

# **FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV**

**ESTADOS CONTABLES**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR N°1**

**INICIADO EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2024**

**Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Directores de  
**TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.**, en su carácter de Fiduciario de **FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV**  
CUIT: 30-71870467-3  
Domicilio Legal: Av. Madero 900, Piso 20  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### 1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

#### 1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los Estados Contables adjuntos de FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 30 de Junio de 2025, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 28 de Noviembre de 2024 y finalizado el 30 de Junio de 2025, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y los anexos que forman parte integrante de los citados Estados Contables.

En nuestra opinión, los Estados Contables adjuntos, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la información sobre la situación patrimonial del FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV al 30 de Junio de 2025, así como el resultado de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio neto y en el flujo de su efectivo por el ejercicio económico irregular iniciado el 28 de Noviembre de 2024 y finalizado el 30 de Junio de 2025, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

#### 1.2. FUNDAMENTOS 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 (F.A.C.P.C.E.) adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Contables" de nuestro informe. Somos independientes del FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV 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 F.A.C.P.C.E adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del CPCECABA.

#### 1.3. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables 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.

En la preparación de Estados Contables, la Dirección es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de ente en funcionamiento excepto si la Dirección tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no existiera otra alternativa más realista.

LJESKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°TF° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



## 1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

### 1.4. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Contables en su conjunto están libres de incorrecciones significativas, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la F.A.C.P.C.E. 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 sección III.A de la Resolución Técnica N°37 de la F.A.C.P.C.E. 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:

- Identificamos y valoramos 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 evidencia de auditoría suficiente y adecuada 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.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por el Fiduciario, del principio contable de ente en funcionamiento y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Contables o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un ente en funcionamiento.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los Estados Contables, incluida la información revelada, y si representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Nos comunicamos con el Fiduciario del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 177 229



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



## 2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A efectos de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes, informamos que:

- 2.1. Al 30 de Junio de 2025, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- 2.2. Los Estados Contables que se mencionan en el apartado 1.1., surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con normas legales vigentes y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores, excepto el Libro Diario y el Inventarios y Balances que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe, de acuerdo con lo mencionado en la Nota 4.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de Septiembre de 2025.

INSICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## EJERCICIO ECONÓMICO N° 1

### ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

INICIADO EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

Actividad Principal:	Fideicomiso Financiero
Objeto del Fideicomiso:	Titulización de los Créditos cuyo producido será empleado por el Fiduciante.
Plazo del Fideicomiso:	Es la fecha en que se cumplan tres (3) meses de cancelado el capital de los Valores Fiduciarios. En ningún caso la vigencia del Fideicomiso excederá el plazo establecido en el Artículo 1.668 del Código Civil y Comercial de la Nación.
Fecha de Cierre del Ejercicio:	30 de junio de cada año.
C.U.I.T. del Fideicomiso:	30-71870467-3

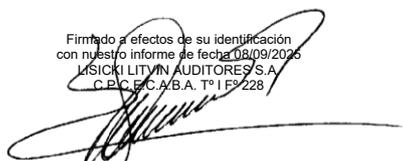
#### Información del Fiduciario

Denominación:	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Domicilio Legal:	Av. Madero 900, Piso 20, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Servicios fiduciarios.
C.U.I.T.:	30-70832912-2

#### Información del Fiduciante

Denominación:	Compañía Financiera Argentina S.A.
Domicilio Legal:	Victoria Ocampo 360, Piso 4°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Servicios de intermediación financiera.
C.U.I.T.:	30-53800640-4

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
MISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

  
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

  
JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE JUNIO DE 2025 (Cifras expresadas en Pesos)

<b>ACTIVO</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>PASIVO</b>	<b>30/06/2025</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	3.499.153	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.3)	2.838.577.181
Inversiones Temporarias (Anexo I)	907.518.621	Cargas Fiscales (Nota 3.4)	40.641.070
Préstamos (Nota 3.2)	2.753.751.800	Otras Deudas (Nota 3.5)	3.048.901
<b>Total Activo Corriente</b>	<b><u>3.664.769.574</u></b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b><u>2.882.267.152</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Préstamos (Nota 3.2)	2.124.051.885	No Existe	-
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b><u>2.124.051.885</u></b>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b><u>-</u></b>
		<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>2.882.267.152</u></b>
		<b>PATRIMONIO NETO (Según Estado Respectivo)</b>	<b><u>2.906.554.307</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>5.788.821.459</u></b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>5.788.821.459</u></b>

