

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4
ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de doscientos
sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Correspondientes al ejercicio económico irregular de
doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de
diciembre de 2024

ÍNDICE

Estados Contables Fiduciarios

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

Informe de los Auditores Independientes sobre Estados Contables Fiduciarios

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024

| | |
|-------------------------------------|---|
| Objeto principal: | Cesión fiduciaria y administración de los bienes fideicomitidos a fin de obtener un rendimiento derivado de la administración de los bienes fideicomitidos y la titulación de créditos originados por los Fiduciantes (Nota 1.1). |
| Fecha del contrato de Constitución: | 12 de abril de 2024 (Nota 1). |
| Información del Fiduciario: | |
| - Denominación: | TMF Trust Company (Argentina) S.A. |
| - Domicilio: | Av. Madero 900 - Piso 20° - 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 Inicial: | |
| - Denominación: | Banco VOII S.A. |
| - Domicilio: | Sarmiento 336, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. |
| - Actividad principal: | Entidad Financiera. |
| Información del Fiduciante: | |
| - Denominación: | Asociación Mutual Unión Solidaria (“AMUS”). |
| - Domicilio: | Urquiza 3026, Ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe |
| - Actividad principal: | Asociación Mutual encargada de la cobranza de los créditos a través del Código de Descuento de los haberes de los agentes y /o funcionarios nacionales y beneficiarios de la seguridad social de los jubilados y pensionados del ANSES y del IPS. |
| Aprobación de la C.N.V.: | El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Valores fiduciarios denominado “VOII” cuya Oferta Pública fue autorizada mediante Resolución del directorio de la C.N.V. de fecha 7 de julio de 2022. El Programa ha sido autorizado por Resolución N° RESFC-2021-21033-APN-DIR#CNV de fecha 18 de marzo de 2021 de la CNV y su modificación por cambio de denominación e incorporación de fiduciantes al Programa de fecha 8 de junio de 2022. El presente fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 11 de diciembre de 2024. |
| Plazo estimado del fideicomiso: | Nota 1.2. |
| Fecha de cierre del ejercicio: | 31 de diciembre. |

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4


ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (En moneda homogénea)

| | <u>31/12/2024</u> | | <u>31/12/2024</u> |
|---|-----------------------------|--|-----------------------------|
| | <u>\$</u> | | <u>\$</u> |
| ACTIVO | | PASIVO | |
| ACTIVO CORRIENTE | | PASIVO CORRIENTE | |
| Caja y Bancos (Nota 3.1) | 803.408.514 | Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.4 y Anexo I) | 2.497.615.063 |
| Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.2 y Anexos I y II) | 2.350.077.313 | Deudas Comerciales (Nota 3.5 y Anexo I) | 5.806.964 |
| Otros Créditos (Nota 3.3 y Anexo I) | <u>72.619.440</u> | Deudas Fiscales (Nota 3.6 y Anexo I) | 30.102.157 |
| Total del Activo Corriente | <u>3.226.105.267</u> | Otras Deudas (Nota 3.7 y Anexo I) | <u>4.366.389</u> |
| | | Total del Pasivo Corriente | <u>2.537.890.573</u> |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | PASIVO NO CORRIENTE | |
| Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.2 y Anexo I) | <u>1.358.834.195</u> | Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.4 y Anexo I) | <u>1.347.737.334</u> |
| Total del Activo No Corriente | <u>1.358.834.195</u> | Total del Pasivo No Corriente | <u>1.347.737.334</u> |
| Total del Activo | <u>4.584.939.462</u> | Total del Pasivo | <u>3.885.627.907</u> |
| | | PATRIMONIO NETO (según estado respectivo) | <u>699.311.555</u> |
| | | Total del Pasivo y Patrimonio Neto | <u>4.584.939.462</u> |

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 - F° 100


Guillermo Barbero - Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4**ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO**

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024

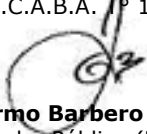
(En moneda homogénea)

| | <u>31/12/2024</u> |
|--|-----------------------------|
| | <u>\$</u> |
| Ingresos y Egresos Financieros | |
| Intereses Generados por los Bienes Fideicomitidos | 2.217.034.236 |
| Bonificación de intereses | (7.545.600) |
| Intereses de los Valores de Deuda Fiduciarios | (45.352.397) |
| Previsión de Créditos Incobrables (Anexo II) - (Cargo) | (38.856.408) |
| Subtotal Ingresos y Egresos Netos de Activos y Pasivos Financieros | <u>2.125.279.830</u> |
| Impuesto a los Ingresos Brutos | (183.010.928) |
| Impuesto Ley 25.413 | (10.219.536) |
| Honorarios | (30.554.136) |
| Gastos bancarios | (658.855) |
| Gastos generales de administración | (4.843.473) |
| Subtotal de Gastos Operativos | <u>(229.286.928)</u> |
| Resultados Financieros y por tenencia | |
| - Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) | (1.059.532.070) |
| Resultado del ejercicio antes de Impuesto a las Ganancias | <u>836.460.832</u> |
| Impuesto a las ganancias (Nota 2.5.e) | - |
| Resultado neto del ejercicio | <u>836.460.832</u> |

