

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I” ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 presentados en forma comparativa con el ejercicio económico de período irregular de cinco días finalizado el 31 de diciembre de 2022.
(Presentados en moneda homogénea)

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I”

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 presentados en forma comparativa con el ejercicio económico de período irregular de cinco días finalizado el 31 de diciembre de 2022
(Presentados en moneda homogénea)

INDICE

Estados Contables Fiduciarios

Estado de Situación Patrimonial
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio Neto
Estado de Flujo de Efectivo
Notas
Anexos

Informe los Auditores Independientes sobre Estados Contables del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico N°2 finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Presentados en forma comparativa con el ejercicio económico de período irregular de cinco días finalizado el 31 de diciembre de 2022)

(Presentados en moneda homogénea)

Objeto principal:	La titulación de créditos originados por el Fiduciante conforme a lo establecido al Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación y el Capítulo IV del Título V de las normas de la Comisión Nacional de Valores según T.O 2013 conforme Resolución General N° 622/2013.
Fecha del contrato de Constitución:	20 de septiembre de 2022.
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
- Domicilio:	Av. Chiclana 3345, Piso 5. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Prestación de servicios fiduciarios.
- Inscripción:	Sociedad Anónima constituida con fecha 28 de abril de 2003 e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el N°5519 del libro 20 de Sociedades por Acciones. Inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el número 40, inscripción ordenada mediante la Resolución 14.582 del 7 de agosto de 2003 de la CNV.
Información del Fiduciante:	
Denominación:	SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS S.A. (anteriormente denominada SAN CRISTÓBAL BIENES RAÍCES S.A.)
- Domicilio:	Italia 646, Rosario, Provincia de Santa Fe
- Actividad principal:	Financiación de proyectos de clientes
Inscripción:	Sociedad anónima dedicada a la prestación de servicios a través de otorgamiento de préstamos para consumo. Sociedad anónima inscrita en la Inspección General de Personas Jurídicas de la Provincia de Santa Fe por Resolución N°217 del 15 de abril de 1996.
Aprobación de la C.N.V.:	El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Emisión de Valores Fiduciarios "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS" cuya Oferta Pública fue autorizada mediante Resolución del directorio de la C.N.V. de fecha 22 de diciembre de 2022. El Levantamiento de condicionamientos de esta emisión ha sido dispuesto por la CNV el 27 de diciembre de 2022. El Programa ha sido autorizado por Resolución N° RESFC-2019-20.190-APN-DIR#CNV de fecha 12 de abril de 2019 de la CNV, resultando autorizado el presente.
Plazo estimado del fideicomiso:	Notas 1.3 y 1.6
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre.

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022)

(En pesos - En moneda homogénea)

<u>ACTIVO</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Bancos - en moneda de curso legal	254.132	69.594.395
Inversiones temporarias (nota 3.1)	34.328.558	-
Cartera fideicomitida (nota 3.2)	120.656.648	546.985.530
Otros créditos - cobranzas a identificar sobre cartera fideicomitida	1.608.071	278.966.828
Total del Activo Corriente	<u>156.847.409</u>	<u>895.546.753</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Cartera fideicomitida (nota 3.2)	104.048.449	870.154.744
Total del Activo no Corriente	<u>104.048.449</u>	<u>870.154.744</u>
TOTAL ACTIVO	<u>260.895.858</u>	<u>1.765.701.497</u>
<u>PASIVO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Deudas:		
Comerciales - provisión para gastos	419.467	2.973.495
Fiduciaria (nota 3.3)	76.902.525	1.058.967.110
Fiscales - Impuesto sobre los ingresos brutos	298.229	27.707.894
Otras - (nota 3.4)	3.880.647	69.770.883
Total del Pasivo Corriente	<u>81.500.868</u>	<u>1.159.419.382</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Deuda fiduciaria (nota 3.3)	-	333.863.912
Total del Pasivo no Corriente	<u>-</u>	<u>333.863.912</u>
TOTAL PASIVO	<u>81.500.868</u>	<u>1.493.283.294</u>
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	<u>179.394.990</u>	<u>272.418.203</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>260.895.858</u>	<u>1.765.701.497</u>

Las notas 1 a 5 y los anexos I y II que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
" SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

ESTADO DE RESULTADOS

(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de cinco días iniciado el 27 de diciembre y finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(En pesos - En moneda homogénea)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Intereses generados por cartera fideicomitada	509.827.874	150.737.042
Intereses generados por valor de deuda fiduciaria	(351.842.881)	(77.133.727)
Resultado colocaciones temporarias	74.393.421	-
Impuesto sobre los ingresos brutos	(39.907.857)	(10.551.593)
Honorarios y retribuciones por servicios	(14.114.171)	(2.079.079)
Otros gastos relacionados con el fideicomiso	(2.094.630)	(1.400.892)
Comisiones bancarias y gastos de custodia de valores	(1.358.575)	(176.487)
Previsión para créditos de cobro dudoso	1.724.382	(14.811.401)
Impuestos varios	(247.915)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(269.402.861)	-
(Pérdida) Ganancia del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	(93.023.213)	44.583.863
Impuesto a las ganancias	-	(16.649.824)
(Pérdida) Ganancia neta del ejercicio	(93.023.213)	27.934.039

Las notas 1 a 5 y los anexos I y II que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
" SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días iniciado el 27 de diciembre y finalizado el 31 de diciembre de 2022)

(En pesos - En moneda homogénea)

	Sobreintegración de cartera	Ajuste sobreintegración de cartera	Resultados acumulados no asignados	Total	
				31/12/2023	31/12/2022
Sobreintegración de cartera de fiduciante	78.509.365	165.974.799	27.934.039	272.418.203	244.484.164
(Pérdida) ganancia neta del ejercicio			(93.023.213)	(93.023.213)	27.934.039
Saldos al cierre del ejercicio	78.509.365	165.974.799	(65.089.174)	179.394.990	272.418.203

Las notas 1 a 5 y los anexos I y II que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
" SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días iniciado el 27 de diciembre y finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(En pesos - En moneda homogénea)

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Efectivo al inicio del ejercicio	69.594.395	-
Efectivo al cierre del ejercicio	34.582.690	69.594.395
(Disminución) aumento neto del ejercicio	(35.011.705)	69.594.395
 <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Actividades operativas		
Cobros cartera fideicomitada	558.522.583	-
Pagos de servicios sobre deuda fiduciaria	(528.410.546)	-
Pagos de gastos asociados al fideicomiso	(25.022.873)	(176.487)
Pagos de impuestos	(12.835.554)	-
Rendimiento colocaciones temporarias	74.393.421	-
(Devolución) constitución fondo de garantía y gastos	(18.524.353)	69.770.882
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(83.134.383)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(35.011.705)	69.594.395
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(35.011.705)	69.594.395

Las notas 1 a 5 y los anexos I y II que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
 (Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
 (Presentados en moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I”

1.1. Constitución

Con fecha 20 de septiembre de 2022 se celebró el contrato de fideicomiso, mediante el cual SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS S.A. (anteriormente San Cristóbal Bienes Raíces S.A., en su carácter de Fiduciante y TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario, constituyeron el fideicomiso financiero denominado “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I”.

