

# **SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ESTADOS CONTABLES**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR N°1**

**INICIADO EL 16 DE MAYO DE 2023**

**Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Directores de  
**BANCO DE VALORES S.A.**, en su carácter de Fiduciario de **SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO**  
CUIT: 33-71809333-9  
Domicilio Legal: Sarmiento 310  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### 1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

#### 1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los Estados Contables adjuntos de SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de Diciembre de 2023, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 16 de Mayo de 2023 y finalizado el 31 de Diciembre de 2023, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y los anexos que forman parte integrante de los citados Estados Contables.

En nuestra opinión, los Estados Contables adjuntos, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la información sobre la situación patrimonial de SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO al 31 de Diciembre de 2023, así como el resultado de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio neto y en el flujo de su efectivo por el ejercicio económico irregular iniciado el 16 de Mayo de 2023 y finalizado el 31 de Diciembre de 2023, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

#### 1.2. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.C de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Contables" de nuestro informe. Somos independientes de FIDEICOMISO FINANCIERO SECUBONO 227 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 adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

Considero que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### 1.3. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección 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 que la preparación de estado contables esté libre de incorrección significativa debida a fraude o error.

En la preparación de Estados Contables, la Dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Dirección tiene la intención de liquidar la Sociedad o de cesar operaciones, o bien no existiera otra alternativa más realista.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



## 1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

### 1.4. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Contables en su conjunto están libres de incorrecciones significativas, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada 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 siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la sección III.C de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, 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, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada 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 adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación significativa 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 significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Contables o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los Estados Contables, incluida la información revelada, y si representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la 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 y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



## 1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

### 1.5. INFORMACIÓN ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES

A efectos de dar cumplimiento a disposiciones legales vigentes, informamos que:

- Los Estados Contables que se mencionan en el apartado 1.1., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores, excepto el Libro Diario y el Inventarios y Balances que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe, de acuerdo con lo mencionado en la Nota 4.
- Al 31 de Diciembre de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- Se han aplicado los procedimientos sobre prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de Febrero de 2024.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## EJERCICIO ECONÓMICO N° 1

### ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

INICIADO EL 16 DE MAYO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Actividad Principal: Fideicomiso Financiero

Objeto del Fideicomiso: Administración de los créditos originados por Carsa S.A. que fueron adquiridos en propiedad fiduciaria, a los fines de afectar su producido a cancelar, ordenadamente según su prelación, los Valores Fiduciarios emitidos.

Plazo del Fideicomiso: La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha de pago total de los servicios de los Valores Fiduciarios conforme sus condiciones de emisión, y previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera, según lo establecido en el Contrato Marco. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 de la Ley 26.994.

Fecha de Cierre del Ejercicio: 31 de Diciembre

C.U.I.T. del Fideicomiso: 33-71809333-9

#### Información del Fiduciario

Denominación: Banco de Valores S.A.

Domicilio Legal: Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad Principal: Banco Comercial.

#### Información del Fiduciante

Denominación: Carsa S.A.

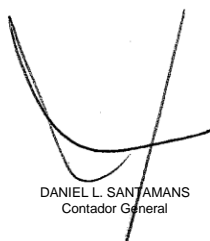
Domicilio Legal: Ruta Nicolás Avellaneda km 15.5 Colectora, Intersección Brigadier Juan Manuel de Rosas, Resistencia, Pcia. del Chaco.

Actividad Principal: Comercialización de Artículos para el Hogar.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 276



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

| <b>ACTIVO</b>                     | <u><b>31/12/2023</b></u>     | <b>PASIVO</b>                                    | <u><b>31/12/2023</b></u>     |
|-----------------------------------|------------------------------|--|------------------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>           |                              | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                          |                              |
| Caja y Bancos (Nota 3.1)          | 27.535                       | Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.4)           | 165.455                      |
| Inversiones Temporarias (Anexo I) | 8.889                        | Cargas Fiscales (Nota 3.5)                       | 4.412                        |
| Préstamos (Nota 3.2)              | 519.842                      | Otras Deudas (Nota 3.6)                          | 589                          |
| Otros Créditos (Nota 3.3)         | 6.567                        |  |                              |
| <b>Total Activo Corriente</b>     | <u><b>562.833</b></u>        | <b>Total Pasivo Corriente</b>                    | <u><b>170.456</b></u>        |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>        |                              | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                       |                              |
| Préstamos (Nota 3.2)              | 7.435                        | No Existe  | -                            |
| <b>Total Activo No Corriente</b>  | <u><b>7.435</b></u>          | <b>Total Pasivo No Corriente</b>                 | <u><b>-</b></u>              |
|                                   |                              | <b>TOTAL PASIVO</b>                              | <u><b>170.456</b></u>        |
|                                   |                              | <b>PATRIMONIO NETO</b> (Según Estado Respectivo) | <u><b>399.812</b></u>        |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>               | <u><u><b>570.268</b></u></u> | <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>            | <u><u><b>570.268</b></u></u> |

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º 226

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## ESTADO DE RESULTADOS

### POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

INICIADO EL 16 DE MAYO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

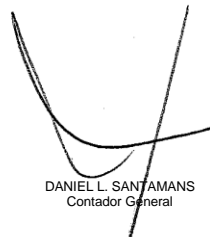
|  | <u>31/12/2023</u>      |
|--|------------------------|
| Intereses Ganados por Préstamos                                  | 764.241                |
| <b>Total de Ingresos</b>   | <b><u>764.241</u></b>  |
| Renta de Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.7)                  | (446.665)              |
| Cargos por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo II)                   | (4.211)                |
| Gastos de Administración (Anexo III)                             | (88.826)               |
| Resultados Financieros y por Tenencia (incluido el R.E.C.P.A.M.) | (304.125)              |
| Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.8)                              | (1.489)                |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>                                   | <b><u>(81.075)</u></b> |

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI MATYIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

### POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

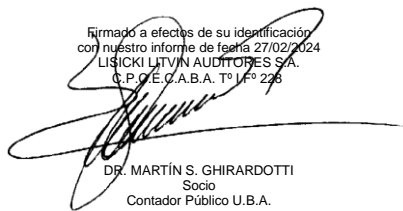
INICIADO EL 16 DE MAYO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

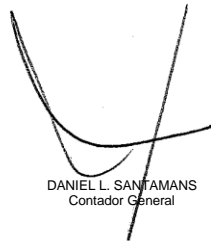
| Concepto   | Certificados de Participación | Ajustes de Certificados de Participación | Total          | Resultados No Asignados | Total Patrimonio Neto |
|--|-------------------------------|--|----------------|-------------------------|-----------------------|
| Suscripción de los Certificados de Participación | 231.517                       | 249.370                                  | 480.887        | -                       | 480.887               |
| Resultado del Ejercicio                          | -                             | -  | -              | (81.075)                | (81.075)              |
| <b>Saldos al 31 de Diciembre de 2023</b>         | <b>231.517</b>                | <b>249.370</b>                           | <b>480.887</b> | <b>(81.075)</b>         | <b>399.812</b>        |