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100



Guillermo Barbero - Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO
Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días
finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

| | Certificados de Participación iniciales | Reserva por Sobreintegración | Ajuste de C.P. iniciales | Resultados no asignados | Total Patrimonio Neto Fiduciario |
|--|---|------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Emisión Certificados de Participación iniciales | 3.767.189.745 | | 860.914.342 | | 4.628.104.087 |
| Cancelación de Certificados iniciales y distribución de resultados instancia privada | (3.767.189.745) | | (860.914.342) | (337.149.277) | (4.965.253.364) |
| Constitución de Reserva | | 200.000.000 | | - | 200.000.000 |
| Resultado neto del ejercicio | | - | - | 836.460.832 | 836.460.832 |
| Saldos al cierre del ejercicio | - | 200.000.000 | - | 499.311.555 | 699.311.555 |

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100



Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO**

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días
finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

| | <u>31/12/2024</u> |
|---|------------------------|
| | <u>\$</u> |
| VARIACIÓN DEL EFECTIVO | |
| Efectivo al inicio del ejercicio | - |
| Efectivo al cierre del ejercicio | <u>803.408.514</u> |
| Aumento neto del efectivo del ejercicio | <u>803.408.514</u> |
| Flujo generado por las Actividades Operativas | |
| Cobranzas de los Créditos Fideicomitidos | 2.389.101.279 |
| Pago de gastos operativos | (22.332.005) |
| Pago de Honorarios | (13.770.642) |
| Pago de Impuestos | (152.908.771) |
| RECPAM contenido en movimientos de Actividades Operativas | <u>(1.059.532.070)</u> |
| | <u>1.140.557.791</u> |
| Flujo aplicado en las Actividades de Financiación | |
| Amortización de CP iniciales y pago de utilidad | <u>(337.149.277)</u> |
| | <u>(337.149.277)</u> |
| Aumento neto del efectivo del ejercicio | <u>803.408.514</u> |

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100



Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

1.1. Constitución y finalidad

Con fecha 12 de abril de 2024, se firmó el contrato de fideicomiso, mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Financiero VOII 4, entre Banco VOII S.A., en calidad de Fiduciante, Agente de Cobro y Organizador, Asociación Mutual Unión Solidaria (“AMUS”), en su carácter de Fiduciante, Administrador y Agente de Cobro, y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en calidad de Fiduciario Financiero, cuyo objeto es la cesión fiduciaria y administración de los Bienes Fideicomitados, a fin de obtener un rendimiento derivado de la administración de los Bienes Fideicomitados.

Previo requerimiento y con la conformidad manifestada de los Fiduciantes y los Tenedores, se podrá instruir al Fiduciario la securitización de los Créditos mediante (i) la cesión de los mismos a través de un contrato de fideicomiso financiero a ser celebrado entre una entidad de prestigio y debidamente registrada como fiduciario financiero ante la CNV y el presente Fideicomiso como fiduciante (el “Contrato de Fideicomiso Financiero Público”) bajo el cual se constituirá un fideicomiso financiero cuya oferta pública será solicitada ante la CNV (el “Fideicomiso Público”), o (ii) la modificación y reformulación del Contrato de Fideicomiso a fin de que sea calificado como un Fideicomiso Público; y que, según sea el caso, formarán parte de un prospecto o suplemento de prospecto relativo a la creación de un fideicomiso financiero con oferta pública y a la emisión de los valores fiduciarios en el marco del Programa u otro programa a constituirse, conforme a los términos y condiciones a ser acordados por el presente Fideicomiso y bajo el Fideicomiso Público y los Tenedores, en ambos casos como una serie individual o como parte del Programa o de cualquier otro programa global de emisión de valores fiduciarios (cada una de dichas operaciones, una “Operación de Securitización”).


Una vez obtenida la autorización de oferta pública por la CNV, el Fiduciario emitió los valores fiduciarios de conformidad con las disposiciones del respectivo Contrato de Fideicomiso Público y realizó los demás actos relativos a los bienes fideicomitados requeridos bajo el respectivo Contrato de Fideicomiso Público, y todos los demás actos que los beneficiarios puedan instruir razonablemente.

