

## **FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”**

### **ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

# FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

## ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN AL 31 DE MAYO DE 2024

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

### ÍNDICE

Estados Contables Fiduciarios de Liquidación

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

Informe de los Auditores Independientes sobre Estados Contables de Liquidación

# FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

**ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN**  
Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024,  
presentados en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días  
iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

**Objeto principal:** La titulización de créditos originados por el Fiduciante conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V.

**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: Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada.
- Domicilio: Av. Leandro N. Alem 855, Piso 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Actividad principal: Creada en agosto de 1989 e inscrita en el registro Nacional de Cooperativas bajo la Matrícula 12.388 y Acta número 20.706 con fecha 29 de agosto de 1989.

**Aprobación de la C.N.V.:** El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Fideicomisos Financieros denominado “Unicred Asset Backed Securities” cuya oferta pública fue autorizada mediante Resoluciones del Directorio de la C.N.V. Nros. 16.981 y 18.032 de fecha 7 de diciembre de 2012, 21 de abril de 2016 y 10 de junio de 2021, respectivamente. El presente fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 17 de marzo de 2023.

**Plazo estimado del fideicomiso:** Notas 1 y 2.3.

**Fecha de cierre del ejercicio:** 31 de diciembre.

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN  
AL 31 DE MAYO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(En moneda homogénea)

	31/05/2024	31/12/2023		31/05/2024	31/12/2023
	\$	\$		\$	\$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades (Nota 4.1.)	19.800.968	698.869	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 4.5. y Anexo I)	-	378.097.275
Inversiones (Nota 4.2. y Anexos I y II)	-	26.456.103	Deudas Fiscales (Nota 4.6. y Anexo I)	39.011	9.172.319
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 4.3. y Anexo I)	-	669.510.904	Otras Deudas (Nota 4.7. y Anexo I)	19.761.957	104.098.341
Otros Créditos (Nota 4.4. y Anexo I)	-	2.704.058	<b>Total del Pasivo</b>	<b>19.800.968</b>	<b>491.367.935</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>19.800.968</b>	<b>699.369.934</b>	<b>PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)</b>	-	208.001.999
<b>Total del Activo</b>	<b>19.800.968</b>	<b>699.369.934</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>19.800.968</b>	<b>699.369.934</b>

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios de liquidación.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentado en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

(En moneda homogénea)

	31/05/2024	31/12/2023
	\$	\$
<b>INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS</b>		
Intereses Generados por los Bienes Fideicomitidos	100.965.412	1.056.112.546
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(42.118.189)	(870.382.709)
Resultado por Tenencia de Inversiones	10.662.863	17.867.797
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) de activos y pasivos financieros - (Pérdida)	(132.924.356)	(452.777.720)
<b>Subtotales Ingresos y Egresos Financieros Netos - (Pérdida)</b>	<b>(63.414.270)</b>	<b>(249.180.086)</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>		
Impuesto a los ingresos brutos	(8.930.262)	(85.918.428)
Honorarios y Comisiones por Servicios	(19.030.286)	(32.762.557)
Gastos bancarios	(1.198.336)	(3.558.117)
Gastos iniciales de colocación	-	(453.836)
Gastos varios de administración	(3.076.540)	(3.315.185)
<b>Subtotales Gastos Operativos</b>	<b>(32.235.424)</b>	<b>(126.008.123)</b>
Resultados financieros y por tenencia incluido el RECPAM - Ganancia	35.946.320	138.349.848
<b>Resultado del ejercicio irregular antes de Impuesto a las ganancias - (Pérdida)</b>	<b>(59.703.374)</b>	<b>(236.838.361)</b>
Impuesto a las ganancias - (Nota 3.3.e)	-	-
<b>Resultado neto del ejercicio irregular - (Pérdida)</b>	<b>(59.703.374)</b>	<b>(236.838.361)</b>

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios de liquidación.