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
LISICKI LITWIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



JÓRGE SÓDANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## ESTADO DE RESULTADOS

### POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

INICIADO EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

	<u>30/06/2025</u>
Intereses Ganados por Préstamos	5.234.701.995
<b>Total de Ingresos</b>	<b><u>5.234.701.995</u></b>
Renta de Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.6)	(1.202.673.713)
Cargos por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo II)	(399.994.941)
Gastos de Administración (Anexo III)	(475.950.523)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluido el RECPAM)	(233.050.200)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.7)	(16.478.311)
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b><u><u>2.906.554.307</u></u></b>

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 02/09/2025  
LISIČKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

### POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

INICIADO EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

Concepto	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 28 de noviembre de 2024</b>	-	-
Resultado del Ejercicio	2.906.554.307	2.906.554.307
<b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>	<b><u>2.906.554.307</u></b>	<b><u>2.906.554.307</u></b>

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/09/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

JORGE SÓDANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

### POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

INICIADO EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

	<u>30/06/2025</u>
<b><u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u></b>	
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	911.017.774
<b>Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>911.017.774</u></b>
<b><u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u></b>	
<b>Actividades Operativas</b>	
Resultado del Ejercicio	2.906.554.307
<b><u>Partidas que no Representan Flujo de Efectivo</u></b>	
Cargos por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo II)	399.994.941
RECPAM del Efectivo y Equivalentes	158.689.169
<b>Cambios en Activos y Pasivos Operativos</b>	
Aumento de Préstamos	(5.277.798.626)
Aumento de Valores de los Deuda Fiduciaria	2.838.577.181
Aumento de Cargas Fiscales	40.641.070
Aumento de Otras Deudas	3.048.901
<b>Efectivo neto generado por las actividades operativas</b>	<b><u>1.069.706.943</u></b>
<b><u>Resultados Financieros y por Tenencia Generados por el Efectivo y Equivalentes</u></b>	
RECPAM del Efectivo y Equivalentes	(158.689.169)
<b>Disminución de Efectivo y Equivalentes por Resultados Financieros y por Tenencia</b>	<b><u>(158.689.169)</u></b>
<b>Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>911.017.774</u></b>
<b><u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u></b>	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	3.499.153
Inversiones Temporarias (Anexo I)	907.518.621
<b>Total</b>	<b><u>911.017.774</u></b>

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/09/2025  
LISICKILITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

#### 1.1 Origen

El 28 de noviembre de 2024, TMF Trust Company (Argentina) S.A. en calidad de Fiduciario, y Compañía Financiera Argentina S.A. (CFA), en calidad de Fiduciante, suscribieron un Suplemento de Prospecto para la constitución del Fideicomiso Financiero "CFA CRÉDITOS IV" (el "Fideicomiso financiero" o "Fideicomiso", indistintamente). El suplemento de prospecto en su versión completa fue confeccionado con relación a la emisión de Valores Fiduciarios bajo el fideicomiso financiero "CFA CRÉDITOS IV" por un monto de emisión en conjunto de V/N \$ 9.500.000.000 (Pesos nueve mil quinientos millones) y es complementario del prospecto del programa global de emisión de valores fiduciarios CFA 60 AÑOS por un monto total en circulación de hasta un V/N U\$S 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) de fecha 25 de agosto de 2020, autorizado por la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") mediante Resolución N° RESFC-2020-20763-APN-DIR#CNV de fecha 18 agosto de 2020 (respectivamente, el "Prospecto" y el "Programa"), y debe leerse conjuntamente con el mismo.

La oferta pública de la presente emisión fue autorizada por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 28 de noviembre de 2024.

En cumplimiento de lo acordado, los Valores Fiduciarios fueron emitidos por el fiduciario en contrapartida de los créditos transferidos al Fideicomiso por el fiduciante, por lo tanto, estas operaciones no originaron un movimiento efectivo de fondos para el Fideicomiso.