Durante el ejercicio 2024, las partes perfeccionaron la transferencia de créditos al Fideicomiso por un valor fideicomitado de \$4.000.000.000, los que fueron transferidos fiduciariamente mediante cesión y transferencia fiduciaria. El Valor fideicomitado, es el valor presente de los Bienes Fideicomitados al momento de su transferencia al Fideicomiso.

La fecha de corte fue el 1 de noviembre de 2024, fecha a partir de la cual se dejaron de ceder créditos al fideicomiso.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 – F° 100


Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4


Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado
el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 (Cont.)

1.1. Constitución y finalidad (Cont.)

TMF en su carácter de fiduciario del fideicomiso inició los trámites ante la CNV para solicitar la autorización de oferta pública del Fideicomiso, a ser emitido bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios denominado "VOII". El 18 de mayo de 2023, CNV autorizó la Oferta Pública de los Valores Fiduciarios y el Suplemento de Prospecto, conforme a lo establecido en el Título I de la Ley N° 24.441 entre **Banco VOII S.A.** en calidad de Fiduciante y Organizador, **Asociación Mutual Unión Solidaria ("AMUS")** en calidad de Fiduciante, y **TMF Trust Company (Argentina) S.A.**, en calidad de Fiduciario Financiero, bajo el programa global de Valores Fiduciarios "VOII".

En la Fecha de Emisión se emitieron y liquidaron Valores Fiduciarios por un total de \$3.800.000.000 según el siguiente detalle: Valores de Deuda Fiduciarios Senior ("VDFS") por VN de \$ 2.800.000.000 y Valores de Deuda Fiduciarios Clase B ("VDFB") por VN de \$ 1.000.000.000. El equivalente al Valor Fideicomitado cedido en exceso respecto del valor nominal de los Valores Fiduciarios a emitirse bajo el Fideicomiso, se denomina Sobreintegración. La Sobreintegración es de \$ 200.000.000, representando 5% del Valor Fideicomitado.


Bienes Fideicomitados

Los Bienes Fideicomitados están constituidos por:

- (A) los Créditos por un Valor Fideicomitado total de \$ 4.000.000.000 (incluyendo la Sobreintegración) que consisten en préstamos personales otorgados por AMUS y Banco Voii a jubilados y pensionados provinciales y municipales de cualquier jurisdicción política de la República Argentina, así como a agentes y/o funcionarios nacionales, provinciales y municipales de cualquier jurisdicción política de la República Argentina, quedando la cobranza de las cuotas de estos préstamos a cargo de los respectivos Agentes de Cobro de los Créditos proveedores de Códigos de Descuento o de los respectivos Beneficiarios de Autorizaciones de Descuento, o pudiendo éstas ser canceladas mediante débito directo en cuenta o mediante su pago directo y voluntario por los respectivos Deudores; que sean seleccionadas por el Fiduciario, que reúnen los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; cuyo Valor Fideicomitado corresponde en un 55,48% a Créditos de titularidad de Banco Voii y en un 44,52% a Créditos de titularidad de AMUS; junto con todos los pagos por capital e intereses compensatorios y punitivos u otros conceptos pendientes bajo los Créditos, cuya propiedad fiduciaria ha sido respectivamente cedida y transferida por los Fiduciantes al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (B) el derecho de cobro de la parte proporcional de la indemnización por seguro de vida que correspondiere por el fallecimiento del Deudor cedido;
- (C) todos los derechos, acciones, accesorios y garantías sobre los Créditos;

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 - F° 100


Guillermo Barbero - Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4


Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado
el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 (Cont.)

1.1. Constitución y finalidad (Cont.)

Bienes Fideicomitidos (Cont.)

- (D) el derecho a cobrar y percibir todas y cada una de las sumas de dinero y/o valores que, por cualquier concepto que fuere y el producido de dicha cobranza (incluyendo, sin limitación, pago al vencimiento, pago anticipado por declaración de caducidad o vencimiento anticipado de plazos, prepago, indemnizaciones, compensaciones, capital, intereses, gastos, comisiones, penalidades, derecho de indemnizaciones en virtud de los seguros, en caso de existir, etc.) que correspondan ser pagados desde la Fecha de Corte por cualquier persona en virtud y/o emergentes de, relacionados con, y/o de cualquier manera vinculados a los Créditos;
- (E) los fondos depositados en la Cuenta de Cobranza, la Cuenta de Gastos y otras Cuentas Fiduciarias;
- (F) 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;
- (G) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen por cualquier causa al Fideicomiso; y
- (H) cualquier derecho, título o interés, directa o indirectamente, relacionado con, y/o de cualquier manera vinculado a cualquiera de los derechos, títulos e intereses detallados precedentemente.