Inicialado a efectos de su identificación

Con nuestro informe de fecha 05/08/2024

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)

Contadora Pública (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano

Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN**  
 Correspondiente al ejercicio económico irregular de cinco meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024,  
 presentado en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días  
 iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
 (En moneda homogénea)

	Certificados de Participación	Ajuste de Certificados de Participación	Resultados Acumulados no Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/05/2024	Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/12/2023
	\$	\$	\$	\$	\$
Saldos al inicio del ejercicio irregular	101.156.476	343.683.884	(236.838.361)	208.001.999	444.840.360
Resultado neto del ejercicio irregular - (Pérdida)	-	-	(59.703.374)	(59.703.374)	(236.838.361)
Atribución de los Resultados no asignados y rescate de los Certificados de Participación por liquidación anticipada	(101.156.476)	(343.683.884)	296.541.735	(148.298.625)	-
Saldos al cierre del ejercicio irregular	-	-	-	-	208.001.999

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios de liquidación.

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
 Contadora Pública (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
 Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN**  
 Correspondiente al ejercicio económico irregular de cinco meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024,  
 presentado en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días  
 iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
 (En moneda homogénea)

	31/05/2024	31/12/2023
	\$	\$
<b>VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio irregular	698.869	-
Efectivo al cierre del ejercicio irregular	19.800.969	698.869
<b>Variación neta de efectivo del ejercicio irregular</b>	<b>19.102.100</b>	<b>698.869</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b><u>Flujo proveniente de las Actividades Operativas</u></b>		
Cobranzas netas de la cartera fideicomitada	327.276.521	2.211.792.254
Ingreso de Fondos para Gastos	815.706	3.213.493
Pago de Gastos Bancarios	(1.198.336)	(3.558.117)
Pago de Gastos de Colocación	-	(453.836)
Pago de Gastos Operativos	(998.515)	(2.309.128)
Pago de Impuestos	(15.629.628)	(68.241.118)
Pago de Honorarios	(12.171.497)	(34.958.385)
Pago de Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(71.204.620)	(778.149.101)
RECPAM contenido en Actividades Operativas	(41.641.310)	(558.576.775)
	<b>185.248.321</b>	<b>768.759.287</b>
<b><u>Flujo proveniente de / (aplicado en) las Actividades de Inversión</u></b>		
Pago al fiduciante de la cartera fideicomitada	-	(2.767.002.556)
Suscripción de cuotas partes de fondos comunes de inversión	(225.638.398)	(585.102.479)
Rescate de cuotas partes de fondos comunes de inversión	250.012.411	567.258.372
RECPAM contenido en Actividades de Inversión	(349.233)	1.689.873.730
	<b>24.024.780</b>	<b>(1.094.972.933)</b>
<b><u>Flujo (aplicado en) / proveniente de las Actividades de Financiación</u></b>		
Emisión y Colocación de VDFA y VDFB	-	2.767.002.556
Pago de Amortización de Valores de Deuda Fiduciaria	(231.886.347)	(1.299.050.255)
RECPAM contenido en Actividades de Financiación	41.715.346	(1.141.039.786)
	<b>(190.171.001)</b>	<b>326.912.515</b>
<b>Variación neta de efectivo del ejercicio irregular</b>	<b>19.102.100</b>	<b>698.869</b>

Transacciones que no tocaron fondos

Pago al fiduciante de cartera fideicomitada con emisión de CP	-	444.840.360
---	---	-------------

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios de liquidación.

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
 Contadora Pública (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
 Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 1- LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

Los presentes estados contables fiduciarios han sido preparados en el marco de la liquidación del Fideicomiso y con el propósito de cumplir con las normas contables pertinentes.

Con fecha 14 de mayo de 2024, Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda., en su carácter de Único Beneficiario de los Certificados de Participación emitidos solicitó la liquidación anticipada del Fideicomiso. A tal efecto, encontrándose totalmente amortizados los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A y B, el Fiduciario procedió a iniciar el proceso de Liquidación del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Las partes acordaron que los fondos disponibles reservados en las cuentas corrientes fiduciarias de \$19.800.968 (Nota 4.1), serán aplicados por el Fiduciario al pago de los pasivos y los gastos de liquidación (Notas 4.6 y 4.7).

Una vez extinguido el Fideicomiso, de existir cualquier suma que recibiese el Fiduciario, pertenece al Beneficiario y todos los costos y/o gastos y/o impuestos impagos y las erogaciones que se generen con posterioridad a la Liquidación del Fideicomiso y que guarden relación con el Contrato de Fideicomiso y con dicha Liquidación también estarán a cargo del Beneficiario.