El pago de los títulos fiduciarios a los respectivos beneficiarios, bajo los términos y condiciones previstas en el contrato original y en el Suplemento de Prospecto, tiene como única y exclusiva garantía y mecanismo de pago los bienes fideicomitados, que consisten en créditos originados por el fiduciante que fueron transferidos en fideicomiso al fiduciario por un valor fideicomitado inicial de 9.500.000.000 (Pesos nueve mil quinientos millones), en moneda de dicha fecha.

Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitados, conforme lo dispone el artículo 1.668 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El fiduciante se responsabiliza por la validez de los créditos que se transfieren al Fideicomiso y responde por la existencia y legitimidad de los créditos y derechos cedidos al tiempo de la cesión fiduciaria, pero no de la solvencia de los deudores cedidos.

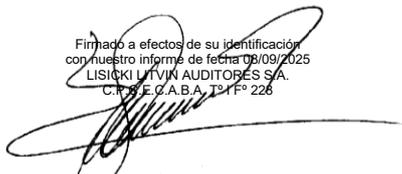
#### 1.2 Activos Fideicomitados

Son los Créditos cedidos a favor del Fiduciario en representación del Fideicomiso Financiero.

"Créditos" significan cada línea de créditos personales que hayan sido otorgados por CFA en el curso ordinario de sus negocios en cumplimiento con todas las disposiciones dictadas por las Autoridades Gubernamentales; y que sean repagados mediante pago voluntario.

Por "Cuotas" se entiende las sumas de dinero efectivamente abonadas periódicamente por los Deudores bajo los Créditos a partir del 1 de diciembre de 2024, que fueron determinadas en la Fecha de Determinación considerando los Criterios de Elegibilidad y que constituyen parte de los Activos Fideicomitados, incluyendo (i) el monto adeudado en concepto de capital bajo dichas Cuotas a partir del 1 de diciembre de 2024 y (ii) los intereses compensatorios y punitivos correspondientes a partir del 1 de diciembre de 2024. Asimismo, y en la medida en que CFA se desempeñe como Administrador, no están comprendidos en las Cuotas la comisión y/o cargos por precancelación, ni los gastos administrativos o de gestión relacionados a los mismos. En caso de que se reemplace el Administrador y el Administrador Sustituto, por cualquier causa, los conceptos enumerados en la oración anterior formarán parte de la Cuota.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
LISIČKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226

  
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

  
JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.2 Activos Fideicomitidos (Cont.)

Los Créditos tienen un valor nominal de capital de \$ 8.287.284.442,63, contenidos en un archivo Excel en formato .xls, con el nombre "FF CFA CRÉDITOS IV", que forma parte integrante del Suplemento de Prospecto y se encuentra a disposición de los Inversores Calificados en las oficinas del Fiduciario.

El 75,3% de los Créditos se encuentran instrumentados en legajos físicos, que incluyen los Pagarés ("Créditos Físicos"), y el 24,7% de los Créditos se encuentran instrumentados en Legajos Electrónicos y no cuentan firma ológrafa y/o digital ni con Pagarés ("Créditos Electrónicos").

La fecha a partir de la cual los Activos Fideicomitidos pasaron a formar parte del Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Financiero fue el 3 de diciembre de 2024.

#### 1.3 Clases y Condiciones de Valores de Deuda Fiduciaria

El Fiduciario ha emitido dos clases de Valores Fiduciarios:

- Valores Representativos de Deuda Clase "A" o VRDA de Valor nominal de \$ 7.900.000.000 (Pesos siete mil novecientos millones), con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios, luego de deducir la contribución al Saldo Mínimo de Gastos y al Fondo de Reserva, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 20 de Diciembre de 2024, para el primer servicio, y desde el 20 de cada mes (o el día hábil posterior a dicha fecha si aquél fuere inhábil) para los restantes Servicios, luego de deducir el interés de la propia Clase, y (b) en concepto de interés, una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 700 puntos básicos porcentuales con un mínimo de 20% nominal anual y un máximo de 65% nominal anual devengado durante el período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFA considerando para su cálculo un año de 365 días.
- Valores Representativos de Deuda Clase "B" o VRDB de Valor nominal de \$ 1.600.000.000 (Pesos mil seiscientos millones), con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios una vez cancelados íntegramente los Servicios de la Clase A y luego de deducir la contribución al Saldo Mínimo de Gastos y al Fondo de Reserva, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos a tasa mínima será el 20 de julio de 2025 y de los VRDB a tasa máxima será el 20 de septiembre de 2025, y (b) en concepto de interés, los VRDB no devengarán intereses.

