

**FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”
ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO DE PERÍODO IRREGULAR DE 234
DÍAS FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días iniciado el 12 de mayo y
finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO DE PERÍODO IRREGULAR DE 234 DÍAS FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días iniciado el 12 de mayo y finalizado el 31 de diciembre de 2023
(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 de período irregular de 234 finalizado el 31 de diciembre de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días iniciado el 12 de mayo y finalizado el 31 de diciembre de 2023
(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:	13 de abril de 2023.
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 12 de mayo de 2023. 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 II"

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(En pesos - En moneda homogénea)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Bancos - en moneda de curso legal	217.815
Inversiones temporarias (nota 3.1)	54.424.319
Cartera fideicomitida (nota 3.2)	133.997.038
Otros créditos (nota 3.3)	3.930.098
Total del Activo Corriente	<u>192.569.270</u>

ACTIVO NO CORRIENTE

Cartera fideicomitida (nota 3.2)	<u>152.719.969</u>
Total del Activo No Corriente	<u>152.719.969</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>345.289.239</u>

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Deudas:

Comerciales - Provisión para gastos	235.952
Fiduciaria (nota 3.4)	202.231.238
Fiscales - Impuesto sobre los ingresos brutos	360.323
Otras - (nota 3.5)	12.972.100
Total del Pasivo Corriente y del Pasivo	<u>215.799.613</u>

<u>PATRIMONIO NETO</u> (según estado respectivo)	<u>129.489.626</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>345.289.239</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 II"

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II"

ESTADO DE RESULTADOS

Correspondiente al ejercicio de período irregular de 234 días iniciado el 12 de mayo y finalizado el 31 de diciembre de 2023

(En pesos - En moneda homogénea)

Intereses generados por cartera fideicomitada	359.139.781
Intereses generados por valor de deuda fiduciaria	(290.182.319)
Resultado colocaciones temporarias	50.610.563
Impuesto sobre los ingresos brutos	(26.603.159)
Honorarios y retribuciones por servicios	(11.348.884)
Gastos relacionados con el fideicomiso	(1.615.088)
Comisiones bancarias y gastos de custodia de valores	(652.436)
Previsión para créditos de cobro dudoso	(8.319.946)
Impuestos varios	(287.542)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(125.491.435)
Pérdida del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	<u>(54.750.465)</u>
Impuesto a las ganancias	-
Pérdida neta del ejercicio	<u><u>(54.750.465)</u></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 II"

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al ejercicio de período irregular de 234 días iniciado el 12 de mayo y finalizado el 31 de diciembre de 2023
(En pesos - En moneda homogénea)

	Sobreintegración de cartera	Ajuste sobreintegración de cartera	Resultados acumulados no asignados	Total
Cesión de fecha 12 de mayo de 2023	84.141.439	100.098.652	-	184.240.091
Pérdida neta del ejercicio	-	-	(54.750.465)	(54.750.465)
Saldos al cierre del ejercicio	84.141.439	100.098.652	(54.750.465)	129.489.626

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 II”

FIDEICOMISO FINANCIERO "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Correspondiente al ejercicio de período irregular de 234 días iniciado el 12 de mayo
y finalizado el 31 de diciembre de 2023
(En pesos - En moneda homogénea)

VARIACIONES DEL EFECTIVO

Efectivo al inicio del ejercicio	-
Aumento neto del ejercicio	54.642.134
Efectivo al cierre del ejercicio	<u>54.642.134</u>

CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO

Actividades operativas	
Cobros cartera fideicomitada	376.207.988
Pagos de servicios sobre deuda fiduciaria	(341.303.925)
Constitución de fondo de gastos y garantía neta de devolución	13.233.693
Resultado colocaciones temporarias	50.610.563
Pago de impuesto sobre los ingresos brutos	(16.231.231)
Pagos de gastos asociados al fideicomiso	(9.224.994)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	<u>(18.649.960)</u>
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	54.642.134
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	<u>54.642.134</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 II"

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

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

1.1. Constitución

Con fecha 13 de abril 2023 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 II”.