#### NOTA 2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

##### 2.1. Constitución

Con fecha 9 de febrero de 2023 se firmó el contrato de fideicomiso, mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XIX y el 17 de marzo de 2023 el Suplemento de Prospecto, conforme a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV, entre Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada, en calidad de Fiduciante y Administrador, y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en calidad de Fiduciario Financiero, bajo el Programa Fideicomisos Financieros “UNICRED ASSET BACKED SECURITIES”.

El Programa Global fue establecido para la emisión de valores representativos de deuda y/o certificados de participación en fideicomisos financieros bajo la Ley N° 24.441 constituidos para la titulación de activos por un monto máximo en circulación de hasta V/N U\$S 38.000.000 o su equivalente en otras monedas, conforme se determinó en el Contrato de Fideicomiso correspondiente. El mencionado programa fue autorizado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) mediante las Resoluciones del Directorio Nros. 16.981 y 18.032 de fechas 07 de diciembre de 2012, 21 de abril de 2016 y 10 de junio 2021, respectivamente.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX



## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX” (Cont.)

##### 2.1. Constitución (Cont.)

Asimismo, la Comisión Nacional de Valores aprobó el día 17 de marzo de 2023 la oferta pública de los valores fiduciarios. La fecha de emisión y liquidación de los Valores de Deuda Fiduciaria fue el 27 de marzo de 2023.

Las partes perfeccionaron la transferencia de los Préstamos al Fideicomiso por un valor fideicomitado cuyo importe ascendió a la suma de \$ 730.371.476.

El valor fideicomitado fue el valor presente de los Bienes Fideicomitados, conforme surgió de aplicar la Tasa de Descuento del 72% nominal anual sobre el flujo futuro de los créditos cedidos a la Fecha de Corte, estipulada en el día 20 de febrero de 2023.

##### 2.2. Finalidad

Este Fideicomiso Financiero se creó para la titulización de préstamos originados por el Fiduciante, cuyos términos y condiciones generales se establecieron en el Contrato de Fideicomiso firmado entre las partes, conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V., y de todas las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Quedó integrado con los Préstamos cuya propiedad el Fiduciante cedió y transfirió sin recursos al Fideicomiso.

TMF Trust Company (Argentina) S.A., actuó exclusivamente en carácter de Fiduciario y no a título personal, no respondiendo con sus bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que serían satisfechas únicamente con el Patrimonio Fideicomitado.

En tal carácter, el Fiduciario debió actuar con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios y se encontró legitimado para ejercer todas las acciones que a su leal saber y entender, considerase necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar y defender el Patrimonio Fideicomitado.

##### 2.3. Plazo de Duración

La duración del Fideicomiso Financiero se extenderá hasta la fecha de liquidación de sus activos y pasivos remanentes.

##### 2.4. Activos Fideicomitados

Los activos transferidos al Fideicomiso fueron:

(I) Cheques de Pago Diferido, presentes y futuros, adquiridos por el Fiduciante a sus asociados mediante servicios de asistencia crediticia que correspondiesen a cuentas elegibles conforme a los Criterios de Elegibilidad.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX” (Cont.)

##### 2.4. Activos Fideicomitados (Cont.)

(II) Derechos creditorios presentes y futuros que derivaron de las Facturas y los Cheques en Garantía de las Facturas.

El Fideicomiso se integró con los siguientes activos:

(I) Los Cheques de Pago Diferido y las facturas detalladas en el Anexo II del Contrato Suplementario por el valor nominal neto de \$ 851.800.682;

(II) Los nuevos Cheques de Pago Diferido y/o facturas que se incorporaron al Fideicomiso con posterioridad a la celebración del Contrato Suplementario en virtud de lo previsto en el Artículo 2.4 del Contrato de Fideicomiso;

(III) Los fondos en efectivo que, en su caso, fueron transferidos por el Fiduciante al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(IV) Todos los fondos derivados de la conversión, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, otros activos líquidos y otros activos, y toda la ganancia proveniente de cualquiera de los conceptos anteriores;

(V) El producido de la inversión de Fondos Líquidos; y

(VI) El producido de la inversión en los Fondos.

