

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3**

**ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentados en forma comparativa

# **FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3**

## **ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE MARZO DE 2025**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentados en forma comparativa

### **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 Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados Contables de Períodos Intermedios

## FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

### ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentados en forma comparativa

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 titulización de créditos originados por los Fiduciantes (Nota 1.1).
Fecha del contrato de Constitución:	3 de febrero de 2023, modificado y reformulado el 15 de octubre de 2024 (Nota 1.1).
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
- Domicilio:	Av. Madero 900, 20° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Prestación de servicios fiduciarios.
- Inscripción:	Sociedad Anónima constituida con fecha 28 de abril de 2003 e inscripta 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:	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”. El Programa ha sido autorizado por Resolución N° RESFC-2021-21033-APN-DIR#CNVde fecha 18 de marzo de 2021 de la CNV y sus modificatorias. El presente fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 10 de octubre de 2024.
Plazo estimado del Fideicomiso:	Nota 1.2.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre

## FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

### ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (En moneda homogénea)

	31/03/2025	31/12/2024		31/03/2025	31/12/2024
	\$	\$		\$	\$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 3.1.)	397.139.704	560.327.620	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.5. y Anexo I)	1.030.938.505	1.575.687.775
Inversiones (Nota 3.2. y Anexos I y II)	53.534.979	-	Deudas Comerciales (Nota 3.6. y Anexo I)	11.231.397	17.770.062
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3. y Anexos I y III)	991.121.889	1.231.948.438	Deudas Fiscales (Nota 3.7. y Anexo I)	34.219.022	40.517.300
Otros Créditos (Nota 3.4. y Anexo I)	492.698.770	534.510.630	Otras Deudas (Nota 3.8. y Anexo I)	118.903.602	109.233.297
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>1.934.495.342</b>	<b>2.326.786.688</b>	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>1.195.292.526</b>	<b>1.743.208.434</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>Total del Pasivo</b>	<b>1.195.292.526</b>	<b>1.743.208.434</b>
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3. y Anexo I)	176.333.625	303.618.415	<b>PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)</b>	<b>915.536.441</b>	<b>887.196.669</b>
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>176.333.625</b>	<b>303.618.415</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>2.110.828.967</b>	<b>2.630.405.103</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>2.110.828.967</b>	<b>2.630.405.103</b>			

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

Firmado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3**

**ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO**  
Correspondiente al período intermedio de tres meses  
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025  
(En moneda homogénea)

	31/03/2025
	\$
<b>Ingresos y Egresos Financieros</b>	
Intereses Generados por los Bienes Fideicomitidos	355.250.451
Bonificación de intereses	(438.818)
Resultado de inversiones	27.832.799
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciarios	(122.403.785)
Provisión de Créditos Incobrables (Anexo III) - (Cargo)	(77.780.902)
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) de activos y pasivos financieros - (Pérdida)	(17.904.347)
<b>Total Ingresos y Egresos Netos de Activos y Pasivos Financieros - Ganancia</b>	<b>164.555.398</b>
Impuesto a los ingresos brutos	(42.778.395)
Honorarios	(28.035.514)
Gastos bancarios	(465.209)
Gastos generales de administración	(1.624.975)
<b>Total de Gastos Operativos</b>	<b>(72.904.093)</b>
<b>Resultados Financieros y por tenencia</b>	
- Intereses generados por pasivos fiscales	(1.653.076)
- Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) - (Pérdida)	(61.658.457)
<b>Resultado del período antes de Impuesto a las Ganancias - Ganancia</b>	<b>28.339.772</b>
Impuesto a las ganancias (Nota 2.5.e)	-
<b>Resultado neto del período - Ganancia</b>	<b>28.339.772</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

## FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO**  
 Correspondiente al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025  
 (En moneda homogénea)

	<b>Reserva por Sobreintegración \$</b>	<b>Resultados no asignados \$</b>	<b>Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/03/2025 \$</b>
Saldos al cierre del ejercicio	113.639.612	773.557.057	887.196.669
Resultado neto del período - Ganancia	-	28.339.772	28.339.772
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>113.639.612</b>	<b>801.896.829</b>	<b>915.536.441</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO**  
 Correspondiente al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025  
 (En moneda homogénea)