Características de los créditos

Cada Crédito reúne los siguientes requisitos:

- i. originado cada uno bajo la línea de préstamos personales de consumo con cobro por descuento de haberes o beneficios de la seguridad social, o pago voluntario, conforme las normas de originación de que se describen en el Manual de Originación de cada Fiduciante, y detalladas en el suplemento de prospecto, e instrumentado en una Solicitud de Ayuda económica;
- ii. creado en cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales aplicables;
- iii. que no contengan cláusula que prohíban la cesión fiduciaria de los mismos, y haber sido cesible cada uno de los Créditos de acuerdo a lo previsto en los artículos 70 a 72 de la Ley N° 24.441 y sus normas modificatorias y complementarias;
- iv. haber sido una obligación de pago legal, válida y vinculante del Deudor de la misma, legalmente exigible contra dicho Deudor de conformidad con sus términos;
- v. que el domicilio de los Deudores a los fines de la facturación esté ubicado en la Argentina;

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 – F° 100



Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 (Cont.)**1.1. Constitución y finalidad (Cont.)**

- vi. a la fecha de su cesión, que no haya sido objeto de acciones litigiosas; y que no existan causales ni hayan ocurrido eventos que le permitan al titular del Crédito exigir la cancelación anticipada del mismo de conformidad con los Documentos;
- vii. haber obtenido todos los consentimientos, licencias, autorizaciones y/o inscripciones de cualquier autoridad gubernamental que fueran necesarios en relación con la regularidad de dicho Crédito, y dichas licencias, autorizaciones y/o inscripciones se encuentren en plena vigencia a la fecha de cesión de dicho Crédito;
- viii. que a la fecha de su cesión, cualquiera de los Fiduciantes tenga título perfecto sobre el Crédito, libre de todo gravamen y
- ix. que los créditos no sean un Crédito en Mora o Quiebra a la fecha de su transferencia al Fideicomiso.

1.2. Plazo de Duración

La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha de pago total de los Servicios de los Valores Fiduciarios conforme a los términos y condiciones de los Valores Fiduciarios previstos en el Artículo 3.2 del Contrato del Fideicomiso, previa liquidación de los activos y pasivos remanentes del Fideicomiso, si los hubiera, según lo establecido en dicho Contrato. En ningún caso excederá el plazo establecido en el Artículo 1668 del CCCN.

1.3. Cuentas

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

- a) La Cuenta de Cobranzas es la cuenta fiduciaria en Pesos abierta en Banco Voii, a nombre del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la/s que se depositarán (a) los fondos que se deriven de los Bienes Fideicomitados recibidos por el Fideicomiso, y (b) el producido de las inversiones que se hagan de los Fondos Líquidos.
- b) La Cuenta de Gastos es la cuenta fiduciaria en Pesos abierta en Banco Voii, a nombre del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la que se depositarán las sumas que el Fiduciario afecte al pago de los Gastos del Fideicomiso y Gastos Extraordinarios del Fideicomiso, que nunca podrá ser inferior a \$2.000.000,00, que se irá reponiendo conforme lo establecido en el Artículo 4.1 del Contrato del Fideicomiso. y que se integrará inicialmente con el producido de la colocación. El producido de las inversiones de los Fondos Líquidos de esta cuenta, será destinado a la Cuenta de Cobranzas.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 – Fº 100



Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 139 – Fº 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 (Cont.)

1.3. Cuentas (Cont.)

El Fiduciario podrá realizar provisiones para Gastos del Fideicomiso, Gastos Extraordinarios del Fideicomiso o Impuestos del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, las provisiones que correspondan a fin de afrontar el pago del impuesto a las ganancias correspondiente a cada año fiscal) que se prevean deban descontarse en un futuro mediato de la Cuenta de Gastos. En todos los casos, el Fiduciario deberá llevar las cuentas al día a los efectos de la debida rendición de cuentas.

Una vez cumplido el objeto del Fideicomiso cuando (i) a juicio del Fiduciario el monto acumulado en la Cuenta de Gastos alcanzare para pagar la totalidad de los Impuestos del Fideicomiso, Gastos del Fideicomiso y Gastos Extraordinarios del Fideicomiso, o (ii) finalice el Fideicomiso, mediante la correspondiente liquidación, las sumas remanentes depositadas en esta cuenta serán distribuidas según lo dispuesto por el Artículo 4.2 del Contrato del Fideicomiso.

