849,99	4.439.243.046,50
4.2. Inversiones financieras		
Corrientes		
Fondo común de inversión en \$	22.862.982,15	-
Fondo común de inversión en USD	2.703.200.573,73	-
Total	2.726.063.555,88	-
No Corrientes		
Suscripción Fid. Privado "Monroe 1436"	6.108.483.851,04	6.108.483.851,04
Total	6.108.483.851,04	6.108.483.851,04
Total	8.834.547.406,92	6.108.483.851,04
4.3. Créditos en moneda con partes relacionadas		
No Corrientes		
Anticipo a fiduciarios	247.597.398,34	129.453.162,14
Total	247.597.398,34	129.453.162,14
4.4. Créditos impositivos		
Corrientes		
Impuesto Ley 25.413 a aplicar	3.020.471,43	51.716.295,53
Pagos a cuenta - Impuesto Ingresos Brutos	3.276,85	-
Total	3.023.748,28	51.716.295,53
4.5. Otras cuentas por cobrar en moneda		
Corrientes		
Anticipos a Proveedores en \$	2.008.300,00	-
Anticipos a Proveedores en USD	97.924.224,00	-
Total	99.932.524,00	-
4.6. Proveedores de bienes y servicios		
Corrientes		
Deudas comerciales a pagar	8.074.608,23	8.914.564,43
Provisión facturas a recibir	103.473.695,20	7.471.413,61
Descubierto Bancos locales	1.210,00	-
Total	111.549.513,43	16.385.978,03

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/04/2026

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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

	31/03/2026	31/12/2025
	\$	\$
4.7. Préstamos y otros pasivos financieros		
Corrientes		
Deuda Fid. Privado "Monroe 1436"	2.251.496.707,80	3.261.938.237,59
Total	2.251.496.707,80	3.261.938.237,59
No Corrientes		
Deuda Fid. Privado "Monroe 1436"	-	335.026.622,10
Total	-	335.026.622,10
Total	2.251.496.707,80	3.596.964.859,69
4.8. Deudas en moneda con partes relacionadas		
No Corrientes		
Fondo de Renta Protegida	699.746.200,00	806.698.247,77
Total	699.746.200,00	806.698.247,77
4.9. Deudas fiscales		
Corrientes		
Retenciones Impuesto a las Ganancias a pagar	24.366,60	-
Total	24.366,60	-

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 transcriptos al libro de Inventario y Balances ni se encuentran transcriptos los registros correspondientes al libro Diario.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/04/2026

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 n°2 iniciado el 1 de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

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 marzo de 2026.

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 marzo de 2026 son:

	Créditos en moneda con partes relacionadas	Créditos impositivos	Otras cuentas por cobrar en moneda	Proveedores de servicios	Pasivos financieros	Deudas fiscales	Deudas en moneda con partes relacionadas
Vencidos	-	-	-	-	156.124.667,80		
A vencer							
1er. Trimestre	-	3.023.748,28	97.924.224,00	109.541.213,44	625.822.125,00	24.366,60	-
2do. Trimestre	-	-	-	-	616.429.700,00	-	-
3er. Trimestre	-	-	-	-	562.511.420,00	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-	290.608.795,00	-	-
A más de un año	247.597.398,34	-	2.008.300,00	2.008.300,00	-		699.746.200,00
Subtotal	247.597.398,34	3.023.748,28	99.932.524,00	111.549.513,44	2.251.496.707,80	24.366,60	699.746.200,00
De plazo establecido	-	3.023.748,28	97.924.224,00	109.541.213,44	2.251.496.707,80	24.366,60	-
Sin plazo establecido	247.597.398,34	-	2.008.300,00	2.008.300,00	-	-	699.746.200,00
Total	247.597.398,34	3.023.748,28	99.932.524,00	111.549.513,44	2.251.496.707,80	24.366,60	699.746.200,00
Que no devengan interés	247.597.398,34	3.023.748,28	99.932.524,00	111.549.513,44	2.251.496.707,80	24.366,60	699.746.200,00
Total al 31-03-2026	247.597.398,34	3.023.748,28	99.932.524,00	111.549.513,44	2.251.496.707,80	24.366,60	699.746.200,00
Total al 31-12-2025	129.453.162,14	51.716.295,53	-	16.385.978,02	3.596.964.859,69	-	806.698.247,77

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/04/2026

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 n° 2, iniciado el 1 de enero de 2026
y finalizado el 31 de marzo de 2026.

(En pesos)

	Gastos de Administración	Total al 31/03/2026
Gastos de colocación	124.398.266,12	124.398.266,12
Impuestos	41.053.771,23	41.053.771,23
Honorarios Fiduciarios	19.213.532,41	19.213.532,41
Honorarios Profesionales	3.246.359,88	3.246.359,88
Gastos bancarios	1.553.540,50	1.553.540,50
Librería y Papelería	641.000,00	641.000,00
Derechos y gastos de cotización	275.921,10	275.921,10
Gastos certificación y legalización	728.200,00	728.200,00
Total al 31/03/2026	191.110.591,24	191.110.591,24

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/04/2026

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"

Cuadro I

Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Correspondiente al ejercicio económico n° 2, iniciado el 1 de enero de 2026
y finalizado el 31 de marzo de 2026.

Denominación y características de los valores	Valores	Cotización	Valor al 31/03/2026
Activo			
<i>Activo Corriente</i>			
<u>Caja y Bancos</u>			
Cuenta corriente bancaria en USD	48.738,27	1.355,00	66.040.355,85
Saldos en cuentas comitentes en USD	1,33	1.355,00	1.802,15
<u>Inversiones financieras</u>			
Fondo común de inversión en USD	1.994.981,97	1.355,00	2.703.200.573,73
<u>Otras cuentas por cobrar en moneda</u>			
Anticipos a Proveedores en USD	72.268,80	1.355,00	97.924.224,00
Total Activo Corriente	2.115.990,37		2.867.166.955,73
Total Activo	2.115.990,37		2.867.166.955,73
Total Activo al 31-03-2026	2.115.990,37		2.867.166.955,73
Total Activo al 31-12-2025	-		4.439.243.046,50
Pasivo			
<i>Pasivo Corriente</i>			
<u>Proveedores de bienes y servicios</u>			
Provisión facturas a recibir	72.268,80	1.405,00	101.537.664,00
<u>Préstamos y otros pasivos financieros</u>			
Deuda Fid. Privado "Monroe 1436"	1.602.488,76	1.405,00	2.251.496.707,80
Total Pasivo Corriente	1.674.757,56		2.353.034.371,80
<i>Pasivo No Corriente</i>			
<u>Deudas en moneda con partes relacionadas</u>			
Fondo de renta protegida	498.040,00	1.405,00	699.746.200,00
Total Pasivo No Corriente	498.040,00		699.746.200,00
Total Pasivo	2.172.797,56		3.052.780.571,80
Total Pasivo al 31-03-2026	2.172.797,56		3.052.780.571,80
Total Pasivo al 31-12-2025	-		4.403.663.107,45

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/04/2026

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 marzo de 2026.

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, 08 de mayo 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: 28/04/2026

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

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

CUIT: 30-71923582-0

Fecha de Cierre: 31/03/2026

Monto total del Activo: \$9.270.446.927,53

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



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

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°

755390

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
wrqqkaxb