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 236



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



DANIEL L. SANFAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria



# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

### POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR


INICIADO EL 16 DE MAYO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

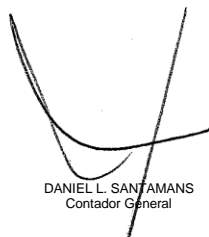
|  | <u>31/12/2023</u>       |
|--|-------------------------|
| <b><u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u></b>                                       |                         |
| Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio  | 36.424                  |
| <b>Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes</b>  | <b><u>36.424</u></b>    |
| <b><u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u></b>                         |                         |
| <b><u>Actividades Operativas</u></b>   |                         |
| Resultado del Ejercicio  | (81.075)                |
| <b><u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo</u></b>                                 |                         |
| Cargos por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo II)   | 4.211                   |
| R.E.C.P.A.M. del Efectivo y Equivalentes   | 48.192                  |
| <b><u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos</u></b>  |                         |
| Aumento de Préstamos   | (531.488)               |
| Aumento de Otros Créditos  | (6.567)                 |
| Aumento de Valores de los Deuda Fiduciaria   | 165.455                 |
| Aumento de Cargas Fiscales   | 4.412                   |
| Aumento de Otras Deudas  | 589                     |
| <b>Efectivo Neto Generado por (Utilizado en) las Actividades Operativas</b>                  | <b><u>(396.271)</u></b> |
| <b><u>Actividades de Financiación</u></b>  |                         |
| Suscripción de Certificados de Participación   | 480.887                 |
| <b>Efectivo Neto Generado por las Actividades de Financiación</b>                            | <b><u>480.887</u></b>   |
| <b><u>Resultados Financieros y por Tenencia Generados por el Efectivo y Equivalentes</u></b> |                         |
| R.E.C.P.A.M. del Efectivo y Equivalentes   | (48.192)                |
| <b>Disminución de Efectivo y Equivalentes por Resultados Financieros y por Tenencia</b>      | <b><u>(48.192)</u></b>  |
| <b>Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes</b>  | <b><u>36.424</u></b>    |
| <b><u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u></b>                             |                         |
| Caja y Bancos (Nota 3.1)   | 27.535                  |
| Inversiones Temporarias (Anexo I)  | 8.889                   |
| <b>Total</b>   | <b><u>36.424</u></b>    |

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 226



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

#### 1.1 Origen

El Directorio de Banco de Valores S.A. en su reunión del 28 de Octubre de 1998 aprobó la creación de un programa para la constitución de Fideicomisos Financieros denominado "Secuval Fideicomiso Financiero", en el marco de la Ley 24.441 y de la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) N° 368/01, por un monto de hasta U\$S 500.000.000. Con fecha 21 de Enero de 1999 y mediante su Resolución N° 12.537, la C.N.V. aprobó la creación del Programa Secuval para la emisión de Certificados de Participación y Valores de Deuda Fiduciaria por un monto máximo de hasta U\$S 500.000.000. Con fecha 18 de Octubre de 2005 el Banco de Valores S.A. aprobó la modificación al Programa Secuval llevándolo a la suma de hasta \$ 1.000.000.000 (Pesos mil millones) o su equivalente en otras monedas y la prórroga del plazo de vencimiento del mismo por cinco años contados a partir de la nueva autorización de la C.N.V.. Con fecha 10 de Noviembre de 2005 la C.N.V. aprobó la modificación mediante la Resolución N° 15.236. Con fecha 13 de Febrero de 2007 el Directorio de Banco de Valores S.A. aprobó la modificación al Programa Secuval llevándolo a la suma de \$ 2.000.000.000 (Pesos dos mil millones) o su equivalente en otras monedas. Con fecha 29 de Marzo de 2007 la C.N.V., mediante la Resolución N° 15.602, aprobó dicho aumento. Con fecha 10 de Noviembre de 2010 mediante la Resolución N° 16.450 se prorrogó nuevamente el plazo por cinco años a partir de la fecha de autorización. Con fecha 14 de Febrero de 2012 el Directorio de Banco de Valores S.A. aprobó la modificación al Programa Secuval llevándolo a la suma de \$ 2.500.000.000 (Pesos dos mil quinientos millones) o su equivalente en otras monedas. Con fecha 21 de Marzo de 2012 la C.N.V., mediante la Resolución N° 16.769, aprobó dicho aumento. Con fecha 24 de Abril de 2012 el Directorio de Banco de Valores S.A. aprobó la modificación al Programa Secuval llevándolo a la suma de \$ 3.500.000.000 (Pesos tres mil quinientos millones) o su equivalente en otras monedas. Con fecha 9 de Mayo de 2012 la C.N.V., mediante la Resolución N° 16.813, aprobó dicho aumento.

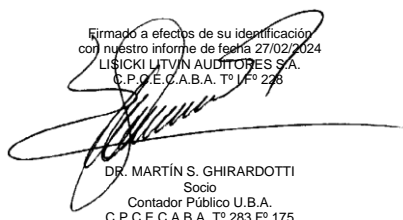
El 16 de Mayo de 2023 y conforme a lo establecido en el citado Contrato Marco, Banco de Valores S.A. en calidad de Fiduciario, CARSA S.A., en calidad de Fiduciante, resolvieron suscribir un Acuerdo Preliminar para la constitución de SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO dentro del mencionado Programa.

La oferta pública del Programa Global de Fideicomisos Financieros fue aprobada inicialmente por la C.N.V. mediante la Resolución N° 12.537 de fecha 21 de Enero de 1999 y 15.236 de fecha 10 de Noviembre de 2005 y ampliación de monto por Resolución 15.602 de fecha 29 de Marzo de 2007, prórroga del plazo por Resolución 16.450 del 10 de Noviembre de 2010, y aumento del programa por Resolución N° 16.769 de fecha 21 de Marzo de 2012 y N° 16.813 de fecha 9 de Mayo de 2012 y N° 17.266 del 14 de Enero de 2014, N° 17.865 de fecha 30 de Octubre de 2015, N° 17.973 de fecha 21 de Enero de 2016, N° 18.577 de fecha 23 de Marzo de 2017, mientras que con fecha 24 de Julio de 2023, el mismo órgano autorizó la emisión del SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO.

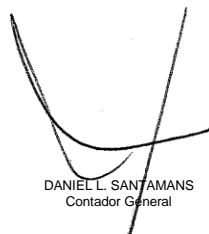
#### 1.2 Bienes Fideicomitados

El patrimonio fideicomitado está conformado por créditos de consumo emitidos en pesos por un valor de \$ 918.711.669 originados por el fiduciante Carsa S.A.. Los créditos se transfirieron al fideicomiso por el valor fideicomitado, valor presente de los créditos a la fecha de descuento, conforme surge de aplicar una tasa de descuento sobre las cuotas que se fideicomiten. El plazo será el que exista entre la fecha de descuento de los créditos al fideicomiso y la fecha de vencimiento de cada cuota. Los pagarés representantes de los créditos mencionados se encuentran en custodia y endosados sin garantía a favor del fiduciario. La fecha de corte fue el 31 de Mayo de 2023 para los lotes 1, 2. y 30 de Junio para el lote 3.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 236



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.2 Bienes Fideicomitados (Cont.)