##### 2.5. Características de los Créditos

Cada cheque de pago diferido debió reunir a la fecha de su transferencia fiduciaria al Fideicomiso los siguientes requisitos:

- Haber sido adquirido por el Fiduciante a sus asociados, conforme los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso, mediante servicios de asistencia financiera;
- Haber tenido un vencimiento anterior a 5 días hábiles del vencimiento final de los Valores de Deuda Fiduciaria Definitivos;
- Haber sido pagadero exclusivamente en pesos;
- Emitido a nombre del Fiduciante o haber estado cedido a favor del mismo, y en caso de haber estado endosado físicamente, contar con un máximo de dos endosos;

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX” (Cont.)

##### 2.5. Características de los Créditos (Cont.)

- e) El librador del cheque de pago diferido debió disponer un 97% (noventa y siete por ciento) de su deuda en “situación Normal” en el sistema financiero de acuerdo a lo informado por el BCRA en su reporte de “Central de Deudores del Sistema Financiero” (conforme lo establece la Comunicación “A” 4972 del BCRA y sus modificatorias) hasta la última información disponible a la fecha de corte o a la fecha en que se pretendió ingresar dicho cheque de pago diferido al Fideicomiso;
- f) El librador del cheque de pago diferido debió ser distinto del Fiduciante y/o una afiliada o vinculada de este último;
- g) Los cheques de pago diferido no debieron poseer defectos formales en su confección que impidan su cobro al banco girado de conformidad con lo establecido en la Comunicación “A” 3244 del BCRA;
- h) Los cheques de pago diferido cumplieron con lo dispuesto por la Comunicación “A” 5053 del BCRA y sus modificatorias, ante el rechazo de los mismos por insuficiencia de fondos y el cumplimiento de las instrucciones operativas a fin de revertir tal rechazo y
- i) Los Cheques de Pago Diferido debieron respetar los límites de concentración por Deudores Cedidos establecidos en el Anexo II del Contrato de Fideicomiso.

Por su parte cada factura debió reunir a la fecha de su transferencia fiduciaria al Fideicomiso los siguientes requisitos:

- (a) debieron ser adquiridas por Fiduciante únicamente a través de sus Asociados;
- (b) las Facturas y los cheques en Garantía debieron haberse creado en cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales aplicables;
- (c) las Facturas debieron tener no más de 90 días desde su fecha de emisión y su Fecha estimada de cobro debieron ser anterior a la última fecha de pago de servicios;
- (d) debieron haberse obtenido todos los consentimientos, licencias, autorizaciones y/o inscripciones de cualquier autoridad gubernamental que fueran necesarios en relación con la creación de dicho crédito y dichas licencias, autorizaciones y/o inscripciones se encontraron en plena vigencia a la fecha de cesión de dicho crédito;
- (e) a la fecha de su cesión, el Fiduciante debió tener título perfecto, libre de todo gravamen;
- (f) la documentación que instrumentó las Facturas debió contener las disposiciones referidas a los Artículos 70 a 72 de la Ley de Fideicomiso, o en su caso, la notificación perfeccionada por medio fehaciente en los términos de los Artículos 1428 y 1620 del Código Civil y Comercial de la Nación;

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX” (Cont.)

##### 2.5. Características de los Créditos (Cont.)

- (g) la documentación que instrumentó las Facturas debió contener la información completa relativa a los mismos, así como todo lo necesario a fin de iniciar cualquier proceso de ejecución judicial y/o extrajudicial;
- (h) las Facturas debieron respetar los límites de concentración por Deudores Cedidos establecidos en el Anexo II del Contrato de Fideicomiso y estos últimos debieron estar en Situación Nominal en la Central de Deudores del BCRA. En ningún momento el total de facturas por Asociado, independientemente de la Categoría a la cual pertenezcan conforme lo establecido en el Anexo II del Contrato de Fideicomiso, podría superar el 10% del Patrimonio Fideicomitado y
- (i) los Deudores Cedidos debieron haber constituido domicilio a los fines de la facturación en el territorio de la República Argentina.

##### 2.6. Gastos

Los gastos razonables incurridos en relación con el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y del Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso Financiero “UNICRED FACTORING XIX”, constituyeron gastos del Fideicomiso y son aplicados contra la cuenta de Gastos.

En ningún caso el Administrador estuvo obligado a adelantar fondos propios para afrontar gastos relativos a su gestión. Sin embargo, el administrador podía voluntariamente, adelantar las sumas necesarias para cubrir los gastos inherentes a su propia gestión, las que serían reembolsadas por el Fiduciario.