Las cuotas de amortización del capital de los VRD se abonarán junto con los Intereses de los VDF en cada Fecha de Pago de Intereses de los VRD (cada una de dichas fechas, la "Fecha de Pago de Amortización de Capital de los VDF" y junto con la Fecha de Pago de Intereses de los CRD, la "Fecha de Pago de Servicios de los VRD").

Los Servicios serán pagados por el Fiduciario el día 20 (quince), o día hábil siguiente si aquel no lo fuera, de cada mes calendario posterior al respectivo período de devengamiento.

La moneda de pago de los Servicios será Pesos.

Los VRD serán documentados mediante certificados globales permanentes que serán depositados por el Fiduciario en Caja de Valores S.A. Los Beneficiarios renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo actualmente administrado por Caja de Valores S.A., conforme a la Ley N° 20.643. Caja de Valores S.A. se encuentra habilitada para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Beneficiarios.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/09/2025  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

JORGE SÓDANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.4 Liquidación del Fideicomiso

El Fideicomiso se liquidará, previo pago de Gastos del Fideicomiso Financiero y/o Impuestos del Fideicomiso Financiero, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) una vez cancelados los Valores Fiduciarios;
- b) ante la ocurrencia de los supuestos de rescate anticipado;
- c) ante la insuficiencia de fondos para atender a los Gastos del Fideicomiso Financiero, excepto que el Fiduciante realice un Adelanto en Efectivo;
- d) cuando el Fideicomiso registre patrimonio neto negativo;
- e) ante la extinción del Patrimonio Fideicomitado;
- f) disposición por parte de los Tenedores de la liquidación del Fideicomiso por la ocurrencia de un Supuesto de Rescate Anticipado;
- g) el transcurso del plazo máximo legal; o
- h) la Cobranza acreditada en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora durante un período no menor a tres meses consecutivos represente un número menor y/o igual a tres veces el monto total de Gastos del Fideicomiso Financiero incurridos en el mismo período de tiempo.

Si ocurre cualquiera de los acontecimientos previstos en este Artículo, el Fideicomiso entrará en estado de liquidación a efectos de su extinción automáticamente, sin necesidad de asamblea de tenedores, debiendo el Fiduciario comunicar dicho evento a los Tenedores mediante un aviso publicado a través de la AIF, así como también en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios, para conocimiento público; estableciéndose que en caso de producirse el supuesto indicado en el inciso b), si cualquiera de los Valores Fiduciarios se encuentra en circulación, el Fideicomiso no se extinguirá sino hasta el primer día posterior a la Fecha de Pago de Servicios subsiguiente.

En caso de extinción del Fideicomiso por acaecimiento de un Supuesto de Rescate Anticipado o por cualquier otra causa no estipulada expresamente, incluido pero no limitado a la decisión de los Tenedores de extinguir anticipadamente y liquidar el Fideicomiso una vez cancelados los VRD, el Fiduciante tendrá la opción (y no la obligación) de recomprar todos o parte de los Créditos a un precio equivalente a su valor nominal ("Opción de Rescate"), neto de Provisiones y no puede ser menor al monto que al Fiduciario le corresponda abonar por los servicios de amortizaciones e intereses pendientes de pago bajo los VRD rescatados. El Agente de Control y Revisión certificará el valor nominal de los Créditos a ser adquiridos y el monto de Provisiones aplicables a los mismos.

Ante el acaecimiento de cualquier Supuesto de Rescate Anticipado o su ratificación o no por la Asamblea de Tenedores, de corresponder, el Fiduciario deberá comunicar fehacientemente tal circunstancia al Fiduciante, a efectos que el mismo, de corresponder, ejerza la Opción de Rescate de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciante podrá ejercer la Opción de Rescate, en forma total o parcial, sólo mediante comunicación fehaciente remitida al Fiduciario en o antes de cumplido un plazo de siete (7) Días Hábiles de recibida la notificación descrita en el párrafo precedente. Una vez ejercida la Opción de Rescate, el Fiduciante tendrá treinta (30) días a fin de cumplir con el pago del precio correspondiente según arriba se lo establece. Una vez que fuere ejercida la Opción de Rescate, y se hubiere hecho pago íntegro del precio correspondiente, el Fiduciario deberá efectuar la cancelación y rescate anticipado de los Valores Fiduciarios que corresponda.