Con fecha 28 de diciembre de 2022, se celebró la primera enmienda al contrato suplementario de fideicomiso financiero “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I”.

Las Partes constituyen el fideicomiso financiero “San Cristóbal Servicios Financieros I” para la emisión de Valores Fiduciarios por un monto de V/N \$422.500.000 (Pesos cuatrocientos veintidós millones quinientos mil), en el marco del Programa Global de Emisión de Valores Fiduciarios “San Cristóbal Servicios Financieros” por un monto total en circulación de hasta U\$S 45.000.000 (Dólares estadounidenses cuarenta y cinco millones) (o su equivalente en otras monedas).

En el marco del Fideicomiso Financiero, el Fiduciario emitirá Valores Representativos de Deuda A (“VRDA”) por un valor nominal de \$401.000.000 (Pesos cuatrocientos un millón) y Valores Representativos de Deuda B (“VRDB”) por un valor nominal de \$21.500.000 (Pesos veintiún millones quinientos mil), todo ello de conformidad con la Sección 4ª, Capítulo 30, Título IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación.

1.2. Bienes fideicomitados. Transferencia fiduciaria. Perfeccionamiento de la cesión

El Fiduciante, en los términos y alcances de los Capítulos 26 y 30, Título IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, cede al Fiduciario la propiedad fiduciaria de todos y cada uno de los Bienes Fideicomitados por un Valor Fideicomitado de \$501.009.365 (Pesos quinientos un millones nueve mil trescientos sesenta y cinco) y endosa sin responsabilidad a favor del Fiduciario (en representación del Fideicomiso Financiero), en garantía del cobro de los Bienes Fideicomitados, los Contratos de Prenda.

Los Bienes Fideicomitados son :

- (i) los préstamos prendarios originados por San Cristóbal Servicios Financieros S.A. (anteriormente denominada San Cristóbal Bienes Raíces S.A.) para la compra de vehículos nuevos y usados, con garantía prendaria en

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“ SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I”

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(Presentados en moneda homogénea)

primer grado, que, reuniendo los Criterios de Elegibilidad, fueron cedidos en propiedad fiduciaria al Fideicomiso Financiero (los "Créditos Fideicomitados");

(ii) las cobranzas derivadas de los Créditos Fideicomitados; y

(iii) los fondos derivados de la inversión de las cobranzas derivadas de los Créditos Fideicomitados.

Los montos que se devenguen bajo los Bienes Fideicomitados, o cuyo vencimiento opere, a partir de la Fecha de Corte corresponden al Fideicomiso, aún en el supuesto de que los cobros se perciban con anterioridad a dicha Fecha de Corte.

Los Bienes Fideicomitados cumplen con los siguientes Criterios de Elegibilidad a la Fecha de Selección:

- (i) han sido originados por el Fiduciante;
- (ii) están instrumentados en Contrato de Prenda que contienen cláusulas que habilitan la cesión fiduciaria de los mismos sin necesidad de notificación alguna a los deudores (de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70 y 72 de la Ley 24.441);
- (iii) se encuentran garantizados con prendas con registro, en primer grado de privilegio, instrumentadas en los Contratos de Prenda;
- (iv) no han sido producto de ninguna refinanciación
- (v) sus deudores se encuentran en situación 1 en la Central de Deudores del Sistema Financiero administrada por el BCRA;
- (vi) sus deudores no poseen cheques rechazados por falta de fondos en los últimos 2 (dos) años sin que los mismos hubieran sido cancelados y que no posean más de 5 (cinco) cheques rechazados por falta de fondos en igual período, más allá de que aquellos hayan o no sido cancelados, todo ello según lo informado en la Central de Cheques Rechazados del BCRA; y
- (vii) sus deudores no poseen créditos fideicomitados al Fideicomiso por un capital nominal superior al 2,5% (dos coma cinco por ciento) del total del capital fideicomitado.

El Fiduciario acepta la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitados y el endoso de los Contratos de Prenda, todo ello en beneficio de los Tenedores, siendo que el Fiduciante le transfiriere todos sus derechos de cobro, lo cual el Fiduciario expresamente acepta en representación de los Tenedores.

Los endosos de los Contratos de Prenda no serán inscriptos ante los registros de créditos prendarios de las jurisdicciones que correspondan hasta tanto: (i) los respectivos Bienes Fideicomitados entren en Mora o Incumplimiento o haya acaecido un Supuesto de Incumplimiento Prendario, lo cual será verificado por el Administrador de conformidad con el Artículo Vigésimo Primero (e), y siempre que dichos Bienes Fideicomitados no sean sustituidos o recomprados; (ii) el Administrador -ya sea en cumplimiento de sus obligaciones como Administrador, o bien a requerimiento del Fiduciario para que el Administrador lleve a cabo sus tareas- solicítase al Fiduciario la inscripción de los endosos, expresando los fundamentos que motivan la solicitud; o (iii) el Administrador incurriese en cesación de pagos, en cuyo caso la inscripción será

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
 (Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
 (Presentados en moneda homogénea)

efectuada dentro de los 10 (diez) Días Hábiles posteriores a la primera Fecha de Pago que tenga lugar con posterioridad al conocimiento de la cesación de pagos. En forma previa a la inscripción de los endosos de los Contratos de Prenda se notificará por carta documento o telegrama colacionado a los Deudores correspondientes la existencia de dichos endosos.

A todo efecto, el Fiduciante se obliga a periódicamente otorgar un poder especial irrevocable a favor del Fiduciario, con una periodicidad no mayor a tres meses, en los términos del artículo 362 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el plazo de 10 (diez) años y en forma sustancialmente similar al obrante en el Anexo C, para que el Fiduciario pueda, en los casos que resulte necesario, en nombre y representación del Fiduciante: (i) efectuar la inscripción de los endosos de los Contratos de Prenda ante los registros de créditos prendarios de las jurisdicciones que correspondan y/o renovar las inscripciones de los endosos de los Contratos de Prenda; y (ii) cualesquiera otros actos en relación a las Prendas, el endoso y la ejecución de las mismas a los fines de obtener cualesquiera sumas que los Deudores adeuden en relación a los Bienes Fideicomitados, siendo por cuenta del Fiduciante los gastos, costos y honorarios razonables que se generen como consecuencia de la realización de tales actos por parte del Fiduciario.