1.4. Fondo de Reserva Impositivo

El Fondo de Reserva Impositivo es la cuenta que se abrirá en Banco VOII S.A., a nombre del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la que depositará las sumas correspondientes al Fondo de Reserva Impositivo. Una vez cumplido el objeto de dicha cuenta, cualquier suma remanente depositado en esta cuenta, será distribuida según lo dispuesto por el Artículo 6.2 del Contrato del Fideicomiso. El Fondo de Reserva Impositivo será mantenido por el Fiduciario, hasta que exista opinión favorable de un asesor impositivo independiente que exprese razonablemente que no existe obligación de retener y pagar dicho impuesto.

1.5. Fondo de Garantía

El Fiduciario constituirá un fondo de garantía que será aplicado exclusivamente para:

- i. el pago de los Servicios de interés sobre los VDFS y los VDFB, de acuerdo al Artículo 4.1 del Contrato de Fideicomiso, cuando por cualquier causa el Administrador no pueda cumplir con sus obligaciones, o ante cualquier insuficiencia de fondos originados por cualquier evento, y
- ii. el pago de los Gastos del Fideicomiso o Gastos Extraordinarios del Fideicomiso ante cualquier insuficiencia de fondos en la Cuenta de Cobranzas y la imposibilidad de asignar e imputar fondos a la Cuenta de Gastos de la Cuenta de Cobranzas, de conformidad con lo previsto en el Artículo 6.2 del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario constituirá el Fondo de Garantía mediante la transferencia de sumas depositadas en la Cuenta de Cobranzas correspondientes a sumas devengadas desde la Fecha de Corte. En caso de que los fondos fueran utilizados, el Fiduciario repondrá el Fondo de Garantía mediante la transferencia de fondos depositados en la Cuenta de Cobranzas.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 – Fº 100



Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 139 – Fº 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 (Cont.)

1.5. Fondo de Garantía (Cont.)

El Fondo de Garantía será constituido y mantenido por un importe equivalente a (i) para la primera Fecha de Pago, la suma de dos veces el próximo Servicio mensual de intereses correspondiente a los VDFS calculados a una tasa del 38,8125% nominal anual y una vez el próximo Servicio de interés de los VDFB del 41,8125% nominal anual, sobre el saldo de capital de los VDFS y los VDFB, respectivamente, que asciende a aproximadamente \$ 213.010.274 (Pesos doscientos trece millones diez mil doscientos setenta y cuatro) y (ii) para las Fechas de Pago subsiguientes (a) mientras el capital de los VDFS no hubiere sido amortizado, la suma de dos veces el próximo Servicio mensual de intereses de los VDFS y una vez el próximo Servicio mensual de intereses de los VDFB calculados a la tasa correspondiente al último Período de Devengamiento de Intereses de los VDFS y los VDFB, a la Fecha de Pago inmediatamente anterior, sobre el saldo de capital de los VDFS y los VDFB, respectivamente; y (b) una vez que el capital de los VDFS se hubiere amortizado en su totalidad, la suma de una vez el próximo Servicio mensual de intereses de los VDFB calculados a la tasa correspondiente al último Período de Devengamiento de Intereses de los VDFB a la Fecha de Pago inmediatamente anterior, sobre el saldo de capital de los VDFB. El Fiduciario se reserva la facultad de asignar e imputar fondos a la Cuenta de Fondo de Garantía desde la Cuenta de Cobranzas, a fin de reponer el Fondo de Garantía, de conformidad con lo previsto en el Artículo 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

En el caso que el saldo de capital de los VDFB sea igual o inferior al saldo del Fondo de Garantía, este último será liberado totalmente para el pago de los VDFB. Los fondos acumulados en la Cuenta de Fondo de Garantía serán invertidos por el Fiduciario bajo las mismas reglas aplicables a los Fondos Líquidos.

1.6 Condiciones de los Valores Fiduciarios

Los Valores Fiduciarios emitidos el día 20 de diciembre de 2024 bajo el régimen de oferta pública son:

Valores de Deuda Fiduciarios Senior (“VDFS”), por un valor nominal de \$ 2.800.000.000, los cuales devengan un interés variable equivalente a (i) el 38,8125% nominal anual para el primer Período de Devengamiento de Intereses y (ii) para los períodos siguientes, un interés nominal anual a una tasa variable equivalente a la tasa de referencia de los VDFS que es la tasa BADLAR para Bancos Privados, publicada por el Banco Central de la República Argentina, correspondiente al promedio aritmético mensual de la serie diaria de dicha tasa, durante el mes calendario anterior a la fecha de pago que corresponda, más un adicional de 300 puntos básicos TNA. Dicha tasa no podrá ser inferior al 30% nominal anual ni mayor al 60% nominal anual.