##### 2.7. Cuentas

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso celebrado entre las partes, las cuentas durante la vigencia del fideicomiso fueron las siguientes:

- a) La Cuenta Fiduciaria de Cobranzas fue la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio a nombre del Fideicomiso Financiero y a la orden del Fiduciario, en la que se acreditaron los cheques de pago diferido provenientes de las cobranzas que fueron aplicados conforme lo establecido en el Artículo 6.1 del Contrato de Fideicomiso.
- b) La Cuenta Administrada fue la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio, de titularidad del Fiduciante, administrada por el Fiduciario, a la que fueron transferidos durante el Periodo de Revolving (i) los fondos provenientes de las Cobranzas de las Facturas y (ii) los Cheques en Garantía.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX” (Cont.)

##### 2.8. Fondo de Gastos

El Fiduciante aportó inicialmente la suma de \$500.000 con imputación a un fondo de gastos. Dicho monto se mantuvo durante la vida del Fideicomiso y hasta el momento de la liquidación del mismo. El Fondo de Gastos se destinaría a cancelar los Gastos del Fideicomiso sólo en el supuesto en que no existiesen fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas para atender dicho concepto.

En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se redujera hasta representar un importe menor al monto indicado, se transferiría de los fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas, el monto necesario para restablecer el Fondo de Gastos en dicho límite. Al vencimiento del Fideicomiso el saldo remanente en el Fondo de Gastos sería transferido al Fiduciante.

##### 2.9. Fondo Operativo en Garantía

El Fondo Operativo en Garantía se integró con Créditos, cedidos inicialmente por el Fiduciante a valor nominal por un importe equivalente a un mínimo de \$17.500.000, a fin de facilitar la adquisición de Nuevos Créditos por parte del Fiduciario.

Fue aplicado por el Fiduciario, durante el período de Revolving, a la adquisición de nuevos créditos, en los términos del artículo 2.4 del Contrato de Fideicomiso. Al vencimiento del Fideicomiso, el saldo remanente en el Fondo Operativo en Garantía sería transferido al Fiduciante a su valor nominal.

##### 1.10. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios

Los Valores Fiduciarios otorgaron los siguientes derechos:

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”) por un valor nominal de \$ 585.392.000, es decir un importe equivalente a aproximadamente el 80,15% de la emisión total. Los VDFA fueron amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A. El cuadro de pagos estimados previó la cancelación de los VDFA en 12 cuotas mensuales a partir de mayo de 2023.

Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”) dieron derecho al cobro de los siguientes servicios conforme el Cuadro de Pago Estimado de Servicio:

- a) En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFA, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no pudo ser inferior a 65% ni superior al máximo del 85% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente fue calculada cada mes calendario por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios de interés de los VDFA y comparada contra la tasa mínima del 65% y máxima del 85% nominal anual.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX” (Cont.)

##### 2.10. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios (Cont.)

- b) En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFA hasta la total cancelación de los mismos.

Al 31 de mayo de 2024 los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A se encontraban totalmente amortizados.

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”) por un valor nominal de \$ 43.823.000, es decir un importe equivalente a aproximadamente el 6% de la emisión total. Los VDFB fueron amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B. El cuadro de pagos estimados previó la cancelación de los VDFB en un solo pago una vez cancelados totalmente los VDFA.

Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”) dieron derecho al cobro de los siguientes servicios conforme el Cuadro de Pago Estimado de Servicio:

- a) En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFB, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no pudo ser inferior a 67% ni superior al máximo del 87% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente fue calculada cada mes calendario por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios de interés de los VDFB y comparadas contra la tasa mínima del 67% y máxima del 87% nominal anual.
- b) En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFB hasta la total cancelación de los mismos.

Al 31 de mayo de 2024 los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B se encontraban totalmente amortizados.

Certificados de Participación (“CP”) por un valor nominal de \$ 101.156.476, es decir, un importe equivalente a aproximadamente el 13,85% de la emisión total. Los Certificados de Participación serían amortizados en un solo pago. El derecho al cobro de los Certificados de Participación se subordinaba al cobro íntegro de los Servicios de Interés y de Capital de los VDF.

Los Certificados de Participación no devengaron interés. Una vez cubierto el capital de los Certificados de Participación, de existir un remanente en el Patrimonio Fideicomitado, el mismo sería considerado utilidad de los Certificados de Participación.