Los créditos transferidos no observaban atrasos mayores a 31 días desde la fecha de selección, ni eran productos de ninguna refinanciación.

También constituyen bienes fideicomitados todo lo producido, renta, amortización, indemnización, fruto, accesión y derecho que se obtenga de ellos o de la inversión de los fondos líquidos disponibles, en los términos indicados en el Contrato Marco.

Banco de Valores S.A. actúa exclusivamente en carácter de fiduciario financiero y no a título personal. No responde con los bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso las que serán satisfechas únicamente con el patrimonio fideicomitado.

#### 1.3 Clases y Condiciones de Valores de Deuda Fiduciaria y Certificados de Participación

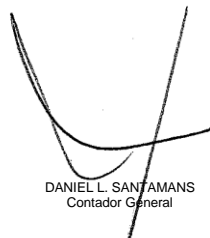
El Fiduciario ha emitido tres clases de Valores Fiduciarios:

- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A" (VDFA) de Valor nominal de \$ 606.613.619, equivalente al 66,03% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios, luego de deducir la contribución al Fondo de Gastos y al Fondo de Liquidez, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día de 31 de Mayo de 2023 (exclusive) y hasta el día 15 de Agosto de 2023 (inclusive) – para el primer Servicio – y desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente para los restantes Servicios, luego de deducir el interés de la propia Clase, y (b) en concepto de interés, una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 100 puntos básicos con un mínimo de 80% nominal anual y un máximo de 115% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFA considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).
- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B" (VDFB) de Valor nominal de \$ 56.406.686, equivalente al 6,14% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios una vez cancelados íntegramente los Servicios de la Clase A y luego de deducir la contribución al Fondo de Gastos y al Fondo de Liquidez, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente, luego de deducir el interés de la propia Clase, y (b) en concepto de interés, una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 200 puntos básicos con un mínimo de 81% nominal anual y un máximo de 116% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFB considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).
- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "C" (VDFC) de Valor nominal de \$ 24.174.294, equivalente al 2,63% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios una vez cancelados íntegramente los Servicios de la Clase B y luego de deducir la contribución al Fondo de Gastos y al Fondo de Liquidez, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente, luego de deducir el interés de la propia Clase, y (b) en concepto de interés, una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 300 puntos básicos con un mínimo de 82% nominal anual y un máximo de 117% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFC considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LIBICKI & IVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.3 Clases y Condiciones de Valores de Deuda Fiduciaria y Certificados de Participación (Cont.)

- Certificados de participación (CP) de Valor nominal de \$ 231.517.070, equivalente al 25,20% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios, una vez cancelados íntegramente los Servicios de los VDF, luego de deducir, de corresponder, las contribuciones al Fondo de Gastos y liberado el Fondo de Liquidez: a) en concepto de amortización un importe equivalente a la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 16 de cada mes (inclusive) hasta el día 15 del mes siguiente (inclusive), hasta que su valor nominal quede reducido a \$ 100, saldo que será cancelado con el último pago de Servicios; y b) en concepto de utilidad, el importe remanente, de existir.

Los Valores Fiduciarios estarán representados por Certificados Globales permanentes, para su depósito en Caja de Valores S.A. Los inversores renuncian a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo administrado por dicha Caja de Valores S.A, conforme a la Ley 20.643. La Caja de Valores S.A. se encuentra habilitada para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Beneficiarios.

#### 1.4 Grados de Subordinación de los Valores Fiduciarios

Todo pago que corresponda a los Valores de Deuda Fiduciaria Clase "C" se subordina al cumplimiento de los Servicios pagaderos y exigibles de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B"; y éstos se subordinan a los Servicios pagaderos y exigibles de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A".

El pago de los servicios de capital de los Certificados de Participación se subordina al pago total de los conceptos que correspondan a todos los Valores de Deuda Fiduciaria.

#### 1.5 Derechos de los Titulares de los Certificados de Participación, una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria

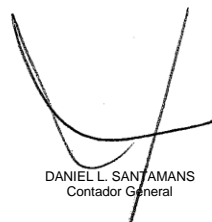
Cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria, la Mayoría de Beneficiarios titulares de los CP en circulación podrán resolver y así instruir al Fiduciario: (a) la liquidación anticipada del Fideicomiso, sea por el procedimiento de enajenación a terceros establecido en el inciso V del artículo 2.13 del Contrato Suplementario salvo que se establezca otro procedimiento de realización de los Créditos, que podrán ser readquiridos por el Fiduciante, (a) sea mediante adjudicación directa de los Créditos a los Beneficiarios en condiciones equitativas, pudiéndose dar opción a que los Beneficiarios minoritarios reciban el valor contable de los Créditos neto de provisiones en cuanto hubiere recursos líquidos en el Fideicomiso; y/o (b) el retiro de los Certificados de Participación de la oferta pública y listado; o (c) la conversión del Fideicomiso Financiero en un fideicomiso privado. Adoptada una de las alternativas, salvo en su caso que el procedimiento de realización de los activos haya tenido efectivo comienzo, podrá ser sustituida en cualquier momento por cualquiera de las otras, por igual mayoría. La resolución que se adopte se anunciará por el Fiduciario en la A.I.F. y, durante tres (3) días en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Valores Fiduciarios. En caso de adoptarse las alternativas (b) o (c), los Beneficiarios disconformes podrán solicitar el reembolso del valor nominal residual de sus Certificados de Participación, más una renta tal que, computando los Servicios ya percibidos, sea equivalente a una vez y media la última tasa de interés pagada a los VDFC, en su caso hasta la concurrencia de la valuación de los Créditos conforme al criterio indicado en el inciso II del artículo 2.13 del Contrato Suplementario, sin derecho a ninguna otra prestación, y en la medida que existan fondos suficientes en el Fideicomiso.

El Fiduciante, en tanto sea titular de CP, deberá abstenerse de votar en las asambleas de Beneficiarios (inclusive mediante el procedimiento alternativo para la adopción de decisiones previsto en el Contrato Marco), cuando la decisión a adoptarse pueda generar conflicto con el interés del resto de los Beneficiarios.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 17 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.6 Liquidación Anticipada del Fideicomiso

(a) Por decisión del Fiduciario con el consentimiento de la mayoría de Beneficiarios podrá resolverse la liquidación anticipada del Fideicomiso en los siguientes casos: la imposición de impuestos o cargas que graven los Fideicomisos, los activos que los integren y/o las ganancias generadas por el mismo, y que a criterio del Fiduciario tornen inconveniente la continuación del Fideicomiso; ante la vigencia de leyes o normas reglamentarias que a criterio del Fiduciario tornen inconveniente la continuación del Fideicomiso.