	<b>31/03/2025</b>
	<b>\$</b>
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>	
Efectivo al inicio del ejercicio	560.327.620
Efectivo al cierre del período	397.139.704
<b>Variación neta de efectivo del período</b>	<b>(163.187.916)</b>
<b>Flujo generado por las Actividades Operativas</b>	
Cobranzas de los Créditos Fideicomitidos	548.897.255
Cobro de intereses en cuenta remunerada	23.014.484
Pago de gastos operativos	(922.209)
Pago de Honorarios	(35.539.020)
Pago de Impuestos	(50.276.718)
RECPAM contenido en movimientos de Actividades Operativas	(60.919.763)
	<b>424.254.029</b>
<b>Flujo (aplicado en) las Actividades de Inversión</b>	
Constitución de plazo fijo	(207.098.424)
Acreditación de plazo fijo	153.795.847
RECPAM contenido en Actividades de Inversión	4.434.828
	<b>(48.867.749)</b>
<b>Flujo (aplicado en) las Actividades de Financiación</b>	
Amortización de Valores de Deuda Fiduciaria	(479.370.734)
Pago de Intereses de Valores de Deuda Fiduciaria	(77.029.112)
Recpam contenido en Actividades de Financiación	17.825.650
	<b>(538.574.196)</b>
<b>Variación neta de efectivo del período</b>	<b>(163.187.916)</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

**NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****1.1. Constitución y finalidad**

Con fecha 3 de febrero de 2023, se firma el contrato de fideicomiso, mediante el cual se constituye el Fideicomiso Financiero VOII 3, 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, OK Consumer Finance S.A, en su carácter de Fiduciante 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 instruyó al Fiduciario la securitización de los Créditos mediante (i) la cesión de los mismos a través de un contrato de fideicomiso financiero 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 constituyó un fideicomiso financiero cuya oferta pública fue solicitada ante la CNV (el “Fideicomiso Público”), o (ii) la modificación y reformulación del Contrato de Fideicomiso a fin de que fuese calificado como un Fideicomiso Público; y que, según fuese el caso, formasen 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 constituido, conforme a los términos y condiciones 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 que se requirieron bajo el respectivo Contrato de Fideicomiso Público, y todos los demás actos que los beneficiarios pudieran instruir razonablemente, debiendo contar con la previa aprobación de CNV, de corresponder.

La contraprestación que el Fiduciante reciba, en su caso, por cada Operación de Securitización, de ser en efectivo, podrá ser aplicada por el Fiduciario para el desembolso de nuevos Créditos conforme se prevé en el Contrato de Fideicomiso y, de ser en valores fiduciarios, estos serán vendidos a la o las entidades que indique el Fiduciante Inicial, con la conformidad de los Tenedores y en los términos en que este lo instruya.

Durante el ejercicio 2023 y en enero 2024, las partes perfeccionaron la transferencia de créditos al Fideicomiso por un valor fideicomitado total de \$2.993.761.729, los que fueron transferidos fiduciariamente mediante cesión y transferencia fiduciaria, con la correspondiente emisión de Certificados de Participación en cada fecha de cesión. El Valor fideicomitado, es el valor presente de los Bienes Fideicomitados al momento de cada cesión.

Los valores fiduciarios iniciales, por tratarse de Certificados de Participación no devengaron interés. El Fiduciario canceló los Valores Fiduciarios Iniciales por un importe de \$2.993.761.729 con más la

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025

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

Jorge Sodano  
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

**NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3 (Cont.)****1.1. Constitución y finalidad (Cont.)**

utilidad equivalente a \$2.236.617.397 y valores fiduciarios definitivos no colocados a terceros por un importe de \$497.500.000.

Los mismos fueron cancelados con el producido de la colocación de los VF definitivos y los fondos depositados en la cuenta fiduciaria recaudadora hasta el día anterior a la fecha de corte, siguiendo el orden de prelación establecido en el contrato de fideicomiso para el destino de estos fondos.

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

El 10 de octubre de 2024, 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".

El 21 de octubre de 2024 se emitieron y liquidaron Valores Fiduciarios Definitivos por un total de \$1.890.500.000 según el siguiente detalle: Valores de Deuda Fiduciarios Senior ("VDFS") por VN de \$ 1.393.000.000 y Valores de Deuda Fiduciarios Clase B ("VDFB") por VN de \$ 497.500.00. La Sobreintegración ascendió a \$99.500.000 equivalente al 5% del Valor Fideicomitado.