Si hubieren transcurrido (i) siete (7) Días Hábiles desde que el Fiduciario hubiere notificado al Fiduciante de conformidad con lo previsto precedentemente, y el Fiduciante no hubiere notificado su intención de ejercer la Opción de Rescate, o (ii) si la Opción de Rescate no se hubiere perfeccionado (mediante el depósito de los pagos correspondientes) dentro de los treinta (30) días previstos precedentemente; el Fiduciario convocará a una Asamblea de Tenedores a fin de que la misma lo instruya a realizar la liquidación y consecuente distribución del producido de la liquidación del Patrimonio Fideicomitado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
LISICKI MITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

  
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

  
JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.5 Saldo Mínimo de Gastos

El Fiduciario abrirá una cuenta corriente en CFA y/u otra entidad financiera que será una cuenta bancaria denominada en Pesos, bajo la titularidad del Fideicomiso Financiero y a la orden del Fiduciario en la que se depositarán los importes correspondientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso Financiero, los cuales serán deducidos de los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora (la "Cuenta de Gastos"). En todo momento, la Cuenta de Gastos deberá tener un saldo mínimo equivalente a la suma necesaria para hacer frente a la totalidad de los Gastos del Fideicomiso Financiero que fueran debidos (el "Saldo Mínimo de Gastos"). En función de las necesidades del Fideicomiso Financiero, se determina que el Saldo Mínimo de Gastos será de \$ 10.000.000 (Pesos diez millones). En caso de que inicialmente los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora no sean suficientes para constituir el Saldo Mínimo de Gastos, en la Fecha de Emisión y Liquidación el Fiduciante aportará los fondos necesarios para su constitución (los "Adelantos por el Saldo Mínimo de Gastos"). A partir del primer Período de Cobranza se reintegrará al Fiduciante, con las Cobranzas recibidas, los Adelantos por el Saldo Mínimo de Gastos. Durante la vigencia del Fideicomiso Financiero, el Saldo Mínimo de Gastos se repondrá conforme lo establecido en el Contrato. La suma depositada en la Cuenta de Gastos podrá ser invertida en Inversiones Elegibles.

#### 1.6 Fondo de Reserva

El Fiduciario constituirá un fondo de reserva inicial por un monto equivalente, como mínimo, a dos veces el próximo servicio de Interés mensual de los VRDA (el "Fondo de Reserva"), hasta un monto máximo de \$390.000.000 (Pesos trescientos noventa millones), con los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora. En caso de que inicialmente los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora no sean suficientes para constituir el Fondo de Reserva, el Fiduciante aportará los fondos necesarios para su constitución (los "Adelantos por el Fondo de Reserva"). A partir del primer Período de Cobranza se reintegrará al Fiduciante, con las Cobranzas recibidas, los Adelantos por el Fondo de Reserva. Los importes que integren el Fondo de Reserva serán depositados en la Cuenta de Reserva, que será una cuenta en Pesos abierta en Compañía Financiera Argentina S.A. a la orden del Fiduciario y a nombre del Fideicomiso Financiero (la "Cuenta de Reserva"), y colocados en Inversiones Elegibles bajo la titularidad del Fideicomiso Financiero y a la orden del Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero.

Durante la vigencia del Fideicomiso el Fiduciario deberá mantener el Fondo de Reserva con los fondos provenientes de las Cobranzas, conforme lo establecido en el Contrato.

En todo momento el Fondo de Reserva será equivalente, como mínimo dos veces al próximo servicio de Interés mensual de los VRDA, no pudiendo exceder el 3,90% del valor nominal residual de los VRDA.

En cada Fecha de Pago, el Fiduciario, a través del Administrador, procederá a recalcular el monto del Fondo de Reserva. De existir deficiencias el Fondo de Reserva será integrado de conformidad con el Contrato. En caso de existir sumas excedentes, estas serán aplicadas al pago de servicios de los Valores Fiduciarios.