(b) El Fiduciario deberá liquidar anticipadamente el Fideicomiso en cualquiera de los siguientes casos: Ante la cancelación de la autorización de oferta pública y/o listado de los Valores Fiduciarios; cuando, cancelados los VDF, durante tres (3) meses consecutivos los Gastos Deducibles y la eventual contribución a Reservas hubieran representado más del 50% (cincuenta por ciento) de la Cobranza bajo los Créditos fideicomitidos durante igual período. La liquidación será anunciada por el Fiduciario a los Beneficiarios mediante aviso en la A.I.F. y, por tres (3) días en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Valores Fiduciarios.

(c) Adoptada la resolución de liquidar conforme a lo previsto en el punto (a), o publicado el último de los avisos previstos en el punto (b), se procederá a liquidar el Fideicomiso con arreglo a lo dispuesto en el apartado V del artículo 2.13. con excepción de lo señalado en la última parte del inciso (vi) de dicho apartado que se reemplaza por lo dispuesto a continuación. El producido de la enajenación, neto de Gastos Deducibles y de la eventual contribución a Reservas (conforme lo establece el Artículo 27.6 del Contrato Marco), se destinará a cancelar los Servicios adeudados a los Valores de Deuda Fiduciaria en su caso, y el eventual remanente se distribuirá a prorrata entre todos los Beneficiarios de los Certificados de Participación.

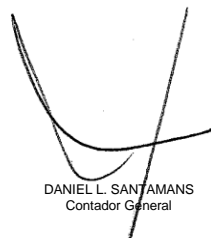
El apartado V del artículo 2.13 del Contrato Suplementario establece lo siguiente: Salvo el supuesto de adjudicación de los Créditos a los Beneficiarios, la enajenación de los Créditos será realizada por el Fiduciario a través de un procedimiento de licitación privada conforme a las siguientes reglas: (a) El Fiduciario, por sí o a través del Agente de Control y Revisión confeccionará un pliego descriptivo de la cartera a enajenar y de las condiciones de la licitación establecidas en el inciso (c) siguiente; (b) Se publicará un aviso en un diario de gran circulación en el domicilio del Fiduciante llamando a formular ofertas para la compra de la cartera. En el aviso se indicará: (i) que el pliego con la descripción de la cartera y condiciones de la licitación se encuentra a disposición de cualquier interesado en las oficinas del Fiduciario, y (ii) la fecha de presentación de las ofertas (c) Las condiciones de la licitación son las siguientes: (i) Las ofertas se presentarán en sobre cerrado en las oficinas del Fiduciario, y deben indicar el precio contado a pagar por la cartera; (ii) Todos los costos relativos a la transferencia de los créditos de la cartera estarán a exclusivo cargo del comprador, incluyendo impuestos; (iii) En la fecha y hora indicadas en el aviso, el Fiduciario procederá a abrir los sobres; (iv) el Fiduciante tendrá el derecho, dentro de las 24 horas hábiles siguientes a la apertura de los sobres, de manifestar su voluntad de adquirir la cartera al mejor precio ofrecido; (v) Vencido el plazo anterior, o antes si el Fiduciante hubiera manifestado su desinterés, el Fiduciario notificará la adjudicación al oferente que haya ofrecido el mayor precio, o al Fiduciante, debiéndose celebrar el pertinente contrato y pagar el precio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes; (vi) Si el precio no fuera pagado en el plazo correspondiente, la operación quedará sin efecto, y el Fiduciario adjudicará la cartera a quién haya ofrecido el precio inmediato inferior, repitiendo el procedimiento indicado en el inciso anterior. El producido de la enajenación, neto de gastos deducibles y de la eventual contribución a Reservas, se distribuirá a prorrata entre todos los Beneficiarios de los CP. (vii) En caso de no existir ofertas y el Fiduciante manifestare su intención de adquirir los Créditos, podrá adquirir los mismos al precio que resulte de aplicar lo dispuesto en el apartado II del presente artículo.

En caso de ser adjudicados los Créditos al Fiduciante, y de ser éste titular de CP, sólo deberá pagar al Fiduciario la parte proporcional del precio que exceda a la participación beneficiaria por esa tenencia, y los Créditos se adjudicarán al Fiduciante en concepto de la cuota de liquidación correspondiente a los CP de su titularidad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI MARTÍN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.7 Características de los Valores de Deuda Fiduciaria y Certificados de Participación

El pago de los Valores de Deuda Fiduciaria y Certificados de Participación a sus respectivos beneficiarios, bajo los términos y condiciones previstas en el Contrato Marco y en el Contrato Suplemento de la presente serie, tiene como única fuente los bienes fideicomitidos, que consisten en créditos originados por el fiduciante que serán transferidos en fideicomiso al fiduciario, y depende de la circunstancia que el fiduciario reciba pagos, bajo sus respectivos términos y condiciones, como consecuencia de la titularidad en fiducia de los bienes fideicomitidos. Ni los bienes del fiduciario ni los del fiduciante responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitidos, conforme lo dispone el artículo 16 de la Ley N° 24.441.

#### 1.8 Fondo de Gastos

El Fiduciario detraerá de los fondos acumulados por la Cobranza de los Créditos \$ 300.000 (el "Fondo de Gastos"), el cual se destinará a cancelar los gastos a cargo del Fideicomiso conforme lo dispuesto en el artículo 9.2 del Contrato Marco (en adelante, los "Gastos Deducibles"). En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca hasta representar un importe menor al monto del Fondo de Gastos, se detraerá de los fondos percibidos de los Créditos el monto necesario para restablecerlo. Cuando a juicio del Fiduciario el monto acumulado en dicho Fondo alcanzare para pagar la totalidad de los Gastos Deducibles o finalice el Fideicomiso, el Fondo será liberado para su acreditación en la Cuenta Fiduciaria.

Los gastos iniciales para la organización del Fideicomiso y los gastos de colocación de los Valores de Deuda Fiduciaria (los "Gastos de Organización y Colocación") son gastos que corresponden al Fideicomiso y se detraerán de las Cobranzas rendidas por el importe correspondiente.

#### 1.9 Fondo de Liquidez

El Fiduciario retendrá de la cobranza de los Valores Fiduciarios una suma inicial de \$44.281.902, equivalente al primer Requerimiento del Fondo de Liquidez, para la constitución de un fondo destinado al pago de Servicios de los Valores de Deuda Fiduciaria en caso de insuficiencia de la Cobranza (el "Fondo de Liquidez"). Dicho fondo será distribuido de acuerdo con el orden de prelación estipulado en el art. 2.8 del Contrato Suplementario.

Una vez abonado el primer servicio de los VDFA el Fondo de Liquidez equivaldrá:

- hasta la cancelación de los VDFA, a 2,3 veces el próximo Servicio de interés de esa Clase, siempre que no exceda el 4,82% del valor nominal residual de los VDF al momento de calcularlo o el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFB, el que fuera mayor; y
- cancelados los VDFA y hasta la cancelación de los VDFB, a 2,3 veces el interés devengado durante un mes de esa Clase calculado sobre el valor residual del mismo el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFC, el que fuera mayor; y
- cancelados los VDFB y hasta la cancelación de los VDFC, a 2 veces el interés devengado durante un mes de esa Clase calculado sobre el valor residual del mismo.