Al 31 de mayo de 2024 los Certificados de Participación han sido rescatados por liquidación anticipada del fideicomiso (Nota 1).

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX” (Cont.)

##### 2.11 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos

###### 1. En la Fecha de Liquidación:

Las sumas provenientes de la colocación y suscripción de los Valores Fiduciarios serían destinadas:

1. Al pago de los Gastos de Colocación, en la medida que no hubieran sido afrontados por el Fiduciante;
2. Al pago de los Gastos del Fideicomiso, si éstos fueran aplicables;
3. A la constitución del Fondo de Gastos, de corresponder; y
4. Al pago del Precio de Cesión, deducidos los importes que fueran retenidos por los conceptos (1), (2) y (3) precedentes.

###### 2. Durante la vigencia del Fideicomiso:

El Flujo de Fondos correspondiente a cada Período de Cobranza sería destinado en cada Fecha de Pago de Servicios de los Valores Fiduciarios a:

###### I.- Mientras se encuentren vigentes los VDFA:

1. Al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no fuese suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFA, si los hubiere;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios, según correspondiera y
5. a la adquisición de Nuevos Créditos.

###### II.- Una vez cancelados totalmente los VDFA y mientras se encontraren vigentes los VDFB:

1. Al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no fuese suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFB, si los hubiere;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios, según correspondiera y
5. a la adquisición de Nuevos Créditos.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX



## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX” (Cont.)

##### 2.11 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)

III.- Una vez cancelados totalmente los VDF:

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. al reembolso de los Gastos de Colocación, de corresponder;
3. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no fuese suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
4. al pago del capital de los Certificados de Participación;
5. de corresponder, se restituirían los adelantos de fondos otorgados al Fideicomiso, de conformidad con el Artículo 6.3 del Contrato del Fideicomiso;
6. de corresponder, a la transferencia al Fiduciante, o a la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas, el saldo remanente en el Fondo de Gastos de conformidad con el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
7. a la transferencia al Fiduciante del saldo remanente en el Fondo Operativo en Garantía, de conformidad con el Artículo 8.3 del Contrato del Fideicomiso y
8. el remanente de los fondos existentes correspondería a los Certificados de Participación en concepto de utilidad de los mismos.

IV.- Ante el acaecimiento de un Evento Especial:

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la constitución del Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder;
3. al pago de los intereses atrasados de los VDFA;
4. al pago de los Servicios de Interés de los VDFA;
5. al pago de los Servicios de Capital de los VDFA;
6. al pago de los intereses atrasados de los VDFB;
7. al pago de los Servicios de Interés de los VDFB;
8. al pago de los Servicios de Capital de los VDFB;
9. al pago del capital de los Certificados de Participación y
10. el remanente será entregado a los Tenedores de Certificados de Participación en concepto de utilidad.

#### NOTA 3 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

##### 3.1. Lineamientos contables

Los presentes estados contables fiduciarios de liquidación 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 (CPCECABA), para todo lo no reglado específicamente.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX



## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (Cont.)

##### 3.1. Lineamientos contables (Cont.)

Los presentes estados contables fiduciarios de liquidación se exponen en forma comparativa con los correspondientes al ejercicio económico irregular finalizado el 31 de diciembre de 2023. Los mismos fueron ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en Nota 3.2. y se encuentran expresados en moneda homogénea de mayo de 2024.

Por tratarse de dos ejercicios irregulares y siendo de liquidación los estados contables al 31 de mayo de 2024 las cifras no resultan comparables.

##### 3.2. Reexpresión en moneda homogénea

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) Resoluciones Técnicas No. 6 y 39, resoluciones 539/18 y modificaciones de la FACPCE y Normas dictadas por la CNV al respecto. En este sentido se han reconocido en forma integral los efectos de la inflación en el poder adquisitivo de la moneda al cierre del presente ejercicio mediante la aplicación del método de ajuste de la Resolución Técnica N° 6 de la FACPCE, conforme a lo establecido por la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. A tal fin, la serie de índices utilizada es la elaborada y publicada por la FACPCE, resultante de combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIIM).

Los presentes estados contables fiduciarios, se encuentran expresados en moneda homogénea al 31 de mayo de 2024.

##### 3.3. Criterios de valuación y exposición

###### a) Disponibilidades

Se han valuado a su valor nominal al cierre.