Valores de Deuda Fiduciarios Clase B (“VDFB”), por un valor nominal de \$1.000.000.000, los cuales devengan un interés fijo equivalente a (i) el 41,8125% nominal anual para el Primer Período de Devengamiento de Intereses y (ii) para los períodos siguientes, un interés nominal anual a una tasa variable equivalente a la tasa de referencia de los VDFB que es la tasa BADLAR para Bancos Privados, publicada por el Banco Central de la República Argentina, correspondiente al promedio aritmético mensual de la serie diaria de dicha tasa, durante el mes calendario anterior a la fecha de pago que corresponda, más un adicional de 600 puntos básicos TNA. Dicha tasa no podrá ser inferior al 31% nominal anual ni mayor al 61% nominal anual.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4

Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado
el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 (Cont.)

1.7. Prioridades y Preferencias sobre el Patrimonio Fideicomitado

Las sumas depositadas en la Cuenta de Cobranzas, correspondiente al Período de Cobranza, en cualquier Fecha de Pago, o todas las sumas depositadas en la Cuenta de Cobranzas, en la fecha de liquidación del Fideicomiso, según fuere el caso, serán retiradas de la Cuenta de Cobranzas para su aplicación por el Fiduciario conforme al siguiente orden de prelación:

(a) Mientras no se produzca un Evento Especial:

1. al pago de los Impuestos del Fideicomiso;
2. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
3. a la constitución y, en su caso, a la reposición de la Cuenta de Gastos, de corresponder;
4. a : (i) la constitución del Fondo de Reserva Impositivo y (ii) a la constitución y, en su caso, a la reposición del Fondo de Garantía, conforme al Artículo 6.3 del Contrato del Fideicomiso, de corresponder;
5. a la devolución de los anticipos de fondos que eventualmente efectúe cualquiera de los Fiduciantes conforme el Artículo 11.4 del Contrato del Fideicomiso;
6. al pago del interés devengado sobre los VDFS que se encuentre impago respecto de estos VDFS con relación a cualesquiera Fechas de Pago anteriores;
7. al pago del interés devengado sobre los VDFS correspondiente a estos VDFS para dicha Fecha de Pago;
8. al pago de capital de los VDFS hasta su cancelación total, o al pago del valor de rescate de los VDFS, de corresponder;
9. al pago del interés devengado sobre los VDFB que se encuentre impago respecto de estos VDFB con relación a cualesquiera Fechas de Pago anteriores;
10. al pago del interés devengado sobre los VDFB correspondiente a estos VDFB para dicha Fecha de Pago, de corresponder;
11. al pago de capital de los VDFB hasta su cancelación total, o al pago del valor de rescate de los VDFB, de corresponder;
12. al pago de los Gastos Extraordinarios del Fideicomiso, de corresponder;

(b) En el supuesto que se produjera un Evento Especial:

(i) En caso de que se dispusiera la continuación del Fideicomiso:

1. al pago de los Impuestos del Fideicomiso;
2. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
3. a la constitución y, en su caso, a la reposición de la Cuenta de Gastos;
4. a: (i) la constitución del Fondo de Reserva Impositivo y (ii) a la constitución y, en su caso, a la reposición del Fondo de Garantía, conforme al Artículo 6.3 del Contrato del Fideicomiso, de corresponder;
5. a la devolución de los anticipos de fondos que eventualmente efectúe cualquiera de los Fiduciantes conforme el Artículo 11.4 del Contrato del Fideicomiso;
6. al pago del interés devengado sobre los VDFS que se encuentre impago respecto de estos VDFS con relación a cualesquiera Fechas de Pago anteriores;

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 – F° 100

Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4

Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4 (Cont.)

7. al pago del interés devengado sobre los VDFS correspondiente a estos VDFS para dicha Fecha de Pago;
8. al pago de capital de los VDFS hasta su cancelación total, o al pago del valor de rescate de los VDFS, de corresponder;
9. al pago del interés devengado sobre los VDFB correspondiente a estos VDFB para dicha Fecha de Pago, de corresponder;
10. al pago del capital de los VDFB hasta su cancelación total, o al pago del valor de rescate de los VDFB, de corresponder;
11. al pago de los gastos extraordinarios del Fideicomiso de corresponder.

(ii) En caso de que se dispusiera la liquidación anticipada del Fideicomiso:

1. al pago de los Impuestos del Fideicomiso;
2. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
3. a la constitución del Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder;
4. a la devolución de los anticipos de fondos que eventualmente efectúe cualquiera de los Fiduciantes conforme el Artículo 11.4 del Contrato del Fideicomiso;
5. al pago del interés y del capital adeudados de los VDFS hasta su cancelación total;
6. al pago del interés y del capital adeudados de los VDFB hasta su cancelación total;
7. al pago de los Gastos Extraordinarios del Fideicomiso, de corresponder.