Los Valores Fiduciarios no colocados a terceros fueron entregados al Fiduciante como cancelación de los Valores Fiduciarios Iniciales.

Los Bienes Fideicomitados están constituidos por:

(A) los Créditos, cuya propiedad fiduciaria sea cedida por los Fiduciantes al Fiduciario de conformidad con lo previsto en el Artículo 2.5 del Contrato de Fideicomiso, y todos los pagos por capital e intereses compensatorios y punitivos u otros conceptos pendientes bajo estos Créditos;

(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;

(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;

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025

**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

**Jorge Sodano**  
 Apoderado

**TMF Trust Company (Argentina) S.A.**  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

**NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3 (Cont.)****1.1. Constitución y finalidad (Cont.)**

(F) los fondos derivados de la conversión voluntaria o involuntaria de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, otros activos líquidos y cualquier otro ingreso o ganancia proveniente 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.

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, conforme las normas de originación de que se describen en el Manual de Originación 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;
- 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, cualquier 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.

Firmado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025

**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

**Jorge Sodano**  
Apoderado

**TMF Trust Company (Argentina) S.A.**  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

## FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3 (Cont.)

##### 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/s cuenta/s fiduciaria/s 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 Fideicomitidos 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 \$ 300.000, 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 misma Cuenta de Gastos.

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 depositada en esta cuenta, será distribuida según lo dispuesto por el Artículo 4.2 del Contrato del Fideicomiso.

##### 1.5. Fondo de Garantía

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

Firmado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
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) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

**NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3 (Cont.)****1.5. Fondo de Garantía (Cont.)**

- 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.

En la Fecha de Emisión, el Fiduciario constituyó 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.

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 42,25% nominal anual y una vez el próximo Servicio de interés de los VDFB del 45,25% nominal anual, sobre el saldo de capital de los VDFS y los VDFB, respectivamente, que asciende a aproximadamente \$115.249.623y (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.

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.

Al 31 de marzo de 2025, el Fondo de Garantía constituido se encuentra depositado en un Plazo Fijo, y expuesto en el Activo-Rubro Inversiones (Anexo II).

**1.6. Condiciones de los Valores Fiduciarios**

Los Valores Fiduciarios emitidos el día 21 de octubre de 2024 bajo el régimen de oferta pública son:

**Valores de Deuda Fiduciarios Senior (“VDFS”)**, por un valor nominal de \$1.393.000.000, los cuales devengan un interés variable equivalente a (i) el 42,25% nominal anual para el primer Período de Devengamiento de Intereses y (ii) para los períodos siguientes, un interés nominal

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

**NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3 (Cont.)****1.6. Condiciones de los Valores Fiduciarios (Cont.)**

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 40% nominal anual ni mayor al 65% nominal anual.

**Valores de Deuda Fiduciarios Clase B (“VDFB”)**, por un valor nominal de \$497.500.000, los cuales devengan un interés fijo equivalente a (i) el 45,25% 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 41% nominal anual ni mayor al 66% nominal anual.

**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 y

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

**NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3 (Cont.)****1.7. Prioridades y Preferencias sobre el Patrimonio Fideicomitado (Cont.)**

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 Fiduciarios 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 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 y
- 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 Fiduciarios 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 y
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 de los Valores Fiduciarios, puntos (xv) y (xvi) describe cuándo se considerará constituido un Evento Especial y sus consecuencias.

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

**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**

El estado de situación patrimonial fiduciario, las notas y los anexos se exponen en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024. Los mismos han sido ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en Nota 2.3 y se encuentran expresados en moneda homogénea de marzo de 2025.

El estado de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario no se exponen en forma comparativa debido a que la fecha autorización de la oferta pública fue el día 10 de octubre de 2024.

**2.3. 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 período 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 de marzo de 2025.

**2.4. Estimaciones contables**

La preparación de estados contables 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 período/ ejercicio. El Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión para deudores incobrables, el valor recuperable de los activos, 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 efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
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) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN 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) Inversiones**

Los depósitos a Plazo Fijo han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados 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, netos de la correspondiente previsión por incobrabilidad estimada, de corresponder.

**d) 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.

**e) 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 cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en 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.”

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
 presentadas en forma comparativa  
 (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) Impuesto a las Ganancias (Cont.)**

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.