El Fondo de Reserva será utilizado exclusivamente (i) en caso de insuficiencia de fondos en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora para hacer frente al pago de servicios de conformidad con el cronograma estimado de pago de servicios de los Valores Fiduciarios. En tal caso, el Fondo de Reserva será utilizado para hacer frente al pago de los Intereses de los VRDA de conformidad con el orden de prelación y subordinación establecido en Contrato, y/o (ii) ante la remoción de CFA como Agente de Cobro y Administración sin justa causa, de acuerdo a los términos del Reglamento del Cobro y Administración, para que el Fiduciario pueda hacer frente a los gastos en que deba incurrir a los fines de sustituir al Administrador o restituir toda cobranzas no rendida por el Administrador.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

### 1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.7 Consideraciones de Riesgo para la Inversión

Los riesgos que deben considerar los inversores calificados antes de adquirir Valores Fiduciarios emitidos bajo el Fideicomiso Financiero se agrupan en tres grandes categorías:

##### a) Factores económicos y políticos argentinos generales

- Inestabilidad económica: Alta inflación, caída del PBI, desempleo y pérdida del salario real afectan la capacidad de pago de los deudores.
- Riesgo regulatorio: Cambios normativos y políticas gubernamentales pueden alterar la operatoria del fideicomiso.
- Financiamiento limitado: Restricciones en el acceso a crédito internacional y riesgo de default con el FMI.
- Controles cambiarios: Restricciones al mercado de cambios pueden afectar la liquidez y la operatoria.
- Devaluación del peso: Impacta negativamente en la economía y en la capacidad de pago de los créditos.
- Inflación persistente: Aunque en baja, sigue siendo un desafío estructural.
- Riesgos externos: Eventos económicos globales pueden afectar indirectamente el rendimiento de los activos.

##### b) Riesgos específicos del fideicomiso y los activos fideicomitados

- Limitación patrimonial: El pago de los valores depende exclusivamente del patrimonio fideicomitado.
- Mora e incobrabilidad: Afectan directamente el flujo de fondos y el pago a los tenedores.
- Documentación incompleta: Créditos sin legajo físico o instrumentados electrónicamente pueden dificultar el cobro judicial.
- Dependencia de CFA: Como administrador, agente de cobro y custodio, su desempeño es clave. Su insolvencia o mal desempeño puede afectar el fideicomiso.
- Fraude y ciberataques: Riesgos operativos que pueden comprometer la seguridad y cobrabilidad de los créditos.

##### c) Riesgos vinculados a los Valores Fiduciarios

- Falta de mercado secundario: Puede dificultar la liquidez y venta de los valores.
- Aumento de impuestos: Impacta en los fondos disponibles para pagar a los tenedores.
- Gastos del fideicomiso: Se pagan antes que los servicios de capital e intereses, lo que puede afectar el rendimiento.
- Cancelación anticipada de créditos: Puede alterar el flujo esperado de pagos.
- 

#### 1.8 Condición para la Finalización de Fideicomiso

La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha en que se cumplan tres meses de cancelados los Valores Fiduciarios, previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera.

En ningún caso su plazo de duración podrá extenderse después del 28 de Noviembre de 2054.

#### 1.9 Registros Contables y Cierre de Ejercicio

Los registros contables del patrimonio fideicomitado son llevados por el Fiduciario en libros rubricados separados de los correspondientes a su propio patrimonio.

El Fideicomiso cierra sus ejercicios económicos el 30 de junio de cada año.

Firmado/a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/09/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

  
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

  
JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

### 2. NORMAS CONTABLES

El Fideicomiso utiliza en la contabilización de sus operaciones, en la valuación de sus activos y pasivos y en la medición de sus resultados, así como en los aspectos de exposición, las normas contables vigentes en la República Argentina.

#### 2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables Fiduciarios

Los Estados Contables del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales y legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades".

#### 2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos, y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Se clasificaron como activos corrientes aquellos que se espera que se conviertan en dinero o su equivalente dentro del plazo de doce meses, computado desde la fecha de cierre del ejercicio, o si ya lo son a esa fecha.

Fueron considerados como pasivos corrientes aquellos que son exigibles al cierre del ejercicio y aquellos cuyo vencimiento o exigibilidad se producirá en los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Asimismo, tal como lo indica la Resolución Técnica N° 8, Capítulo III, inc. D. 1 y 4 también se tuvo en cuenta en esta clasificación la intención de la Dirección respecto de sus bienes, derechos u obligaciones y de toda otra información que contribuya a caracterizar las partidas.