Dentro de los 10 (diez) días corridos desde que se hubieren cedido los Bienes Fideicomitados, el Agente de Control y Revisión verificará e informará al Fiduciario (con copia al Administrador) el perfeccionamiento de la transferencia de los Bienes Fideicomitados, la realización de los endosos en garantía de los Contratos de Prenda por parte del Fiduciante a favor del Fiduciario (en representación del Fideicomiso Financiero).

En contraprestación por la cesión de los Bienes Fideicomitados, el Fiduciante recibirá:

- (i) el importe producido de la colocación de los Valores Fiduciarios, neto de los Gastos e Impuestos de Constitución del Fideicomiso Financiero, si los hubiera, de conformidad con la obligación establecida en el Artículo Vigésimo Segundo inciso (a) segundo párrafo de la primera enmienda al contrato, de los fondos asignados al Fondo de Reserva de conformidad con el Artículo Décimo Quinto (a) de la mencionada enmienda; y
- (ii) los Valores Fiduciarios no adjudicados a terceros (el "Precio de la Cesión"). El Precio de la Cesión será abonado por el Fiduciario al Fiduciante al momento de la integración de los Valores Fiduciarios mediante, en caso de fondos, el medio de pago que oportunamente acuerden entre ellos, y en caso de Valores Fiduciarios, mediante transferencia a una cuenta comitente de su titularidad.

1.3. Plazo de duración

El plazo del Fideicomiso se extenderá hasta el último día del mes en que sea el vencimiento normal del crédito de mayor plazo.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(Presentados en moneda homogénea)

1.4. Insolvencia o incumplimiento de los deudores. Adelantos de fondos.

Ni el Fiduciario ni el Fiduciante se responsabilizarán por la solvencia ni por el incumplimiento de las obligaciones de los Deudores bajo los Bienes Fideicomitados. Sin perjuicio de ello, en caso que alguno de los Deudores incumpliera con sus obligaciones de pago bajo los Bienes Fideicomitados, el Fiduciante podrá (pero no estará obligado a): (i) actuar de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo Vigésimo Primero de la primera enmienda al contrato; o (ii) adelantar los fondos equivalentes a los Bienes Fideicomitados en mora mediante la transferencia de fondos a la Cuenta Fiduciaria Recaudadora, en tal caso dichas sumas le serán reembolsadas al Fiduciante al regularizarse las Bienes Fideicomitados en mora sin remuneración alguna.

1.5. Emisión de los Valores Fiduciarios

Los Valores Fiduciarios serán emitidos en la Fecha de Emisión mediante los Certificados Globales. Durante toda la vigencia del presente Fideicomiso Financiero, la titularidad de los Valores Fiduciarios se registrará exclusivamente por lo que surja de las constancias del sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores S.A., gozando el titular de los Valores Fiduciarios que conste como comitente en dicho sistema de todos los derechos que asisten a los Tenedores.

Los Valores Fiduciarios tendrán un valor nominal unitario de \$1 (Pesos uno) y tendrán una unidad mínima de negociación de \$1.000 (Pesos mil) y, en exceso de dicho monto, podrán negociarse en múltiplos de \$1 (Pesos uno).

1.6. Términos y Condiciones de los Valores Representativos de Deuda

Los VRDA devengarán en concepto de intereses una tasa variable nominal anual equivalente a la Tasa BADLAR más una tasa nominal anual equivalente al 1% (uno por ciento) (los "Intereses de los VRDA"). Dicha tasa variable de interés nominal anual, durante todo el tiempo de vigencia de los VRDA nunca será inferior al 66% (sesenta y seis por ciento) nominal anual ni superior al 76% (setenta y seis por ciento) nominal anual.

Los VRDB devengarán en concepto de intereses una tasa variable nominal anual equivalente a la Tasa BADLAR más una tasa nominal anual equivalente al 2% (dos por ciento) (los "Intereses de los VRDB"). Dicha tasa variable de interés nominal anual, durante todo el tiempo de vigencia de los VRDB nunca será inferior al 67% (sesenta y siete por ciento) nominal anual ni superior al 77% (setenta y siete por ciento) nominal anual.

Los Intereses de los VRD se calcularán aplicando la respectiva tasa nominal anual sobre el saldo de capital impago bajo los respectivos VRD durante el Período de Devengamiento de Intereses correspondiente. Para su cálculo se considerará como base un año de 360 (trescientos sesenta días) y 12 (doce) meses de 30 (treinta) días.

Los VRDA darán derecho, en cada Fecha de Pago, al repago de su capital nominal con la aplicación de los fondos recaudados en cada Período de Cobranza existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora, en el orden de prelación establecido en el Artículo Décimo Segundo inciso (a) del presente.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(Presentados en moneda homogénea)

Una vez cancelados en su totalidad los VRDA, los VRDB darán derecho, en cada Fecha de Pago, al repago de su capital nominal con la aplicación de los fondos recaudados en cada Período de Cobranza existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora, en el orden de prelación establecido en el Artículo Décimo Segundo inciso (a) de la primera enmienda al contrato.

Sin perjuicio de los cuadros de pago estimados, el vencimiento final de los Valores Fiduciarios se producirá el último día del mes en que sea el vencimiento normal del crédito de mayor plazo.

1.7 Aplicación de los fondos en las fechas de pago

En cada Fecha de Pago, los fondos recaudados en cada Período de Cobranza existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora se destinarán conforme se estipula a continuación, y con el siguiente grado de prelación y subordinación.

Primero, para integrar los fondos necesarios en el Fondo de Gastos, el Fondo de Reserva y el Fondo de Contingencias (de corresponder);

Segundo, para el pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., de los Intereses a ser abonados bajo los VRDA;

Tercero, al pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., de las amortizaciones bajo los VRDA

Cuarto, una vez cancelados en su totalidad los VRDA, para el pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., de los Intereses a ser abonados bajo los VRDB;

Quinto, para el pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., de las amortizaciones bajo los VRDB;

Sexto, una vez cancelados en su totalidad los Valores Representativos de Deuda, la Sobreintegración así como cualquier otro remanente, netos de los Gastos del Fideicomiso, serán transferidos al Fideicomisario. En todos los casos y dentro de cada Fecha de Pago se establece que sólo se asignarán fondos a cualesquiera de los destinos preestablecidos cuando en cada Fecha de Pago no existieren saldos impagos correspondientes a la misma Fecha de Pago respecto del destino que le anteceda, en el orden de prelación y subordinación indicado precedentemente.