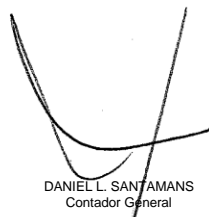
Dichos importes serán recalculados por el Fiduciario en cada Fecha de Pago de Servicios (el "Requerimiento del Fondo de Liquidez"), siendo el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFB de \$ 8.757.138 y el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFC de \$ 3.303.820.-

Los fondos acumulados en el Fondo de Liquidez serán invertidos por el Fiduciario bajo las mismas reglas aplicables a los Fondos Líquidos Disponibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1 del Contrato Marco.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 216



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.10 Distribución de los Ingresos al Fideicomiso

El total de los fondos ingresados al Fideicomiso como consecuencia del cobro de los Créditos y del rendimiento de las colocaciones realizadas por excedentes de liquidez transitorios, a partir de la Fecha de Corte, se distribuirán de la siguiente forma y orden:

A) Hasta tanto no estén totalmente cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A:

1. Al Fondo de Gastos y al pago de los Gastos de Organización y Colocación, de corresponder,
2. Al Fondo de Liquidez, de corresponder,
3. Al pago de los intereses correspondiente de los VDFA,
4. Al pago de la amortización pagadera en esa Fecha de Pago de Servicios de los VDFA.

B) Una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A:

1. Al Fondo de Gastos, de corresponder,
2. Al Fondo de Liquidez, de corresponder,
3. Al pago de los intereses correspondiente de los VDFB,
4. Al pago de la amortización pagadera de los VDFB.

C) Una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B:

1. Al Fondo de Gastos, de corresponder,
2. Al Fondo de Liquidez, de corresponder,
3. Al pago de los intereses correspondientes de los VDFC,
4. Al pago de la amortización pagadera de los VDFC.

D) Una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria:

1. Al Fondo de Gastos, de corresponder,
2. Al pago de amortización de los CP, hasta que su valor nominal quede reducido a \$ 100. Con el último pago de servicios se cancelará el saldo de capital remanente,
3. El remanente, de existir, será considerado utilidad.

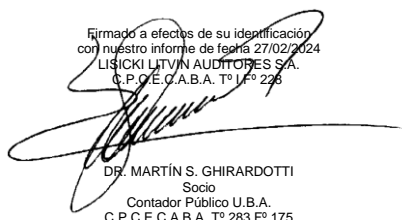
#### 1.11 Remuneración del Fiduciario y del Fiduciante como Agente de Cobro y/o Administrador y del Co Agente de Cobro

El Fiduciario tendrá derecho a cobrar en concepto de comisión por su función un monto que podrá fijarse en hasta \$ 700.000 mensuales más IVA pagadero el último día hábil del mes calendario en curso. Esta remuneración se cobrará desde la fecha de suscripción del presente Contrato Suplementario y hasta la extinción del mismo o la declaración de un caso de disolución anticipada que implique la necesidad de liquidar el Patrimonio Fideicomitado.

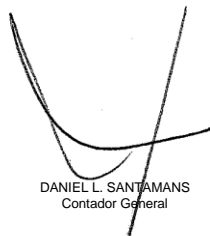
Al 31 de Diciembre de 2023, dicha comisión se encuentra contabilizada en el Estado de Resultados dentro del rubro Gastos de Administración.

La remuneración se establece en la doceava parte de 0,45 % (cero coma cuarenta y cinco por ciento) del flujo de cobro de la cartera que cada uno perciba, más IVA, pagadera en forma mensual. No obstante, mientras la función de Agente de Cobro y Co Agente de Cobro sean ejercidas por el Fiduciante y por Credinea S.A. respectivamente éstos podrán renunciar a su percepción en cualquier momento mediante comunicación fehaciente al Fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 236



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

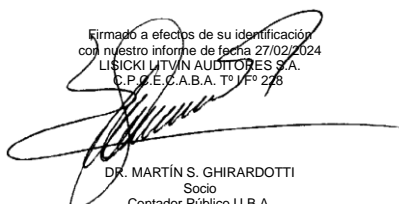
### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

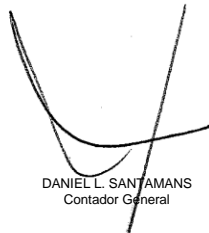
#### 1.12 Consideraciones de Riesgo para la Inversión

La recuperabilidad de los créditos fideicomitados y, por lo tanto, el flujo de fondos para atender los pagos de los servicios de los Valores Fiduciarios puede verse afectada por ciertos factores entre los que pueden incluirse:

- Situaciones de mora o incumplimiento en el pago de los créditos, su ejecución judicial o pérdida neta. Las tasas reales de mora, ejecución y pérdidas de los Créditos pueden variar y verse afectadas por numerosos factores. Dichos factores incluyen, pero no se limitan a, cambios adversos en las condiciones generales de la economía argentina, cambios adversos en las condiciones económicas regionales, inestabilidad política, aumento del desempleo, y pérdida de nivel del salario real. Estos y otros factores pueden provocar aumentos en las tasas actuales de mora, ejecución y pérdidas.
- Los Deudores de los Créditos son generalmente empleados en relación de dependencia. Aun cuando los Deudores de los Créditos mantuvieran su nivel salarial, existen disposiciones legales imperativas (conf art. 120 de la Ley de Contrato de Trabajo y Decreto 484/87) que impiden el embargo de las remuneraciones por encima del 20%. Ello, al dificultar el recupero de los Créditos, podría aumentar el nivel de mora de los Créditos, lo que eventualmente dañaría la posibilidad de cobro de los Valores Fiduciarios.
- Por circunstancias diferentes, los Deudores de los Créditos pueden cancelarlos o precancelarlos. La cancelación o precancelación que exceda los niveles esperables puede afectar el rendimiento esperado de los Valores Fiduciarios. Existen diversos factores que afectan la tasa de cancelación, incluyendo a las transferencias laborales, el desempleo o las decisiones de administración de recursos.
- Si bien la subordinación resultante de la emisión de los Certificados de Participación se propone mejorar la posibilidad de cobro de los Valores de Deuda Fiduciaria, no puede asegurarse que las pérdidas que ocurran bajo los Créditos no excedan el nivel de mejoramiento del crédito alcanzado mediante la subordinación. En el caso de que las pérdidas netas excedan el nivel de subordinación, los pagos a los VDFC, VDFB y luego a los VDFA se verían perjudicados.
- Incumplimiento de las funciones del Fiduciante como Agente de Cobro y como Administrador de los créditos y del Co-Agente de Cobro.
- Aplicación de disposiciones legales de tutela del consumidor incluidas en la Ley de Defensa del Consumidor (Ley 24.240).
- Disminución judicial de tasas pactadas por aplicación de límites en normas generales.
- No se encuentra garantizada la posibilidad del desarrollo de un mercado secundario para los Valores Fiduciarios que asegure a los inversores un nivel de liquidez satisfactorio, o acorde al plazo de los Valores Fiduciarios.
- Si las cobranzas de los créditos no fueran suficientes para pagar los servicios de los Valores Fiduciarios, ni el fiduciario ni el fiduciante están obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los inversores no tendrán derecho alguno contra ellos.
- Posible afectación de condiciones de los Certificados de Participación por decisión de una mayoría de beneficiarios, una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 228

  
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

  
DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General

  
SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria



# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.13 Condición para la Finalización de Fideicomiso

La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha de pago total de los servicios de los Valores Fiduciarios emitidos y previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. Sin perjuicio de ello, el plazo de duración máxima del fideicomiso será de 5 (cinco) años, salvo prórroga expresa que se acuerde entre las partes.