**f) Valores de deuda fiduciaria**

Los mismos han sido valuados a su valor nominal más los correspondientes intereses devengados al cierre.

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

La Reserva por Sobreintegración se expone a su valor ajustado mediante la aplicación de los índices indicados 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.

**h) 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".

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

**NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
<b>3.1. Caja y Bancos</b>		
Cta. Cte. Banco VOII	397.139.704	560.327.620
<b>Total</b>	<b><u>397.139.704</u></b>	<b><u>560.327.620</u></b>
<b>3.2. Inversiones (Anexo II)</b>		
Depósitos a plazo fijo	53.534.979	-
<b>Total</b>	<b><u>53.534.979</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>3.3. Créditos por Cesión Fiduciaria</b>		
<b>Corriente</b>		
Créditos por Cesión Fiduciaria	1.808.718.598	2.118.747.558
Intereses a devengar	(576.782.160)	(704.436.369)
Previsión de deudores incobrables (Anexo III)	(149.277.185)	(77.622.881)
Cobranzas a imputar	(91.537.364)	(104.739.870)
<b>Total Corriente</b>	<b><u>991.121.889</u></b>	<b><u>1.231.948.438</u></b>
<b>No Corriente</b>		
Créditos por Cesión Fiduciaria	620.703.377	1.106.602.907
Intereses a devengar	(444.369.752)	(802.984.492)
<b>Total No Corriente</b>	<b><u>176.333.625</u></b>	<b><u>303.618.415</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>1.167.455.514</u></b>	<b><u>1.535.566.853</u></b>
<b>3.4. Otros Créditos</b>		
Crédito con el Fiduciante	475.980.972	516.768.326
Otros Créditos	34.866	37.854
Impuesto a los débitos y créditos	14.588.877	15.839.015
Créditos impositivos	16.485	-
Gastos pagados por adelantado	2.077.570	1.865.435
<b>Total</b>	<b><u>492.698.770</u></b>	<b><u>534.510.630</u></b>
<b>3.5. Valores de Deuda Fiduciaria</b>		
Valores de Deuda Fiduciaria Capital - Senior	434.970.287	976.417.235
Valores de Deuda Fiduciaria Interés - Senior	5.720.157	12.840.555
Valores de Deuda Fiduciaria Capital - Clase B	497.500.000	540.131.344
Valores de Deuda Fiduciaria Interés - Clase B	92.748.061	46.298.641
<b>Total</b>	<b><u>1.030.938.505</u></b>	<b><u>1.575.687.775</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

**NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Cont.)**

	31/03/2025	31/12/2024
	\$	\$
<b>3.6. Deudas Comerciales</b>		
Honorarios a pagar	10.900.026	17.410.294
Provisión para gastos	331.371	359.768
<b>Total</b>	<b>11.231.397</b>	<b>17.770.062</b>
<b>3.7. Deudas Fiscales</b>		
Impuesto a los Ingresos Brutos a pagar	33.997.362	40.517.300
Retenciones Impositivas	221.660	-
<b>Total</b>	<b>34.219.022</b>	<b>40.517.300</b>
<b>3.8. Otras Deudas</b>		
Deuda con el Fiduciante	118.603.602	108.907.590
Fondo de Gastos	300.000	325.707
<b>Total</b>	<b>118.903.602</b>	<b>109.233.297</b>

**NOTA 4 - GARANTIAS RECIBIDAS - COBERTURA DE RIESGOS**

El Patrimonio Fideicomitado constituirá única y exclusiva garantía y mecanismo de pago de los Valores Fiduciarios de acuerdo con los términos y condiciones de estos y se registrará conforme a las disposiciones del Artículo 16 de la Ley 24.441. El Fiduciario ejercerá la propiedad fiduciaria del Patrimonio Fideicomitado en beneficio de los Tenedores.

El Patrimonio Fideicomitado se detalla en Nota 1.1.

**NOTA 5 - LIBROS RUBRICADOS**

Los registros contables correspondientes al patrimonio fideicomisito del Fideicomiso se llevan en registros y libros en forma separada del patrimonio del Fiduciario.