El Fiduciario efectuará a los Tenedores los pagos que correspondan bajo los Valores Fiduciarios de conformidad con el presente Contrato por intermedio de Caja de Valores S.A. a través del sistema de depósito colectivo de títulos valores públicos y/o privados, según lo establecido por la Ley N° 20.643 y demás normas concordantes y modificatorias. A todo efecto se establece que los fondos recibidos por Caja de Valores S.A. de parte del Fiduciario serán, hasta que se efectúe cada pago previsto, fondos de exclusiva

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(Presentados en moneda homogénea)

propiedad del Fideicomiso Financiero, mantenidos en custodia por el Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A. actuando por cuenta y nombre del Fideicomiso Financiero.

En cada Fecha de Pago, si se registraran saldos impagos correspondientes a Fechas de Pago de Servicios anteriores, el orden de pago se restablecerá a partir de la Fecha de Pago más antigua que registre deuda impaga, por cualquiera de los conceptos enumerados.

La falta de pago de los Valores Fiduciarios de acuerdo con los Cuadros de Pagos de Servicios, por insuficiencia de fondos, no implicará un incumplimiento de los términos y condiciones bajo los mismos.

1.8 Fondos para fines específicos

(a) El Fiduciario constituirá un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva") detrayendo un monto equivalente a \$22.055.000 (Pesos veintidós millones cincuenta y cinco mil) del producido de la colocación de los Valores Fiduciarios. Dicha suma será reembolsada al Fiduciante, una vez cancelados los VRD, de conformidad con el Artículo Décimo Segundo inciso (a) de la primera enmienda al contrato. Los importes que integren el Fondo de Reserva serán registrados en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora como una subcuenta e invertidos bajo la titularidad del Fideicomiso Financiero y a la orden del Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero.

(b) En todo momento el Fondo de Reserva será equivalente a: (a) hasta la cancelación total de los VRDA, a una vez el próximo servicio de intereses pagadero bajo los VRDA calculados a la tasa de interés mínima o el importe que surge del punto (b) siguiente, de ambos el mayor; y (b) hasta la cancelación de los VRDB, a una vez el próximo servicio de intereses bajo los VRDB calculados a la tasa de interés mínima.

(c) Con una antelación no menor a 5 (cinco) Días Hábiles a cada Fecha de Pago, el Fiduciario procederá a recalcular el monto del Fondo de Reserva. De existir deficiencias el Fondo de Reserva será integrado de conformidad con el Artículo Décimo Segundo inciso (a). En caso de existir sumas excedentes, estas serán reembolsadas al Fiduciante por hasta el importe retenido bajo el Artículo Cuarto de la primera enmienda al contrato.

(d) El Fondo de Reserva será utilizado exclusivamente para el pago de servicios de interés bajo los Valores Fiduciarios en caso de insuficiencia de fondos en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora, a fin de mantener el pago de dichos servicios según los Cuadros de Pago de Servicios. En tal caso, el Fondo de Reserva será utilizado para hacer frente al pago de servicios de interés de los VRDA, y VRDB, en todos los casos de conformidad con el orden de prelación y subordinación establecido en el Artículo Décimo Segundo inciso (a) de la primera enmienda al contrato.

(e) Asimismo, el Fiduciario constituirá un fondo de gastos para afrontar los Gastos e Impuestos del Fideicomiso Financiero (el "Fondo de Gastos"). El Fondo de Gastos se integrará inicialmente con un aporte no reembolsable del Fiduciante por el importe total de \$350.000 (Pesos trescientos cincuenta mil), el cual

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)

(Presentados en moneda homogénea)

será efectivizado con el producido de la colocación de los Valores Fiduciarios. Periódicamente el Fondo de Gastos será integrado detrayendo los fondos que resulten necesarios de la Cuenta Fiduciaria Recaudadora, según el cálculo que al efecto efectuase el Fiduciario y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Décimo Segundo inciso (a) de la primera enmienda al contrato. En todo momento, el Fondo de Gastos deberá tener un saldo mínimo equivalente a la suma necesaria para hacer frente a la totalidad de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso Financiero que fueran debidos hasta la próxima Fecha de Pago, a efectos de atender al pago de los mismos, no pudiendo nunca dicho saldo ser inferior a \$350.000 (Pesos trescientos cincuenta mil) ("Saldo Mínimo de Gastos"). En razón de que el Fondo de Gastos no debe ser reembolsado al Fiduciante, los fondos remanentes de dicho fondo serán abonados al Fideicomisario al momento de llevar adelante el procedimiento de extinción y liquidación del Fideicomiso y en los términos del Artículo Décimo Segundo (a) de la primera enmienda al contrato.

(f) Una vez cancelados íntegramente los Valores Fiduciarios, el Fiduciario podrá constituir un fondo de contingencias, de conformidad con el orden de prelación establecido en el Artículo Décimo Segundo (a) de la primera enmienda al contrato, a fin de atender a los daños, perjuicios, contingencias, y otros conceptos en razón de reclamos y/o acciones judiciales o extrajudiciales interpuestas contra cualquier Persona Indemnizable y siempre y cuando el objeto de la acción sea el reclamo de daños, perjuicios y otros conceptos en razón de contingencias, reclamos y/o acciones judiciales interpuestas contra cualquier Persona Indemnizable y cualquier otro concepto previsto bajo el Artículo Vigésimo Cuarto de la primera enmienda al contrato (el "Fondo de Contingencias").

El monto que conformará el Fondo de Contingencias será determinado por los Auditores, previsionado en la contabilidad del Fideicomiso Financiero y fondeado con importes provenientes de las Cuentas Fiduciarias. El Fiduciario, sólo en el caso de no ser indemnizado por el Fiduciante, por cuenta propia o por cuenta de la Persona Indemnizable, tendrá derecho a cobrarse del Fondo de Contingencias, previa sentencia firme y definitiva de tribunal competente resultante de una acción deducida contra cualquier Persona Indemnizable de conformidad con el presente apartado. La suma mantenida en el Fondo de Contingencias podrá ser invertida en Inversiones Elegibles. En caso de que, conforme al Artículo Vigésimo Cuarto del Contrato de Fideicomiso no se deba indemnizar al Fiduciario, este deberá restituir los fondos correspondientes al Fondo de Contingencias a las Cuentas Fiduciarias, netos de las erogaciones previstas en el Artículo Décimo Segundo de la primera enmienda al contrato.

Para el supuesto en que se decida la liquidación del Fideicomiso Financiero, el Fiduciario llevará a cabo la liquidación de los Bienes Fideicomitados de conformidad con los términos del Artículo Vigésimo Séptimo inciso (b) de la primera enmienda al contrato con excepción del Fondo de Contingencias, sobreviviendo el Fideicomiso Financiero al solo efecto de hacer frente a las acciones legales instauradas de conformidad con los supuestos exclusivamente previstos en el presente apartado, período durante el cual el Fiduciario mantendrá todos los derechos que el Contrato le confieren, con excepción del de ser remunerado.