En ningún caso su plazo de duración podrá extenderse después del 16 de Mayo de 2053.

#### 1.14 Registros Contables y Cierre de Ejercicio

Los registros contables del patrimonio fideicomitado son llevados por el Fiduciario en libros rubricados separados de los correspondientes a su propio patrimonio.

El Fideicomiso cierra sus ejercicios económicos el 31 de Diciembre de cada año.

### 2. NORMAS CONTABLES

El Fideicomiso utiliza en la contabilización de sus operaciones, en la valuación de sus activos y pasivos y en la medición de sus resultados, así como en los aspectos de exposición, las normas contables vigentes en la República Argentina.

#### 2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables Fiduciarios

Los estados contables del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales y legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

#### 2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

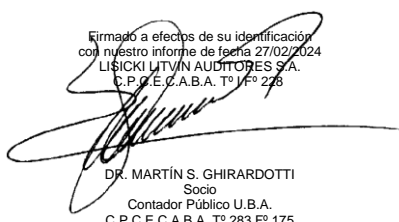
Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos, y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Se clasificaron como activos corrientes aquellos que se espera que se conviertan en dinero o su equivalente dentro del plazo de doce meses, computado desde la fecha de cierre del período, o si ya lo son a esa fecha.

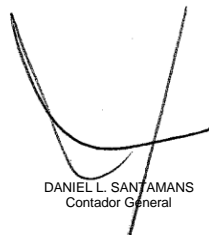
Fueron considerados como pasivos corrientes aquellos que son exigibles al cierre del período y aquellos cuyo vencimiento o exigibilidad se producirá en los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período.

Asimismo, tal como lo indica la Resolución Técnica N° 8, Capítulo III, inc. D. 1 y 4 también se tuvo en cuenta en esta clasificación la intención de la Dirección respecto de sus bienes, derechos u obligaciones y de toda otra información que contribuya a caracterizar las partidas.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables (Cont.)

Por tratarse del primer ejercicio económico del Fideicomiso, las cifras del Estado de Situación Patrimonial, del Estado de Resultados, del Estado de Evolución del Patrimonio Neto y del Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 16 de Mayo de 2023 y finalizado el 31 de Diciembre de 2023 no se presentan en forma comparativa.

#### 2.3 Consideración de los Efectos de la Inflación

##### Entorno económico y marco normativo

Los Estados Contables del Fideicomiso al 31 de Diciembre de 2023, han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por la C.N.V.. A los fines de la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea este organismo requiere aplicar las normas que sobre el particular ha emitido la F.A.C.P.C.E. y adoptado el C.P.C.E.C.A.B.A.

Las siguientes son las principales normas legales y profesionales y guías de aplicación que regulan la reexpresión de los Estados Contables en moneda homogénea:

(i) Ley N° 27.468: esta norma dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 (modificado por el Decreto N° 664/2003), que establecía una restricción para la aceptación de Estados Contables reexpresados por parte de ciertos organismos de control, y dio plena aplicación al artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.

(ii) La Resolución Técnica (R.T.) N° 6 (Estados Contables en moneda homogénea) de la F.A.C.P.C.E. y la Guía de aplicación de la R.T. N° 6 emitida por el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y Auditoría.

(iii) La Resolución JG N° 539/18 de la F.A.C.P.C.E.: considerando lo establecido en la sección 3.1 (Expresión en moneda homogénea) de la R.T. N° 17 y en la Interpretación N° 8 (Aplicación del párrafo 3.1 de la R.T. N° 17), declaró la existencia de un contexto de alta inflación en Argentina a partir del 1° de Julio de 2018 y requiere aplicar la R.T. N° 6 (Estados Contables en moneda homogénea) en la preparación de los estados contables, estableciendo para ello (a) un período de transición por el cual la reexpresión en moneda homogénea recién es obligatoria para Estados Contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cuyo cierre ocurra a partir del 31 de Diciembre de 2018, y (b) una serie de simplificaciones para facilitar el procedimiento de reexpresión en el primer ejercicio de aplicación del ajuste por inflación.

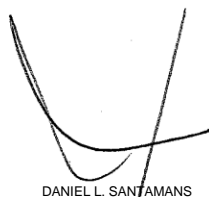
(iv) La Resolución C.D. N° 107/2018 del C.P.C.E.C.A.B.A.: que ratifica la Resolución JG N° 539/18 para la reexpresión obligatoria de los Estados Contables anuales o de período intermedio con fecha de cierre a partir del 31 de Diciembre de 2018.

(v) La Resolución General N° 777/2018 de la C.N.V.: para definir un contexto de inflación, las normas contables sobre unidad de medida proponen analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y establecen como solución práctica que los Estados Contables deben reexpresarse para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda cuando se presente el hecho fáctico de una variación acumulada en los índices de precios que en tres años alcance o sobrepase 100%.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 216



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.3 Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

##### Entorno económico y marco normativo (Cont.)

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo de 100%. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional y otras proyecciones disponibles indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo. A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados contables, las normas contables sobre unidad de medida establecen que la serie de índices a utilizar es la determinada por la F.A.C.P.C.E. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.) a partir de Enero de 2017 (mes base: Diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el I.N.D.E.C. hasta esa fecha, computando para los meses de Noviembre y Diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del I.N.D.E.C. sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, para el período irregular iniciado el 16 de Mayo de 2023 y finalizado el 31 de Diciembre de 2023 la inflación acumulada fue de 118,96%.