Con fecha 15 de mayo de 2022, se celebró la primera enmienda al contrato suplementario de fideicomiso financiero “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”.

Las Partes constituyen el fideicomiso financiero “San Cristóbal Servicios Financieros II” para la emisión de Valores Fiduciarios por un monto de V/N \$ 375.500.000 (Pesos trescientos setenta y cinco 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 por un valor nominal de \$ 356.500.000 (Pesos trescientos cincuenta y seis millones quinientos mil) y Valores Representativos de Deuda B por un valor nominal de \$19.000.000 (Pesos diecinueve millones), todo ello de conformidad con la Sección 4ª, Capítulo 30, Título IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCCN”).

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

El Fiduciante, en los términos y alcances de los Capítulos 26 y 30, Título IV, Libro Tercero del CCCN, cede al Fiduciario la propiedad fiduciaria de todos y cada uno de los Bienes Fideicomitados por un Valor Fideicomitado de \$459.641.439 (Pesos cuatrocientos cincuenta y nueve millones seiscientos cuarenta y un mil cuatrocientos treinta y nueve) 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 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.

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
II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

Los montos que se devenguen bajo los Bienes Fideicomitidos, 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 Fideicomitidos 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 fideicomitidos al Fideicomiso por un capital nominal superior al 4,93% (cuatro con noventa y tres por ciento) del total del capital fideicomitado.

El Fiduciario acepta la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos 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 Fideicomitidos 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 Fideicomitidos 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- solicitase 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 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.

Dentro de los 10 (diez) días corridos desde que se hubieren cedido los Bienes Fideicomitidos, el Agente de Control y Revisión verificará e informará al Fiduciario (con copia al Administrador) el perfeccionamiento de la transferencia de los Bienes Fideicomitidos, la realización de los endosos 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
II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

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 del contrato de fideicomiso, de los fondos asignados al Fondo de Reserva de conformidad con el Artículo Décimo Quinto (a) del mencionado contrato; 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.

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 de 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 del presente; 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 regirá 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).

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

II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

1.6. Términos y Condiciones de los Valores Representativos de Deuda

(a) Los VRDA devengarán en concepto de intereses una tasa variable nominal anual equivalente a la Tasa BADLAR más una tasa nominal anual fija 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 69% (sesenta y nueve por ciento) nominal anual ni superior al 94% (noventa y cuatro por ciento) nominal anual.

(b) Los VRDB devengarán en concepto de intereses una tasa variable nominal anual equivalente a la Tasa BADLAR más una tasa nominal anual fija 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 70% (setenta por ciento) nominal anual ni superior al 95% (noventa y cinco por ciento) nominal anual.

(c) 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 mencionado contrato.

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) del 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

(a) 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;

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
II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

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.

(b) 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.

(c) 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 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.

(d) 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.

(e) 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 \$24.598.500 (Pesos veinticuatro millones quinientos noventa y ocho mil quinientos) 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). 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 1,2 veces el próximo servicio de intereses pagadero bajo los VRDA calculados a la tasa de interés

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

II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

mínima o el importe que surge del punto (b) siguiente, de ambos el mayor; y (b) hasta la cancelación de los VRDB, a 1,2 veces 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.

(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).

(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 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). 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 Artículos Décimo Segundo (a).

(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), 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 del contrato (el “Fondo de Contingencias”).

El monto que conformará el Fondo de Contingencias será determinado por los Auditores, provisionado 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

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

II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

sentencia firme y definitiva de tribunal competente resultante de una acción deducida contra cualquier Persona Indemnizable de conformidad con el presente Artículo. 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 del presente.