En el supuesto anterior, el Fiduciario podrá también mantener el Fondo de Gastos con los fondos que el Fiduciario razonablemente determine necesarios para afrontar cualquier gasto que genere la existencia del

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
 (Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
 (Presentados en moneda homogénea)

Fideicomiso Financiero hasta su efectiva liquidación (incluyendo, pero no limitado a, los gastos y honorarios legales que ocasione la defensa de cualquier contingencia de conformidad con lo establecido en este apartado). El Fondo de Contingencias y el Fondo de Gastos podrán ser sustituidos por el Fiduciante por cualquier tipo de garantía a satisfacción del Fiduciario, quien no podrá negarse irrazonablemente a tal sustitución.

1.9 Recompra o reemplazo de Bienes Fideicomitidos Sustituibles

(a) En cualquier momento durante la vigencia del presente Fideicomiso Financiero, en caso de existir Bienes Fideicomitidos en situación de Mora o Incumplimiento, el Fiduciante podrá (pero no estará obligado a) recomprar Bienes Fideicomitidos Sustituibles mediante (a su exclusiva opción y criterio) el pago en: (i) efectivo en los términos del inciso (f) del presente apartado, o (ii) especie, por entrega de Bienes Fideicomitidos Sustitutos, o (iii) una combinación de ambas formas.

Dada esta circunstancia, el Administrador informará al Fiduciario y al Fiduciante acerca de la existencia de uno o varios Bienes Fideicomitidos Sustituibles, e inmediatamente el Fiduciante deberá informar al Fiduciario su intención de ejercer la opción arriba descrita, efectivizando la recompra, dentro del período en el que se realice la cobranza de los Bienes Fideicomitidos.

En cualquier momento durante la vigencia del presente Fideicomiso Financiero, en caso de que ocurra un Supuesto de Incumplimiento Prendario, el Fiduciante estará obligado a reemplazar el Bien Fideicomitado Sustituible en cuestión mediante (i) la entrega de Bienes Fideicomitidos Sustitutos; o (ii) en efectivo en los términos del inciso (f) del presente Artículo.

Dada esta circunstancia, el Administrador informará al Fiduciario y al Fiduciante acerca de la existencia de uno o varios Bienes Fideicomitidos Sustituibles, e inmediatamente el Fiduciante procederá a su reemplazo a través del ejercicio de una de las opciones descritas precedentemente, lo que será previamente informado al Fiduciario.

El Fiduciario acuerda colaborar celebrando todos los actos razonables necesarios para el reemplazo o recompra de los Bienes Fideicomitidos Sustituibles, según corresponda. Toda vez que se cedan al Fiduciario Bienes Fideicomitidos Sustitutos el Fiduciante que corresponda deberá endosar (sin responsabilidad), en oportunidad de la cesión fiduciaria, los Contratos de Prenda correspondientes a dichos Bienes Fideicomitidos Sustitutos a fin de garantizarlos. Los endosos de los Contratos de Prenda correspondientes a Bienes Fideicomitidos Sustituibles que sean recomprados por el Fiduciante deberán ser cancelados por el Fiduciario en oportunidad de su recompra.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, el Fiduciante deberá recomprar los Bienes Fideicomitidos Sustituibles cuyo bien prendado bajo el Contrato de Prenda respectivo haya sufrido un robo, hurto, incendio total, siniestro total, destrucción total, desaparición o cualquier otro hecho de similares características a

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(Presentados en moneda homogénea)

criterio del Fiduciario.

(b) El Agente de Control y Revisión verificará, respecto de los Bienes Fideicomitidos Sustitutos, que: (i) constituyan Bienes Elegibles, (ii) las condiciones y fechas de pago sean sustancialmente iguales a las de los Bienes Fideicomitidos, y (iii) su saldo de capital y amortización pendiente de pago no sea inferior al saldo de capital y amortización pendiente de pago de los Bienes Fideicomitidos Sustituibles que serán recomprados o reemplazados, según corresponda.

(c) En todos los casos en los cuales el Fiduciante hubiere reemplazado o recomprado, según corresponda, Bienes Fideicomitidos en virtud de lo previsto en el apartado (a) del presente Artículo, el precio de recompra o reemplazo, según corresponda, será exclusivamente la suma de capital de los Bienes Fideicomitidos menos impuestos y gastos que pudieran corresponder en virtud de los mismos. En caso de que fuere necesario valuar los Bienes Fideicomitidos Sustitutos, a efectos de ponderar su participación en el precio de recompra o reemplazo, según corresponda, del Bien Fideicomitido Sustituible por Mora o Incumplimiento o por un Supuesto de Incumplimiento Prendario, respectivamente, tales Bienes Fideicomitidos Sustitutos serán valuados de la misma forma expuesta en el presente párrafo para los Bienes Fideicomitidos Sustituibles.

(d) Todos los gastos, costos e impuestos que se generen para perfeccionar las sustituciones o recompras aludidas en el presente apartado estarán a cargo del Fiduciante. El Fiduciario deberá restituir al Fiduciante los Documentos correspondientes a los Bienes Fideicomitidos Sustituibles una vez que se hayan entregado los Documentos de los Bienes Fideicomitidos Sustitutos, todo ello conforme fuera acordado en el contrato de cesión correspondiente en cumplimiento de la normativa aplicable.

El reemplazo y la recompra, según corresponda, se harán efectivos dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de recibida por el Fiduciario la referida notificación, a través de la celebración de un contrato de cesión fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos en cuestión y que califiquen a tales fines como Bienes Fideicomitidos Sustituibles al Fiduciante y la consecuente cesión de los Bienes Elegibles que califiquen como Bienes Fideicomitidos Sustitutos correspondientes al Fiduciario. Todos los gastos, costos e impuestos que se generen a fin de llevar a cabo y efectivizar las recompras y/o sustituciones aludidas en el presente Artículo estarán a cargo del Fiduciante.

(e) El Fiduciario delega en el Administrador la obligación de determinar: (i) si un bien califica como Bien Fideicomitido Sustituto, (ii) si un bien califica como Bien Fideicomitido Sustituible, y (iii) si ha ocurrido la Mora o Incumplimiento o un Supuesto de Incumplimiento Prendario conforme se estipula en el presente. En todos los casos, la valuación de los Bienes Fideicomitidos Sustitutos y los Bienes Fideicomitidos Sustituibles será efectuada conforme el punto c) precedente.

(f) En el caso que tenga lugar el acaecimiento de un Supuesto de Incumplimiento Prendario, el Fiduciante se compromete a pagar en efectivo el precio correspondiente a los Bienes Fideicomitidos Sustitutos siempre que no exista la posibilidad de realizar el reemplazo a través de Bienes Fideicomitidos Sustitutos, en virtud de que el Fiduciante no cuenta con activos que constituyan Bienes Elegibles. A tal fin, el Fiduciante depositará

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(Presentados en moneda homogénea)

en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora el monto adeudado conforme surja de la valuación prevista en el inciso (c) del presente Artículo.