Las registraciones contables de marzo de 2025 y los presentes estados contables fiduciarios se encuentran en proceso de transcripción a los registros contables rubricados con los que cuenta el Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

**NOTA 6 - CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE SE DESARROLLAN LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO**

El Fiduciario del Fideicomiso operó en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los principales indicadores en nuestro país fueron:

- La inflación acumulada entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025 alcanzó el 8,6% (IPC).
- Entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de marzo de 2025, el peso se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de 1032,50\$/US\$ al inicio del ejercicio a 1074,00\$/US\$ al cierre del período según Banco Nación Argentina, tipo de cambio venta.

El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo gobierno en Argentina, que ha planteado entre sus objetivos instaurar un nuevo régimen económico en el país, para lo cual se propone llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones.

Después de haber cerrado 2024 con una inflación acumulada de 117,8% en diciembre, la inflación mensual se desaceleró durante los primeros meses del 2025 en comparación a los primeros tres meses de 2024: se ubicó en 8,6% en el primer trimestre del año contra 51,62%.

El plan del nuevo gobierno propone avanzar con una profunda desregulación de la economía y con reformas estructurales que liberen las restricciones para invertir y operar en el país, incluyendo la flexibilización paulatina de las restricciones cambiarias, con el objetivo de eliminarlas una vez que estén dadas las condiciones macroeconómicas para hacerlo.

Con fecha 29 de abril de 2024 se convocó a sesiones en el Congreso de la Nación Argentina para tratar en la Cámara de Diputados el proyecto de ley de “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos”. La misma resultó aprobada el 30 de abril de 2024 en forma general y particular por dicha Cámara, pasando a la Cámara de Senadores para continuar su tratamiento.

En mayo 2024, el Fondo Monetario Internacional comunicó que su equipo técnico había finalizado la octava revisión del Acuerdo de Facilidades Extendidas. Dicha revisión fue aprobada en junio por el Directorio del Fondo Monetario Internacional habilitando así el desembolso de alrededor de US\$ 800 millones. Además, se informó que todos los criterios de desempeño correspondientes al primer trimestre se habían cumplido con márgenes, implicando un mejor resultado que el esperado hasta el momento.

Tras meses de debate, el 28 de junio de 2024 la Cámara de Diputados sancionó la Ley Bases por 147 votos positivos contra 107 negativos y 2 abstenciones. Finalmente, en fecha 8 de julio de 2024, la Ley Bases N° 27742 fue publicada en el Boletín Oficial, comenzando a regir a partir del 9 de julio de 2024.

En 2025, el directorio del Fondo Monetario Internacional aprobó el nuevo programa con la Argentina por USD 20.000 millones. El desembolso previsto a lo largo de 2025 es de USD 15.000 millones, según informó el Banco Central.

Firmado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3****NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de tres meses  
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

**NOTA 6 - CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE SE DESARROLLAN LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO (CONT.)**

El primer desembolso de USD 12.000 se concretó en abril de 2025. En junio de 2025, se recibirán otros USD 2.000 millones. Antes de que finalice el año, llegará un desembolso adicional de USD 1.000 millones para completar los USD 15.000 millones por parte del FMI.

El 11 de abril de 2025, se anunció un nuevo plan económico en el cual se eliminó el cepo cambiario, permitiendo que el dólar comenzara a flotar dentro de una banda entre \$ 1.000 y \$1.400 con un ajuste mensual de 1%.

El Fiduciario permanentemente monitorea la evolución de las cuestiones descriptas, así como las posibles modificaciones a las regulaciones que pudiera implantar el Gobierno Nacional, evaluando los impactos que pudieran tener sobre su situación patrimonial, financiera, sus resultados y los flujos de fondos futuros, en la medida que se vayan produciendo. En consecuencia, los presentes estados contables fiduciarios deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

**NOTA 7 - HECHOS POSTERIORES**

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 del Fideicomiso ni los resultados del período intermedio actual.