Para el supuesto en que se decida la liquidación del Fideicomiso Financiero, el Fiduciario llevará a cabo la liquidación de los Bienes Fideicomitidos de conformidad con los términos del Artículo Vigésimo Séptimo inciso (b) 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 Artículo, 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 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 Artículo). 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 Artículo, 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 Fideicomitido 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

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

II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

reemplazo a través del ejercicio de una de las opciones descriptas 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 Fideicomitados Sustituibles, según corresponda. Toda vez que se cedan al Fiduciario Bienes Fideicomitados Sustitutos el Fiduciante que corresponda deberá endosar (sin responsabilidad), en oportunidad de la cesión fiduciaria, los Contratos de Prenda correspondientes a dichos Bienes Fideicomitados Sustitutos a fin de garantizarlos. Los endosos de los Contratos de Prenda correspondientes a Bienes Fideicomitados 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 Fideicomitados 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 criterio del Fiduciario.

(b) El Agente de Control y Revisión verificará, respecto de los Bienes Fideicomitados Sustitutos, que: (i) constituyan Bienes Elegibles, (ii) las condiciones y fechas de pago sean sustancialmente iguales a las de los Bienes Fideicomitados, 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 Fideicomitados 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 Fideicomitados 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 Fideicomitados menos impuestos y gastos que pudieran corresponder en virtud de los mismos. En caso de que fuere necesario valuar los Bienes Fideicomitados Sustitutos, a efectos de ponderar su participación en el precio de recompra o reemplazo, según corresponda, del Bien Fideicomitado Sustituible por Mora o Incumplimiento o por un Supuesto de Incumplimiento Prendario, respectivamente, tales Bienes Fideicomitados Sustitutos serán valuados de la misma forma expuesta en el presente párrafo para los Bienes Fideicomitados Sustituibles.

(d) Todos los gastos, costos e impuestos que se generen para perfeccionar las sustituciones o recompras aludidas en el presente Artículo estarán a cargo del Fiduciante. El Fiduciario deberá restituir al Fiduciante los Documentos correspondientes a los Bienes Fideicomitados Sustituibles una vez que se hayan entregado los Documentos de los Bienes Fideicomitados 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 Fideicomitados en cuestión y que califiquen a tales fines como Bienes Fideicomitados Sustituibles al Fiduciante y la consecuente cesión de los Bienes Elegibles que califiquen como Bienes Fideicomitados Sustitutos correspondientes al Fiduciario. Todos los gastos, costos e

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
II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

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 Fideicomitado Sustituto, (ii) si un bien califica como Bien Fideicomitado 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 Fideicomitados Sustitutos y los Bienes Fideicomitados 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 Fideicomitados Sustitutos siempre que no exista la posibilidad de realizar el reemplazo a través de Bienes Fideicomitados Sustitutos, en virtud de que el Fiduciante no cuenta con activos que constituyan Bienes Elegibles. A tal fin, el Fiduciante depositará en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora el monto adeudado conforme surja de la valuación prevista en el inciso (c) del presente capítulo.

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 de 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

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
II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

reemplazados, según corresponda, por el Fiduciante de conformidad con el Artículo Vigésimo Primero 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

(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 (FACPE), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para todo lo no reglado específicamente.

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
II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

2.2. Información comparativa

Los presentes estados contables no se exponen en forma comparativa, debido a que la Comisión Nacional de Valores autorizó la oferta pública del Fideicomiso el día 12 de mayo de 2023.

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 en 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 2,1896.

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 aun 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

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

II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

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 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.”

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
II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

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;
- 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,

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

II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

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 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

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

II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

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 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.

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
II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

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

3.1 Inversiones temporarias:

<u>En moneda de curso legal:</u>	
Fondos comunes de inversión (*)	54.424.319
Totales	54.424.319

(*) Corresponde a fondo común de inversión PIONERO PESOS PLUS Clase B por cuotas 2.191.520,40 a un valor por cuota de 24,8340.