A continuación, se expone un resumen del mecanismo de reexpresión utilizado:

##### Reexpresión del Estado de Situación Patrimonial

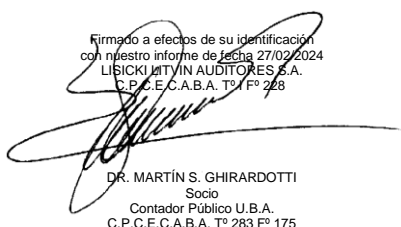
- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período sobre el que se informa.
- (ii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el Estado de Situación Patrimonial del Fideicomiso, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

##### Reexpresión del Estado de Resultados

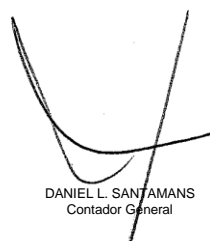
El proceso más depurado de reexpresión del Estado de Resultados a moneda de la fecha de cierre del período por el que se informa contempla los siguientes principales aspectos:

- (i) Los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento.
- (ii) Las partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, se ajustan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida.
- (iii) El Fideicomiso ha optado por determinar y presentar los Resultados Financieros y por Tenencia, incluyendo el Resultado por Exposición al Cambio del Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.), en una sola línea, cumplimentando en otros aspectos el proceso de reexpresión mencionado precedentemente.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI MITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.3 Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

##### Reexpresión del Estado de Evolución del Patrimonio Neto

- (i) Fueron aplicadas las siguientes normas particulares:
  - Certificados de participación: se reexpresaron desde la fecha de corte.
  - Resultados no asignados: los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
- (ii) Los componentes del patrimonio al inicio fueron expresados en moneda de cierre aplicando los coeficientes que surgen del índice empalmado publicado por la F.A.C.P.C.E. desde el principio del período.

##### Reexpresión del Estado de Flujo de Efectivo

- (i) Todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período.
- (ii) El R.E.C.P.A.M., que refleja los cambios en el poder adquisitivo de los componentes del Efectivo y de los Equivalentes del Efectivo se presenta en el Estado de Flujo de Efectivo en la sección "Causas de las variaciones del Efectivo y Equivalentes" luego de las actividades operativas y de financiación, bajo el título "Resultados Financieros y por Tenencia generados por el Efectivo y Equivalentes", de corresponder.

#### 2.4 Criterios de Valuación

##### a) Caja y Bancos

Los saldos en entidades bancarias se han computado a su valor nominal.

##### b) Inversiones Temporarias

Las colocaciones temporarias están valuadas a su valor nominal más los intereses devengados a la fecha de cierre del ejercicio.

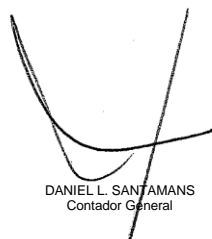
##### c) Préstamos

Los préstamos se encuentran valuados a su valor nominal neto de cobranzas e incluyen la porción devengada hasta el cierre del ejercicio de los resultados financieros. El Fideicomiso ha estimado que el valor descontado de sus préstamos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LIBICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 175 Fº 226



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Cifras expresadas en Miles de Pesos)

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

##### c) Préstamos (Cont.)

El Fiduciario ha decidido utilizar los siguientes lineamientos, los que se deben cumplir en su conjunto, para constituir la provisión por riesgo de incobrabilidad para la cartera de préstamos: a) el monto de cada crédito no debe ser superior a los \$ 140.000; b) el crédito en cuestión debe tener una morosidad mayor a 180 días de producido su vencimiento; y c) deben haberse cortado los servicios o dejado de operar con el deudor moroso.

El estado situación de la cartera de préstamos vigentes al 31 de Diciembre de 2023, por días de atraso, es el siguiente:

| Días de Atraso | Capital        | Interés        | Total          |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 0 - 31         | 242.255        | 229.355        | 471.610        |
| 32 - 90        | 11.370         | 9.659          | 21.029         |
| 91 - 180       | 18.195         | 11.136         | 29.331         |
| 181 - 365      | 6.619          | 2.899          | 9.518          |
| > 365          | -              | -              | -              |
| <b>Total</b>   | <b>278.439</b> | <b>253.049</b> | <b>531.488</b> |

Devengamiento de intereses: los intereses fueron devengados sobre la base de los ejercicios en que han sido generados.

##### d) Otros Créditos y Deudas

Los otros créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del ejercicio.

##### e) Valores de Deuda Fiduciaria

Los valores de deuda fiduciaria se encuentran valuados a su valor nominal neto de amortizaciones de capital e incluyen la porción devengada hasta el cierre del ejercicio de los resultados financieros.

##### f) Cuentas del Patrimonio Neto

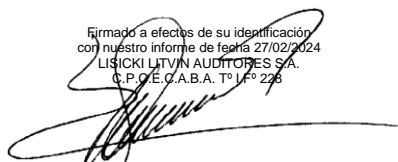
Se encuentran reexpresadas en moneda constante según se explica en la Nota 2.3.

##### g) Cuentas de Resultados

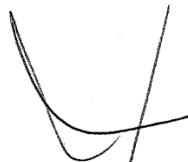
Los resultados del ejercicio se exponen a valores reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en la Nota 2.3.

Bajo la denominación de "Resultados Financieros y por Tenencia (incluido el R.E.C.P.A.M.)" se expone el Resultado por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 226



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Cifras expresadas en Miles de Pesos)

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.4. Criterios de Valuación (Cont.)

##### h) Estimaciones Contables

La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fideicomiso realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. La Dirección del Fideicomiso realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la provisión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos, el valor recuperable de los activos y el cargo del impuesto a las ganancias y las provisiones para riesgos varios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables.

##### i) Estado de Flujo de Efectivo

El Fideicomiso preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del período y sumándole o deduciéndole, según corresponda, aquellas partidas que intervinieron en su determinación, pero que no afectaron el efectivo, y los cambios en activos y pasivos, como así también el efectivo "Generado por" o "Utilizado en" las actividades de inversión y financiación. El Fideicomiso considera como "Efectivo y Equivalentes" a los conceptos incluidos en los rubros "Caja y Bancos" e "Inversiones Temporarias".

### 3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

#### En el Estado de Situación Patrimonial:

31/12/2023

#### 3.1 Caja y Bancos

|        |               |
|--------|---------------|
| Bancos | 27.535        |
|        | <u>27.535</u> |

#### 3.2 Préstamos

|   |                |
|---|----------------|
| <u>Corrientes</u>                                 |                |
| Préstamos   | 524.053        |
| Provisión Por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo II) | (4.211)        |
|   | <u>519.842</u> |

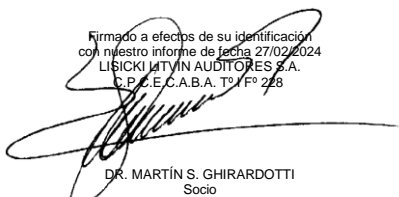
#### No Corrientes

|           |              |
|-----------|--------------|
| Préstamos | 7.435        |
|           | <u>7.435</u> |

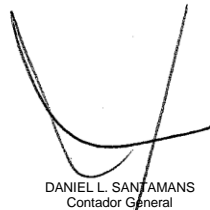
#### 3.3 Otros Créditos

|  |              |
|--|--------------|
| Recaudaciones Pendientes de Cobro                  | 4.895        |
| Percepciones de Impuesto sobre los Ingresos Brutos | 24           |
| Retenciones de Impuesto a los Ingresos Brutos      | 1.641        |
| Impuesto sobre los Ingresos Brutos Saldo a Favor   | 7            |
|  | <u>6.567</u> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI & TVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Cifras expresadas en Miles de Pesos)