###### b) Inversiones transitorias

Las inversiones en fondos comunes de inversión han sido valuadas al valor de las cuotas partes suscriptas al cierre.

###### c) Créditos por cesión fiduciaria

Los créditos por cesión fiduciaria han sido valuados al valor descontado del flujo de fondos futuro a la fecha de cierre, utilizando la tasa de descuento determinada al momento de la medición inicial de la cartera.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

**FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

**NOTA 3 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)****3.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)****d) Otros Créditos, Deudas Fiscales y Otras Deudas**

Los otros créditos, deudas fiscales y otras deudas se exponen a su valor monetario más, de corresponder, los intereses devengados al cierre.

**e) Impuesto a las ganancias**

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 cuotapartes 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.

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 el caso que el resultado impositivo arroja ganancias) del pago de impuesto a las ganancias y de sus correspondientes anticipos.

Por lo expuesto, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuyera el Fideicomiso, quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se tratase de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior.

**f) Valores de deuda fiduciaria**

Los mismos han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados a la fecha de cierre.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 3 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

##### 3.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

###### g) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios

Los certificados de participación se exponen a su valor nominal y en la columna “ajuste de certificados de participación” se expone el correspondiente ajuste por reexpresión mediante la aplicación de los índices indicados en Nota 3.2.

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 y
- 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.

###### h) Estado de Flujo de Efectivo

Para la presentación del Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario se ha adoptado la alternativa del Método Directo de la Resolución Técnica Nro. 9 de la F.A.C.P.C.E., considerándose efectivo el rubro “Disponibilidades”.

###### i) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados contables fiduciarios de acuerdo con las Normas Contables Profesionales a una fecha determinada, requieren que TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario realice estimaciones a la fecha de los estados contables fiduciarios acerca del valor de ciertos activos y pasivos fiduciarios, como así también de las cifras informadas de ciertos ingresos y gastos generados durante cada ejercicio. El valor real final de las transacciones y de los rubros afectados por estas estimaciones puede diferir de los montos estimados.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

**FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

**NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE MAYO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	31/05/2024	31/12/2023
	\$	\$
<b>4.1. Disponibilidades</b>		
Cuenta Recaudadora	19.800.968	698.869
<b>Totales</b>	<b>19.800.968</b>	<b>698.869</b>
<b>4.2. Inversiones</b>		
Fondo Común de Inversión (Anexo II)	-	26.456.103
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>26.456.103</b>
<b>4.3. Créditos por Cesión Fiduciaria</b>		
Créditos por Cesión Fiduciaria	-	750.904.162
Intereses a Devengar	-	(183.575.358)
Valores por acreditar	-	102.182.100
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>669.510.904</b>
<b>4.4. Otros Créditos</b>		
Gastos Pagados por adelantado	-	2.704.058
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>2.704.058</b>
<b>4.5. Valores de Deuda Fiduciaria</b>		
Valores Representativos de Deuda Clase A - Capital	-	251.578.803
Valores Representativos de Deuda Clase B - Capital	-	75.333.710
Valores Representativos de Deuda Clase A - Interés	-	1.757.605
Valores Representativos de Deuda Clase B - Interés	-	49.427.157
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>378.097.275</b>
<b>4.6. Deudas Fiscales</b>		
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	-	9.077.170
Retenciones Ganancias a pagar	39.011	95.149
<b>Totales</b>	<b>39.011</b>	<b>9.172.319</b>
<b>4.7. Otras Deudas</b>		
Deuda con el Fiduciante	11.819.070	101.983.442
Honorarios a pagar	6.166.929	1.255.376
Provisión para gastos	1.775.958	-
Fondo de Gastos	-	859.523
<b>Totales</b>	<b>19.761.957</b>	<b>104.098.341</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

**FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de nueve meses y quince días iniciado el 17 de marzo de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023  
(En moneda homogénea)

**NOTA 5 - REGISTROS CONTABLES**

Los registros contables del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso se llevan en libros rubricados en forma separada del patrimonio del Fiduciario.

Las registraciones contables de abril y mayo 2024 y los presentes estados contables fiduciarios de liquidación se encuentran pendientes de transcripción a los registros contables rubricados con los que cuenta el Fideicomiso.