3.2 Cartera fideicomitada:

<u>En moneda de curso legal:</u>	
<u>Corriente:</u>	
Cartera fideicomitada	282.343.326
Intereses a devengar	(145.313.237)
Subtotal	130.030.089
Previsión para créditos de cobro dudoso (anexo II)	(3.033.051)
Total corriente	133.997.038
 <u>No Corriente:</u>	
Cartera fideicomitada	246.223.344
Intereses a devengar	(93.503.375)
Total no corriente	152.719.969
Total	286.717.007

3.3 Otros créditos:

<u>En moneda de curso legal:</u>	
Cobranzas a identificar sobre cartera fideicomitada	2.835.163
Gastos pagados por adelantado	723.096
Saldo a favor impuesto sobre los ingresos brutos	371.839
Total	3.930.098

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 II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

3.4 Deuda fiduciaria

<u>En moneda de curso legal:</u>	
Valores de deuda fiduciaria “A”	158.818.920
Valores de deuda fiduciaria “B”	19.000.000
Subtotal	177.818.920
Intereses devengados sobre valores de deuda fiduciaria “A”	12.440.815
Intereses devengados sobre valores de deuda fiduciaria “B”	11.971.503
Subtotal	24.412.318
Total	202.231.238

3.5 Otras deudas:

<u>En moneda de curso legal:</u>	
Fondo de gastos	350.000
Fondo de garantía	12.622.100
Totales	12.972.100

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 fideicomitido 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

A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios no existen acontecimientos u operaciones ocurridas con posterioridad al cierre que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del fideicomiso ni los resultados del período.

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
II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

Anexo I

VENCIMIENTOS DE CREDITOS 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	2.872.271	-	-	-	-	-	-
A vencer en:							
3 meses	41.077.053	3.930.098	235.952	360.323	79.957.826	-	-
6 meses	28.667.988	-	-	-	77.371.329	-	-
9 meses	33.030.139	-	-	-	13.930.580	30.971.503	-
12 meses	28.349.587	-	-	-	-	-	12.972.100
Total, Saldos Corrientes	133.997.038	3.930.098	235.952	360.323	171.259.735	30.971.503	12.972.100
NO CORRIENTES							
A vencer en:							
más de 12 meses	152.719.969	-	-	-	-	-	-
Total, Saldos no Corrientes	152.719.969	-	-	-	-	-	-
Total	286.717.007	3.930.098	235.952	360.323	171.259.735	30.971.503	12.972.100
Que no devengan interés	-	3.930.098	235.952	360.323	-	-	12.972.100
A tasa variable	-	-	-	-	-	-	-
A tasa fija	286.717.007	-	-	-	171.259.735	30.971.503	-
Total	286.717.007	3.930.098	235.952	360.323	171.259.735	30.971.503	12.972.100

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 II”

FIDEICOMISO FINANCIERO “SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023
(Presentados en moneda homogénea)

Anexo II

PREVISIONES

	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Disminuciones (2)	Saldos al final del período
DEDUCIDAS DEL ACTIVO:				
<u>Otros créditos</u>				
Previsión para créditos de cobro dudoso	-	8.319.946	(5.286.895)	3.033.051
Totales	-	8.319.946	(5.286.895)	3.033.051

- (1) Imputados en la línea "Previsión para créditos de cobro dudoso" del Estado de Resultados.
(2) 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
II”

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 II")

C.U.I.T.: 30-71803642-5

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1) Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos correspondientes al ejercicio económico de período irregular de 234 días finalizado el 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Financiero "SAN CRISTÓBAL SERVICIOS FINANCIEROS II", 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 de período irregular de 234 días 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 II" 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 de período irregular de 234 días 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 II" 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) Énfasis sobre el déficit de capital corriente

Sin modificar nuestra conclusión queremos enfatizar que, al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso presenta un déficit de capital corriente de \$23.230.343 (pesos veintitrés millones, doscientos treinta mil, trescientos cuarenta y tres), producto de la diferencia entre el valor descontado del activo fideicomitado y los compromisos asumidos con los tenedores de los títulos fiduciarios, tal como puede observarse en el Anexo I. Cabe destacar que, de acuerdo al artículo 5, 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 del 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.

4) 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 II", 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 II" 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.

5) 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 II".
- 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 II", 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 II" 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 II" 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