El Contrato de Fideicomiso en el Anexo B - Sección I de Términos y Condiciones Generales, puntos (xv) y (xvi) describe cuándo se considerará constituido un Evento Especial y sus consecuencias.

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

2.1. Lineamientos contables


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

2.2. Información comparativa

Los presentes estados contables fiduciarios no presentan información comparativa dado que el Fideicomiso se ha constituido el día 12 de abril de 2024 y este es el primer ejercicio económico.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 - F° 100


Guillermo Barbero - Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4


Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)**2.3. Reexpresión en moneda homogénea**

Los estados contables fiduciarios 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 (IPIM). Los presentes estados contables fiduciarios, se encuentran expresados en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados contables fiduciarios a una fecha determinada requiere que el Fiduciario del Fideicomiso realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también, los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. El Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la provisión para deudores incobrables, el valor recuperable de los activos, la provisión y cargo por impuesto a las ganancias, de corresponder, y las provisiones para gastos. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables Fiduciarios.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 – F° 100



Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)**2.5. Criterios de valuación y exposición****a) Caja y Bancos**

Se han valuado a su valor nominal al cierre.

b) Créditos por cesión fiduciaria

Los créditos por cesión fiduciaria han sido valuados al valor descontado del flujo de fondos futuro a la fecha de emisión, utilizando la tasa de descuento determinada al momento de la medición inicial de la cartera, netos de la correspondiente previsión para créditos de dudoso cobro, de corresponder.

c) Otros Créditos, Deudas Comerciales, Deudas Fiscales y Otras Deudas

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


d) Impuesto a las Ganancias

Con fecha 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley de Financiamiento Productivo - Ley 27.440, conocida como la reforma de la Ley del Mercado de Capitales, la que dispone en su artículo 205 del Título XII (Impulso a la apertura de capital y al desarrollo de proyectos inmobiliarios y de infraestructura): "En pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden 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 la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. El tratamiento aquí previsto comenzará a regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018." Por lo expuesto, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuya 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 trate de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior.

Siendo éste un Fideicomiso Financiero que efectuó la colocación de sus títulos de deuda/certificados de participación mediante Oferta Pública, quedaría eximido (en el caso que el resultado impositivo arrojase ganancia) del pago de impuesto a las ganancias a partir del ejercicio en el que efectuó dicha colocación.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 - F° 100


Guillermo Barbero - Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4


Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)**2.5. Criterios de valuación y exposición (Cont.)****e) Valores de Deuda Fiduciaria**

Han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados al cierre, de acuerdo a lo mencionado en la nota 1.6.

f) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios

La Reserva por Sobreintegración se exponen a su valor nominal y en la columna “ajuste” e expone el correspondiente ajuste para la reexpresión a moneda de cierre indicada en la Nota 2.3.

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.

g) 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 “Caja y Bancos”.

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

| | <u>31/12/2024</u> |
|---------------------------|---------------------------|
| 3.1. Caja y Bancos | |
| Cta. Cte. Banco VOII | 803.408.514 |
| Total | <u>803.408.514</u> |

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 – F° 100


Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4


Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Cont.)

| | <u>31/12/2024</u> |
|---|-----------------------------|
| 3.2. Créditos por Cesión Fiduciaria | |
| Corrientes | |
| Créditos por Cesión Fiduciaria | 3.060.419.748 |
| Intereses a devengar | (671.486.027) |
| Previsión de deudores incobrables (Anexo II) | (38.856.408) |
| Subtotal | <u>2.350.077.313</u> |
| No Corrientes | |
| Créditos por Cesión Fiduciaria | 4.309.516.059 |
| Intereses a devengar | (2.950.681.864) |
| Subtotal | <u>1.358.834.195</u> |
| Total | <u>3.708.911.508</u> |
| 3.3. Otros Créditos | |
| Impuesto a los débitos y créditos | 4.662.149 |
| Cobranzas pendiente de recibir | 67.941.690 |
| Saldo a favor de Ingresos Brutos | 15.601 |
| Total | <u>72.619.440</u> |
| 3.4. Valores de Deuda Fiduciaria | |
| Valores de Deuda Fiduciaria Capital - Senior | 2.464.863.693 |
| Valores de Deuda Fiduciaria Interés - Senior | 32.751.370 |
| Subtotal | <u>2.497.615.063</u> |
| Valores de Deuda Fiduciaria Capital - Senior | 335.136.307 |
| Valores de Deuda Fiduciaria Capital - Clase B | 1.000.000.000 |
| Valores de Deuda Fiduciaria Interés - Clase B | 12.601.027 |
| Subtotal | <u>1.347.737.334</u> |
| Total | <u>3.845.352.397</u> |