**NOTA 6 - HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios de liquidación, no existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas con posterioridad al cierre que puedan afectar significativamente la situación patrimonial fiduciaria de liquidación ni los resultados del ejercicio económico irregular.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado

**TMF Trust Company (Argentina) SA**  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

20  
FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

Anexo I

**VENCIMIENTOS DE INVERSIONES, CREDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS  
AL 31 DE MAYO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(En moneda homogénea)**

Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de las inversiones, los créditos y las deudas al 31 de mayo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son:

	Inversiones	Créditos por Cesión Fiduciaria	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Fiscales	Otras Deudas
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
A vencer						
1er. Trimestre	-	-	-	-	39.011	19.761.957
2do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotales</b>	-	-	-	-	<b>39.011</b>	<b>19.761.957</b>
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	-	-	-	-	<b>39.011</b>	<b>19.761.957</b>
Que no devengan interés	-	-	-	-	39.011	19.761.957
A tasa variable	-	-	-	-	-	-
A tasa fija	-	-	-	-	-	-
<b>Totales al 31/05/2024</b>	-	-	-	-	<b>39.011</b>	<b>19.761.957</b>
<b>Totales al 31/12/2023</b>	<b>26.456.103</b>	<b>669.510.904</b>	<b>2.704.058</b>	<b>378.097.275</b>	<b>9.172.319</b>	<b>104.098.341</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

21  
FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XIX”

Anexo II

**INVERSIONES FIDUCIARIAS  
AL 31 DE MAYO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2023  
(En moneda homogénea)**

Denominación y Características de los Valores	Cuotapartes	Valor de la Cuotaparte	Saldo al 31/05/2024 \$	Saldo al 31/12/2023 \$
Fondos comunes de inversión				
FCI Adcap Ahorro Pesos- Clase B- Fondo de Gastos	-	-	-	26.456.103
FCI Adcap Ahorro Pesos- Clase B- Fondo de Cobranzas	-	-	-	-
		Totales	-	26.456.103

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/08/2024

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano  
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Unicred Factoring XIX

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES

Señores Presidente y Directores de  
TMF Trust Company (Argentina) S.A.

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XIX  
C.U.I.T. 30-70832912-2

Domicilio Legal: Av. Chiclana 3345, Piso 5°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### Informe sobre la auditoría de los estados contables fiduciarios de liquidación

#### 1) Opinión

Hemos auditado los estados contables fiduciarios de liquidación adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XIX, C.U.I.T. 30-71795865-5, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario de liquidación al 31 de mayo de 2024, el estado de resultados fiduciario de liquidación, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario de liquidación y el estado de flujo de efectivo fiduciario de liquidación por el ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 6 y en los anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico irregular terminado el 31 de diciembre de 2023, son parte integrante de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente y se presentan con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico irregular actual.

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios de liquidación adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de liquidación del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XIX al 31 de mayo de 2024, los resultados fiduciarios de liquidación, la evolución del patrimonio neto fiduciario de liquidación y el flujo de efectivo fiduciario de liquidación correspondientes al ejercicio económico irregular de cinco meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de mayo de 2024 de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

#### 2) Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen 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 "Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XIX y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA 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.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E./C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E./C.A.B.A. - T° 218 F° 247



### 3) Énfasis sobre Estados Contables de Liquidación del Fideicomiso

Tal como se indica en la Nota 1 a los estados contables adjuntos, los mismos corresponden a los estados contables fiduciarios de liquidación del Fideicomiso.

### 4) Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario en relación con los estados contables fiduciarios

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XIX, 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.

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

### 5) Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados contables

Nuestros objetivos consisten en obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto estén libres de incorrecciones significativas 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 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- 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 del Fiduciario.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

**5) Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados contables**  
**(Cont.)**

- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fiduciario, 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 del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario 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**

- 1) En base a nuestro examen efectuado con el alcance indicado en 5), informamos que los estados contables fiduciarios de liquidación del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XIX indicados en el punto 1), surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables de abril y mayo de 2024 y los estados contables fiduciarios de liquidación adjuntos se encuentran pendientes de transcripción a los registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.
- 2) Según surge de las registraciones contables, el Fideicomiso no adeuda suma alguna al 31 de mayo de 2024, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- 3) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de agosto de 2024.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº TFº 21

Cra. Mónica Zeechillo (Socia)  
Contadora Pública (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 Fº 247