### 3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

#### En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

31/12/2023

#### 3.4 Valores de Deuda Fiduciaria

|  |                |
|--|----------------|
| Valores de Deuda Fiduciaria Clase A                | 33.730         |
| Valores de Deuda Fiduciaria Clase B                | 56.407         |
| Valores de Deuda Fiduciaria Clase C                | 24.174         |
| Rendimiento de Valores de Deuda Fiduciaria Clase A | 1.616          |
| Rendimiento de Valores de Deuda Fiduciaria Clase B | 34.571         |
| Rendimiento de Valores de Deuda Fiduciaria Clase C | 14.957         |
|  | <u>165.455</u> |

#### 3.5 Cargas Fiscales

|   |              |
|---|--------------|
| Retenciones de Impuesto a las Ganancias | 2            |
| Impuesto sobre los Ingresos Brutos      | 4.410        |
|   | <u>4.412</u> |

#### 3.6 Otras Deudas

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Honorarios a Pagar | 589        |
|                    | <u>589</u> |

#### En el Estado de Resultados:

#### 3.7 Renta de Valores de Deuda Fiduciaria

|  |                  |
|--|------------------|
| Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos A | (364.549)        |
| Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos B | (57.318)         |
| Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos C | (24.798)         |
|  | <u>(446.665)</u> |

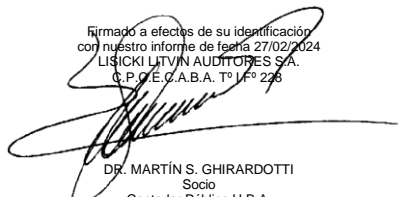
#### 3.8 Otros Ingresos y Egresos

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Multas                    | (9)            |
| Descuentos/Bonificaciones | (1.480)        |
|                           | <u>(1.489)</u> |


### 4. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de los presentes Estados Contables, los libros contables del Fideicomiso se encuentran en proceso de transcripción.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

### 5. PLAZOS ESTIMADOS DE VENCIMIENTO DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de los vencimientos de las inversiones temporarias, los créditos y las deudas del Fideicomiso al 31 de Diciembre de 2023 se conforman de la siguiente manera:

#### a) Inversiones Temporarias y Créditos

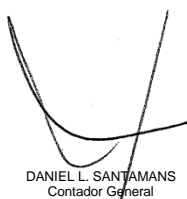
| Plazo de Vencimiento                   | Inversiones Temporarias | Préstamos      | Otros Créditos |
|--|-------------------------|----------------|----------------|
|  | 31/12/2023              | 31/12/2023     | 31/12/2023     |
| Sin Plazo de Vencimiento               | -                       | -              | -              |
| De Plazo Vencido                       | -                       | 38.237         | -              |
| A Vencer:                              |                         |                |                |
| - Hasta tres meses                     | 8.889                   | 256.532        | 6.567          |
| - De tres a seis meses                 | -                       | 143.159        | -              |
| - De seis a nueve meses                | -                       | 58.645         | -              |
| - De nueve a doce meses                | -                       | 27.480         | -              |
| <b>Subtotal</b>                        | <b>8.889</b>            | <b>485.816</b> | <b>6.567</b>   |
| - Más de un Año                        | -                       | 7.435          | -              |
| Previsión por Riesgo de Incobrabilidad | -                       | (4.211)        | -              |
| <b>Total</b>                           | <b>8.889</b>            | <b>527.277</b> | <b>6.567</b>   |

#### b) Deudas

| Plazo de Vencimiento     | Valores de Deuda Fiduciaria | Cargas Fiscales | Otras Deudas |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|
|                          | 31/12/2023                  | 31/12/2023      | 31/12/2023   |
| Sin Plazo de Vencimiento | -                           | -               | -            |
| De Plazo Vencido         | -                           | -               | -            |
| A Vencer:                |                             |                 |              |
| - Hasta tres meses       | 165.455                     | 4.412           | 589          |
| - De tres a seis meses   | -                           | -               | -            |
| - De seis a nueve meses  | -                           | -               | -            |
| - De nueve a doce meses  | -                           | -               | -            |
| <b>Subtotal</b>          | <b>165.455</b>              | <b>4.412</b>    | <b>589</b>   |
| - Más de un Año          | -                           | -               | -            |
| <b>Total</b>             | <b>165.455</b>              | <b>4.412</b>    | <b>589</b>   |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 216

  
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

  
DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General

  
SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria



# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## INVERSIONES TEMPORARIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

| Concepto     | Total al<br>31/12/2023 |
|--------------|------------------------|
| Plazo Fijo   | 8.889                  |
| <b>Total</b> | <b>8.889</b>           |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 276

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

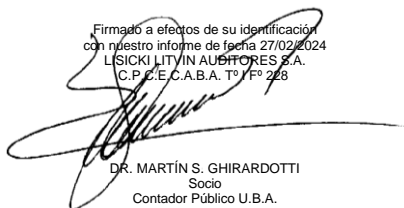
## PREVISIONES

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

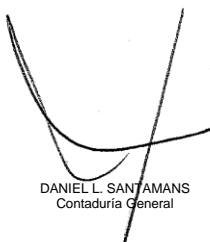
(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

| <b>Rubro</b>                           | <b>Total al Inicio del Ejercicio</b> | <b>Aumentos</b> | <b>Total al 31/12/2023</b> |
|--|--------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| <b><u>Deducidas del Activo:</u></b>    |                                      |                 |                            |
| Previsión por Riesgo de Incobrabilidad | -                                    | 4.211           | 4.211                      |
| <b>Total al 31/12/2023</b>             | <b>-</b>                             | <b>4.211</b>    | <b>4.211</b>               |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
L(SICK) LITVIN AUBIFORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS  
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria

# SECUBONO 227 FIDEICOMISO FINANCIERO

## APERTURA DE GASTOS

POR EL EJERCICIO IRREGULAR INICIADO EL 16 DE MAYO


Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

| Concepto  | Gastos de<br>Administración | Total al<br>31/12/2023 |
|---|-----------------------------|------------------------|
| Impuestos, Tasas y Contribuciones                     | 63.161                      | 63.161                 |
| Retribución Fiduciario y Remuneración Agente de Cobro | 7.393                       | 7.393                  |
| Gastos y Comisiones Bancarias                         | 2.240                       | 2.240                  |
| Honorarios  | 3.115                       | 3.115                  |
| Gastos Publicación                                    | 519                         | 519                    |
| Gastos Varios   | 12.398                      | 12.398                 |
| <b>Total al 31/12/2023</b>                            | <b>88.826</b>               | <b>88.826</b>          |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/02/2024  
LISICKI LITVIN AUBOFFORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228

  
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

  
DANIEL L. SANTAMANS  
Contador General

  
SANTIAGO W. BRANDAN  
Gestión Fiduciaria