1.10 Caducidad de plazos. Extinción y Liquidación

(a) En caso de que hubiere ocurrido la cancelación de la oferta pública de alguna clase de los Valores Fiduciarios y/o la cancelación del listado y/o negociación de los Valores Fiduciarios en BYMA y/o MAE (en caso que esta hubiera sido solicitada) (el "Evento de Caducidad de Plazos"),

ENTONCES, operará en forma automática la caducidad de los plazos de pago establecidos bajo los Valores Fiduciarios, pudiendo los Tenedores que representen al menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del capital pendiente de pago bajo los Valores Fiduciarios en circulación en ese momento –estableciéndose que a los efectos del voto en la Asamblea de Tenedores no serán tenidos en cuenta y no se considerarán en circulación los Valores Fiduciarios que sean de titularidad del Fiduciante–, exigir al Fiduciario el pago total de los montos adeudados con los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora, los cuales deberán ser aplicados en su totalidad por el Fiduciario de conformidad con el orden de prelación establecido en el Artículo Décimo Segundo del presente hasta la cancelación total de dichos montos, con la mayor frecuencia permitida por Caja de Valores S.A. En ningún caso el Fiduciario responderá con su patrimonio ante el aceleramiento de plazos de pago de los Valores Fiduciarios. El Fiduciario notificará a los Tenedores del acaecimiento de cualquiera de los supuestos mencionados en el párrafo anterior mediante la publicación de un aviso en la Autopista de Información Financiera de la CNV y, por un (1) Día Hábil, en el sistema de información de BYMA y MAE.

(b) En caso de que en el futuro ocurriera alguno de los siguientes supuestos:

- (i) se hayan cancelado todos los Gastos e Impuestos del Fideicomiso Financiero y las sumas debidas bajo los Valores Fiduciarios;
- (ii) hayan entrado en Mora o Incumplimiento o hubiere acaecido un Supuesto de Incumplimiento respecto de la totalidad de los Bienes Fideicomitados y ellos no hubiesen sido recomprados o reemplazados, según corresponda, por el Fiduciante de conformidad con el Artículo Vigésimo Primero de la primera enmienda al contrato ni tampoco se hubiere podido realizar la ejecución de las Prendas, de corresponder;
- (iii) haya ocurrido un Cambio Normativo que por decisión de los Tenedores Mayoritarios en una Asamblea de Tenedores convocada al efecto por el Fiduciario torne inconveniente la continuación del Fideicomiso Financiero;
- (iv) los fondos existentes en el Fondo de Gastos y/o en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora y/o los Bienes Fideicomitados no fueran suficientes para cancelar los Gastos e Impuestos del Fideicomiso Financiero de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Vigésimo Segundo del presente; o

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
 (Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
 (Presentados en moneda homogénea)

(v) a la fecha de vencimiento final de los Valores Fiduciarios no se hubiesen cancelado la totalidad de los mismos.

ENTONCES, ante la ocurrencia de alguno de los supuestos mencionados, excepto el caso de cancelación de las sumas debidas bajo los Valores Fiduciarios, el Fiduciario convocará a una Asamblea de Tenedores – estableciéndose que a los efectos del voto en la Asamblea de Tenedores no serán tenidos en cuenta y no se considerarán en circulación los Valores Fiduciarios que sean de titularidad del Fiduciante- a fin de que la misma decida, de conformidad con el régimen de mayorías previsto en el Contrato Marco, respecto de la extinción del Fideicomiso Financiero y lo instruya a realizar la liquidación y consecuente distribución del producido de la liquidación del Patrimonio Fideicomitado al Fideicomisario.

Para el supuesto de insuficiencia del patrimonio fideicomitado será de aplicación el voto de la mayoría de tres cuartas partes de los Tenedores, siendo de aplicación el art. 49, Secc. XIX, Cap. IV, Tít. V de las Normas de CNV y el art. 1696 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En cualquier caso, de extinción anticipada del Fideicomiso Financiero, el Fiduciario lo pondrá en conocimiento de los Tenedores mediante un aviso a publicarse en la Autopista de Información Financiera de la CNV y, durante un (1) Día Hábil, en el sistema de información de BYMA y MAE.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

2.1. Lineamientos contables

Los presentes estados contables fiduciarios, están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados de acuerdo con el marco normativo contable establecido por la CNV (NT 2013) y con las normas técnicas dictadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para todo lo no reglado específicamente.

2.2. Información comparativa

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022 son parte integrante de los estados contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados contables. Cabe destacar que la Comisión Nacional de Valores autorizó la oferta pública del Fideicomiso el día 27 de diciembre de 2022.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
" SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
 (Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
 (Presentados en moneda homogénea)

2.3. Reexpresión en moneda homogénea

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas N° 6 y 17, con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por FACPCE. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, por una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100 %, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). La inflación acumulada en tres años, calculada con base al IPIM, se ubica por encima del 100 %. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales antes mencionadas, la economía argentina debería ser considerada como de alta inflación y, en consecuencia, la entidad debería reexpresar sus estados contables.

A su vez, la Resolución N° 539/18 de la Junta de Gobierno de la FACPCE, ratificada por la Resolución General N°777/18 de la Comisión Nacional de Valores (CNV), establece la aplicación del ajuste por inflación para los estados contables cuyos ejercicios o períodos intermedios finalicen a partir del 1° de julio de 2018 inclusive.

En la reexpresión para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda se siguió el método de ajuste establecido por la Resolución Técnica N° 6, su normativa modificatoria y complementaria. La serie de índices a utilizar para reexpresar los estados contables es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por lo expuesto, los presentes estados contables fiduciarios, han sido reexpresados en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023 aplicando el coeficiente de reexpresión de 3,1141

En un período inflacionario, toda entidad que mantenga un exceso de activos monetarios sobre pasivos monetarios perderá poder adquisitivo, y toda entidad que mantenga un exceso de pasivos monetarios sobre activos monetarios, ganará poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste. Resumidamente, el mecanismo de reexpresión de la Resolución Técnica N° 6 establece que los activos y pasivos monetarios no serán reexpresados, dado que ya se encuentran expresados en la unidad de medida corriente al cierre del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos sujetos a ajustes en función a acuerdos específicos se ajustarán en función a tales acuerdos. Las partidas expresadas en moneda de cierre no deben reexpresarse. Los restantes activos y pasivos no monetarios serán reexpresados por un índice general de precios. La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta se incluirá en el resultado del período que se informa, revelando esta información en una

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(Presentados en moneda homogénea)

partida separada.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados contables requiere a una fecha determinada por parte del Fiduciario la realización de estimaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los resultados del período. El valor real final de las transacciones y de los rubros afectados por estas estimaciones puede diferir de los montos estimados.