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 – F° 100



Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondiente al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado el 31 de diciembre de 2024
(En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Cont.)

| | <u>31/12/2024</u> |
|---|--------------------------|
| 3.5. Deudas Comerciales | |
| Provisión para Honorarios | 5.198.334 |
| Provisión para Gastos | 608.630 |
| Total | <u>5.806.964</u> |
| 3.6. Deudas Fiscales | |
| Provisión por Impuestos a los Ingresos Brutos | 30.089.698 |
| Retenciones impositivas | 12.459 |
| Total | <u>30.102.157</u> |
| 3.7. Otras Deudas | |
| Deudas con Fiduciante | 2.366.389 |
| Fondo de Gastos | 2.000.000 |
| Total | <u>4.366.389</u> |

NOTA 4 - LIBROS RUBRICADOS

Los registros contables del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso son llevados en libros rubricados en forma separada del patrimonio del Fiduciario.

Las registraciones contables de diciembre de 2024 y los presentes estados contables fiduciarios se encuentran en proceso de transcripción a los registros contables rubricados con los que cuenta el Fideicomiso.

NOTA 5 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 1 – F° 100



Guillermo Barbero – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

19
FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

ANEXO I

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

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

| | Créditos por Cesión Fiduciaria (1) \$ | Otros Créditos \$ | Valores de Deuda Fiduciaria \$ | Deudas Comerciales \$ | Deudas Fiscales \$ | Otras Deudas \$ |
|----------------------------|--|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|
| A vencer | | | | | | |
| 1° Trimestre | 947.036.041 | 67.941.690 | 635.256.109 | 5.806.964 | 30.102.157 | - |
| 2° Trimestre | 571.837.743 | - | 617.432.143 | - | - | - |
| 3° Trimestre | 469.230.494 | - | 617.867.898 | - | - | - |
| 4° Trimestre | 393.225.527 | - | 627.058.913 | - | - | - |
| A más de un año | 1.358.834.195 | - | 1.347.737.334 | - | - | - |
| Subtotal | 3.740.164.000 | 67.941.690 | 3.845.352.397 | 5.806.964 | 30.102.157 | - |
| De Plazo vencido | 7.603.916 | - | - | - | - | - |
| Sin Plazo establecido | - | 4.677.750 | - | - | - | 4.366.389 |
| Total | 3.747.767.916 | 72.619.440 | 3.845.352.397 | 5.806.964 | 30.102.157 | 4.366.389 |
| Que no devengan interés | - | 72.619.440 | 45.352.397 | 5.806.964 | 30.102.157 | 4.366.389 |
| Tasa de interés variable | - | - | 3.800.000.000 | - | - | - |
| Tasa fija | 3.747.767.916 | - | - | - | - | - |
| Total al 31/12/2024 | 3.747.767.916 | 72.619.440 | 3.845.352.397 | 5.806.964 | 30.102.157 | 4.366.389 |

(1) No incluye la previsión para deudores incobrables.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100



Guillermo Barbero - Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4



Jorge Sodano
Apoderado

20
FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 4

ANEXO II

**PREVISIONES FIDUCIARIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(En moneda homogénea)**

| Rubros | Saldo al inicio \$ | Aumento (1) \$ | Disminución \$ | Saldo al 31/12/2024 \$ |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Deducidas del Activo: | | | | |
| Créditos Cedidos | - | 38.856.408 | - | 38.856.408 |
| Total al 31/12/2024 | - | 38.856.408 | - | 38.856.408 |

(1) Imputadas al resultado del ejercicio.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11 de marzo
de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100


Guillermo Barbero - Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
VOII 4


Jorge Sodano
Apoderado

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Presidente y Directores de
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
VOII 4 (CUIT 30-71852096-3)
Domicilio Legal: Avenida Madero 900 – Piso 20°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables fiduciarios

Opinión

Hemos auditado los estados contables fiduciarios adjuntos de Fideicomiso Financiero VOII 4 ("Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2024, los estados fiduciarios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico irregular de doscientos sesenta y cuatro días finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 5, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I y II.

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Fideicomiso Financiero VOII 4 al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio irregular finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

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 fiduciarios" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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.

Responsabilidades de la Dirección del Fiduciario en relación con los estados contables fiduciarios

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., Fiduciario del Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados contables fiduciarios, la Dirección 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 tuviera intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables fiduciarios 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, 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 debido a fraude o error, 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. 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) 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 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 del Fiduciario.
- 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 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 la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables fiduciarios, 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Al 31 de diciembre de 2024 no surgen de las registraciones contables deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA).
- Excepto por lo mencionado en su nota 4, los estados contables fiduciarios adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2025

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100



Guillermo Barbero - Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145