Firmado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

20  
**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3**

Anexo I

**VENCIMIENTOS DE INVERSIONES, CREDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(En moneda homogénea)**

Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de las inversiones, de los créditos y de las deudas al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son:

	Inversiones	Créditos por Cesión Fiduciaria (1)	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Comerciales	Deudas Fiscales	Otras Deudas
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
A vencer							
1° Trimestre	53.534.979	268.297.990	2.128.921	533.438.505	11.231.397	34.219.022	-
2° Trimestre	-	304.125.025	-	465.643.071	-	-	-
3° Trimestre	-	223.227.162	-	31.856.929	-	-	-
4° Trimestre	-	168.801.937	-	-	-	-	-
A más de un año	-	176.333.625	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>53.534.979</b>	<b>1.140.785.739</b>	<b>2.128.921</b>	<b>1.030.938.505</b>	<b>11.231.397</b>	<b>34.219.022</b>	<b>-</b>
De Plazo vencido	-	175.946.960	-	-	-	-	-
Sin Plazo establecido	-	-	490.569.849	-	-	-	118.903.602
<b>Total al 31/03/2025</b>	<b>53.534.979</b>	<b>1.316.732.699</b>	<b>492.698.770</b>	<b>1.030.938.505</b>	<b>11.231.397</b>	<b>34.219.022</b>	<b>118.903.602</b>
Que no devengan interés	743.777	644.876.006	492.698.770	98.468.218	11.231.397	34.219.022	118.903.602
Tasa de interés variable	-	-	-	932.470.287	-	-	-
Tasa fija	52.791.202	671.856.693	-	-	-	-	-
<b>Total al 31/03/2025</b>	<b>53.534.979</b>	<b>1.316.732.699</b>	<b>492.698.770</b>	<b>1.030.938.505</b>	<b>11.231.397</b>	<b>34.219.022</b>	<b>118.903.602</b>
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>-</b>	<b>1.613.189.734</b>	<b>534.510.630</b>	<b>1.575.687.775</b>	<b>17.770.062</b>	<b>40.517.300</b>	<b>17.770.062</b>

(1) No incluye la previsión para deudores incobrables.

Firmado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

21  
**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3**

Anexo II

**INVERSIONES FIDUCIARIAS**  
**AL 31 DE MARZO DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
(En moneda homogénea)

Originación y Entidad	TNA %	Plazo (en días)	Vencimiento	Capital \$	Intereses devengados \$	Saldos al 31/03/2025	Saldos al 31/12/2024
Banco VOII	30,25%	31	14/4/2025	52.791.202	743.777	53.534.979	-
<b>Totales</b>						<b>53.534.979</b>	<b>-</b>

Firmado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

22  
**FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3**

Anexo III

**PREVISIONES FIDUCIARIAS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(En moneda homogénea)**

Rubros	Saldo al inicio \$	Variación (1) \$	Variación (2) \$	Saldo al 31/03/2025 \$	Saldo al 31/12/2024 \$
Deducidas del Activo: Créditos Cedidos	77.622.881	77.780.902	(6.126.598)	149.277.185	-
<b>Total al 31/03/2025</b>	<b>77.622.881</b>	<b>77.780.902</b>	<b>(6.126.598)</b>	<b>149.277.185</b>	<b>-</b>
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>331.734.975</b>	<b>(74.714.302)</b>	<b>(179.397.792)</b>	<b>-</b>	<b>77.622.881</b>

(1) Imputadas al resultado del período / ejercicio irregular.

(2) Imputadas al resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) de activos y pasivos financieros.

Firmado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 08/05/2025  
**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) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3

## INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores

Presidente y Directores de

**TMF Trust Company (Argentina) S.A. (En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3)**

C.U.I.T. 30-70832912-2

Domicilio Legal: Av. Madero 900, 20° piso,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### 1. Informe sobre los estados contables fiduciarios

Hemos revisado los estados contables fiduciarios adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero VOII 3 CUIT N° 30-71795888-4, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de marzo de 2025, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario, correspondientes al período intermedio de tres meses iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7 y en los anexos I a III.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024, 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 período intermedio actual.

### 2. Responsabilidad del Directorio del Fiduciario en relación a los estados contables fiduciarios

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3, 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.

### 3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas por la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Somos independientes del Fideicomiso Financiero VOII 3 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.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

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

#### **4. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero VOII 3 por el período intermedio de tres meses iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con normas contables profesionales argentinas.

#### **5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) En base a nuestra revisión efectuada con el alcance indicado en 3), informamos que los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero VOII 3 al 31 de marzo de 2025 surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables de marzo de 2025 y los estados contables fiduciarios adjuntos se encuentran en proceso de transcripción a los registros contables rubricados, llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.
- b) Según surge de las registraciones contables, el Fideicomiso no adeuda suma alguna al 31 de marzo de 2025, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de mayo de 2025.

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