2.5. Criterios de Valuación

A continuación, se incluyen las políticas contables de mayor relevancia utilizadas en la preparación de los estados contables:

a. Créditos por cesión fiduciaria

Han sido valuados al valor descontado del flujo de fondos futuro, utilizando la tasa de descuento determinada al momento de la medición inicial de cada una de las integraciones parciales de los créditos fideicomitidos.

b. Otros créditos y otras deudas

Han sido valuadas al precio vigente para operaciones de contado al momento de la transacción.

c. Valores de deuda fiduciaria

Los valores de deuda han sido valuados a su valor residual más las rentas devengadas a pagar al cierre del ejercicio, de conformidad con las condiciones de emisión descritas en Nota 1.

d. Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios

La reserva por sobreintegración fue reexpresada en moneda homogénea de cierre de acuerdo con los índices indicados en la Nota 2.3. La cuenta "Sobre integración de cartera" se expone a su valor nominal, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste sobreintegración de cartera."

Las cuentas del estado de resultados fiduciario se exponen a su valor reexpresado, de la siguiente manera:

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

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)

(Presentados en moneda homogénea)

- ii. los ingresos y egresos financieros se presentan netos del efecto de la inflación de los activos y pasivos financieros que generaron esos resultados;
- iii. el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros y por tenencia en términos reales.

e. Estado de flujo de efectivo fiduciario

Para la presentación del estado de flujo de efectivo fiduciario se ha adoptado el método directo de la Resolución Técnica N° 19 de la FACPCE considerándose efectivo el rubro Bancos e Inversiones temporales.

f. Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta

El artículo 69 inciso a) punto 6 de la ley del Impuesto a las Ganancias establece que los fideicomisos financieros son sujetos del Impuesto quedando comprendidos en esta norma desde la celebración del respectivo contrato.

Las normas contables vigentes requieren la contabilización del cargo por impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. Este criterio implica el reconocimiento de partidas de activos y de pasivos por impuesto diferido en los casos en que se produzcan diferencias temporarias entre la valuación contable y la valuación fiscal de los activos y pasivos.

El 29 de diciembre de 2017 fue publicada en el Boletín Oficial la Ley N° 27.430 de Reforma tributaria, que entró en vigor al día siguiente de su publicación. Uno de los principales cambios de la Reforma tributaria es la reducción de la alícuota del impuesto a las ganancias que grava las utilidades empresarias no distribuidas del 35% al 25% a partir del 1° de enero de 2020, con un esquema de transición para los ejercicios comprendidos entre el 1° de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2019, en los cuales la alícuota será del 30%.

Asimismo, en virtud de modificaciones introducidas por las leyes N° 27.430 y N° 27.468 a la ley del impuesto a las ganancias para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, resultará aplicable el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, previsto en el artículo 95 de la ley de impuesto a las ganancias (ajustes estático y dinámico), en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación en el índice de precios al consumidor nivel general (IPC), acumulado en los treinta y seis (36) meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al cien por ciento (100%). Sin perjuicio de lo anterior, respecto del primer, segundo y tercer ejercicio iniciado a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y en un quince por ciento (15%) para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente.

No obstante, el ajuste por inflación impositivo (positivo o negativo) que deba aplicarse respecto del primer, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2018 solo resultará computable en una

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)

(Presentados en moneda homogénea)

tercera parte en el período de origen, en tanto los dos tercios restantes, en partes iguales, serán computables en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes. Sin embargo, el 23 de diciembre de 2019 fue publicada en el Boletín Oficial la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva que entró en vigor al día siguiente de su publicación. En virtud de modificaciones introducidas por la misma, el ajuste que deba aplicarse respecto del primer y segundo ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2019 solo resultará computable en una sexta parte en el período de origen, en tanto los cinco sextos restantes, en partes iguales, serán computables en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes. Adicionalmente, mediante su artículo N° 48 la Ley N° 27.541 estableció que suspenda hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2021 las alícuotas dispuestas en el artículo 86 de la Ley N° 27.340 y que se establezca para el mencionado período de suspensión la alícuota del 30%.

En virtud de la Resolución General AFIP 5168/2022 de fecha 10 de enero 2023 que modifica la escala de la ganancia neta imponible, la tasa de impuesto aplicable a la sociedad será determinada en función de la siguiente tabla:

Cifras en miles de pesos				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Mas el %	Sobre el excedente \$
Mas de \$	A \$			
\$-	\$14.301.209,21	\$-	25%	\$-
\$14.301.209,21	\$143.012.092,08	\$3.575.302,30	30%	\$14.301.209,21
\$143.012.092,08	En adelante	\$42.188.567,16	35%	\$143.012.092,08

- I. Los citados montos se actualizarán anualmente en el mes de enero, considerando la variación anual del índice del precio al consumidor (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC), organismo descentralizado en el ámbito del Ministerio de Economía, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del segundo año anterior al del ajuste.
- II. La tasa de retención para el pago de dividendos se establece en un 7%.

El artículo 69 inciso a) punto 6 de la ley del Impuesto a las Ganancias establece que los fideicomisos financieros son sujetos del Impuesto quedando comprendidos en esta norma desde la celebración del respectivo contrato.

Asimismo, el último párrafo del inciso a) del citado artículo establece que las personas que asuman la calidad de fiduciarios quedan comprendidas en el inciso e) del artículo 6 de la ley 11.683 de Procedimiento Fiscal (t.o. en 1998 y sus modificaciones), por lo que en su carácter de administrador de patrimonios ajenos deberán ingresar el impuesto que se devengue en cabeza del Fideicomiso.

Con fecha 11 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 434/2018, la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año (B.O.11/05/18). En su artículo 205, la indicada ley dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
" SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
(Presentados en moneda homogénea)

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 cuota partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018.

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a lo 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.

Siendo éste un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública de sus certificados de participación y/o títulos de deuda comprendido en los mencionados apartados, quedaría eximido (en caso de que el resultado impositivo arroje ganancias) del pago de impuesto a las ganancias por el ejercicio 2019 y subsiguientes, y de sus correspondientes anticipos.

El fiduciario deberá distribuir los resultados obtenidos en el respectivo año fiscal en la proporción que le corresponda según la participación de cada uno de los inversores de los fideicomisos perceptores de la ganancia que aquellos distribuyan (art. 50 del Decreto 1170/18).

En cuanto al impuesto a la ganancia mínima presunta, no corresponde su aplicación debido a que mediante la Ley N°27.260, el mencionado tributo quedó derogado para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2019.

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022:

3.1 Inversiones temporarias:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>En moneda de curso legal:</u>		
Fondos comunes de inversión (*)	34.328.558	-
Totales	<u>34.328.558</u>	<u>-</u>

(*) Corresponde a fondo común de inversión PIONERO PESOS PLUS Clase B por cuotas 1.382.318 a un valor por cuota de 24,8340.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)

(Presentados en moneda homogénea)

3.2 Cartera fideicomitida:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>En moneda de curso legal:</u>		
<u>Corriente:</u>		
Cartera fideicomitida	225.853.055	1.316.770.371
Intereses a devengar	(100.807.295)	(754.973.440)
Subtotal	125.045.760	561.796.931
Previsión para créditos de cobro dudoso (anexo II)	(4.389.112)	(14.811.401)
Total corriente	120.656.648	546.985.530
<u>No Corriente:</u>		
Cartera fideicomitida	152.803.545	1.471.063.665
Intereses a devengar	(48.755.096)	(600.908.921)
Total no corriente	104.048.449	870.154.744
Total	224.705.097	1.417.140.274

3.3 Deuda fiduciaria

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>En moneda de curso legal:</u>		
<u>Corriente:</u>		
Valores de deuda fiduciaria "A"	35.594.205	985.811.484
Valores de deuda fiduciaria "B"	21.500.000	-
Subtotal	57.094.205	985.811.484
Intereses devengados sobre valores de deuda fiduciaria "A"	2.254.300	73.155.626
Intereses devengados sobre valores de deuda fiduciaria "B"	17.554.020	-
Subtotal	19.808.320	73.155.626
Total corriente	76.902.525	1.058.967.110
<u>No Corriente:</u>		
Valores de deuda fiduciaria "A"	-	262.933.167
Valores de deuda fiduciaria "B"	-	66.952.643
Subtotal	-	329.885.810
Intereses devengados sobre valores de deuda fiduciaria "B"	-	3.978.102
Subtotal	-	3.978.102
Total no corriente	-	333.863.912
Totales	76.902.525	1.392.831.022

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
 (Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
 (Presentados en moneda homogénea)

3.4 Otras deudas:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>En moneda de curso legal:</u>		
Fondo de gastos	350.000	1.089.927
Fondo de garantía	3.530.647	68.680.956
Totales	3.880.647	69.770.883

NOTA 4 - LIBROS RUBRICADOS

En cumplimiento del artículo 37, inciso IV), sección XV, del capítulo IV de la Resolución N°622 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que los registros contables correspondientes al patrimonio fideicomitado se llevan en libros rubricados en forma separada de los correspondientes al registro de patrimonio del Fiduciario. A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, las registraciones contables del período y los presentes estados contables se encuentran en proceso de transcripción a registros rubricados.

NOTA 5 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 19 de febrero de 2024, San Cristóbal Servicios Financieros S.A. en su carácter de Fiduciante, Fideicomisario e único beneficiario de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B emitidos por el Fideicomiso, notificó a TMF Trust Company (Argentina) S.A., en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "San Cristóbal Servicios Financieros I", su intención de proceder a la liquidación del fideicomiso, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 27 del contrato de fideicomiso. En cumplimiento de la citada instrucción, el Fiduciario cederá en propiedad y entregará al Beneficiario la totalidad de los créditos que al 31 de enero de 2024 integran el Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

Anexo I

VENCIMIENTOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(En pesos – En moneda homogénea)

Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de los créditos y las deudas al 31 de diciembre de 2023 son:

	Créditos por cesión fiduciaria	Otros créditos	Deudas comerciales	Deudas fiscales	Valores de deuda fiduciaria "A"	Valores de deuda fiduciaria "B"	Otras deudas
CORRIENTES							
Vencido	627.516	-	-	-	-	-	-
A vencer en:							
3 meses	34.400.446	1.608.071	419.467	298.229	27.443.460	17.554.020	3.880.647
6 meses	28.913.941	-	-	-	10.405.045	21.500.000	-
9 meses	29.531.107	-	-	-	-	-	-
12 meses	27.183.638	-	-	-	-	-	-
Total, Saldos Corrientes	120.656.648	1.608.071	419.467	298.229	37.848.505	39.054.020	3.880.647
NO CORRIENTES							
A vencer en:							
más de 12 meses	104.048.459	-	-	-	-	-	-
Total, Saldos no Corrientes	104.048.459	-	-	-	-	-	-
Total	224.705.097	1.608.071	419.467	298.229	37.848.505	39.054.020	3.880.647
Que no devengan interés		1.608.071	419.467				3.880.647
A tasa variable							
A tasa fija	224.705.097			298.229	37.848.505	39.054.020	
Total	224.705.097	1.608.071	419.467	298.229	37.848.505	39.054.020	3.880.647

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
 (Presentado en forma comparativa con las cifras correspondientes del ejercicio económico de período irregular de 5 días finalizado el 31 de diciembre de 2022)
 (Presentados en moneda homogénea)

Anexo II

PREVISIONES

	Saldos al inicio del ejercicio	Disminuciones (1)	Saldos al final del ejercicio	
			31/12/2023	31/12/2022
DEDUCIDAS DEL ACTIVO:				
Otros créditos				
Previsión para créditos de cobro dudoso	14.811.401	(10.422.289)	4.389.112	14.811.401
Totales	14.811.401	(10.422.289)	4.389.112	14.811.401

(1) Las disminuciones incluyen RECPAM.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2024

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 - F° 95

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
"SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I"

INFORME DE AUDITORÍA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Presidente y Directores de

TMF Trust Company (Argentina) S.A. (En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I")

C.U.I.T.: 30-71778450-9

Domicilio Legal: Av. Chiclana 3345, 5° piso.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1) Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I", 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 fondos correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 5 y anexos I y II.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I" al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de fondos correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas Contables Profesionales Argentinas.

2) Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) 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 "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independiente de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I" y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

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

3) Responsabilidad del Directorio del Fiduciario en relación a los estados contables

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I", es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que su Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas debida a fraude error.

En la preparación de los estados contables, la Dirección del Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad de Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I" 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, como así también del Beneficiario y/o Fideicomisario tuvieran intención de liquidar anticipadamente el Fideicomiso o de hacer cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

4) Responsabilidad del Auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE 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 Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos 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 obtuvimos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección TMF Trust Company (Argentina) S.A, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I".
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección TMF Trust Company (Argentina) S.A, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I", del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de TMF Trust Company (Argentina) S.A, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I" para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección TMF Trust Company (Argentina) S.A, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS I" en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

6) Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a. Las cifras de los estados contables adjuntos surgen de los registros contables auxiliares del Fideicomiso que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.
- b. Según surge de las registraciones contables, el fideicomiso no adeuda suma alguna al 31 de diciembre de 2023, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2024.

Mazzitelli & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 36



Juan José López Forastier (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 366 – F° 95