Por tratarse del primer ejercicio económico del Fideicomiso las cifras del Estado de Situación Patrimonial, del Estado de Resultados, del Estado de Evolución del Patrimonio Neto y del Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 28 de Noviembre de 2024 y finalizado el 30 de Junio de 2025 no se presentan en forma comparativa.

#### 2.3 Consideración de los Efectos de la Inflación

##### Entorno económico y marco normativo

Los Estados Contables del Fideicomiso al 30 de Junio de 2025, han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por la CNV a los fines de la reexpresión de los Estados Contables en moneda homogénea este organismo requiere aplicar las normas que sobre el particular ha emitido la F.A.C.P.C.E. y adoptado el CPCECABA.

Las siguientes son las principales normas legales y profesionales y guías de aplicación que regulan la reexpresión de los Estados Contables en moneda homogénea:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 236



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



JORGE SÓDANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.3 Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

##### Entorno económico y marco normativo (Cont.)

(i) Ley N° 27.468: esta norma dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 (modificado por el Decreto N°664/2003), que establecía una restricción para la aceptación de Estados Contables reexpresados por parte de ciertos organismos de control, y dio plena aplicación al artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N°19.550 y sus modificatorias.

(ii) La Resolución Técnica (R.T.) N° 6 (Estados Contables en moneda homogénea) de la F.A.C.P.C.E. y la Guía de aplicación de la R.T. N° 6 emitida por el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y Auditoría.

(iii) La Resolución JG N° 539/18 de la F.A.C.P.C.E.: considerando lo establecido en la sección 3.1 (Expresión en moneda homogénea) de la R.T. N° 17 y en la Interpretación N° 8 (Aplicación del párrafo 3.1 de la R.T. N° 17), declaró la existencia de un contexto de alta inflación en Argentina a partir del 1° de Julio de 2018 y requiere aplicar la R.T. N° 6 (Estados Contables en moneda homogénea) en la preparación de los Estados Contables, estableciendo para ello (a) un período de transición por el cual la reexpresión en moneda homogénea recién es obligatoria para Estados Contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cuyo cierre ocurra a partir del 31 de Diciembre de 2018, y (b) una serie de simplificaciones para facilitar el procedimiento de reexpresión en el primer ejercicio de aplicación del ajuste por inflación.

(iv) La Resolución C.D. N° 107/2018 del CPCECABA.: que ratifica la Resolución JG N° 539/18 para la reexpresión obligatoria de los Estados Contables anuales o de período intermedio con fecha de cierre a partir del 31 de Diciembre de 2018.

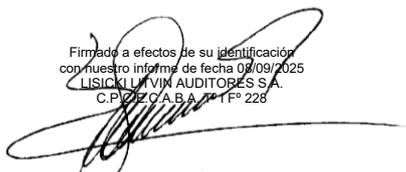
(v) La Resolución General N° 777/2018 de la CNV: para definir un contexto de inflación, las normas contables sobre unidad de medida proponen analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y establecen como solución práctica que los Estados Contables deben reexpresarse para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda cuando se presente el hecho fáctico de una variación acumulada en los índices de precios que en tres años alcance o sobrepase 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo de 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional y otras proyecciones disponibles indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo. A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los Estados Contables, las normas contables sobre unidad de medida establecen que la serie de índices a utilizar es la determinada por la F.A.C.P.C.E. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.) a partir de Enero de 2017 (mes base: Diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el I.N.D.E.C. hasta esa fecha, computando para los meses de Noviembre y Diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del I.N.D.E.C. sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, para el ejercicio irregular iniciado el 28 de Noviembre de 2024 y finalizado el 30 de Junio de 2025 la inflación acumulada de 18,21%.

A continuación, se expone un resumen del mecanismo de reexpresión utilizado:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 02/09/2025  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

  
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

  
JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.3 Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

##### Reexpresión del Estado de Situación Patrimonial

(i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el cual se informa. En un ejercicio inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio sobre el que se informa.

(ii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el Estado de Situación Patrimonial del Fideicomiso, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

##### Reexpresión del Estado de Resultados

El proceso más depurado de reexpresión del Estado de Resultados a moneda de la fecha de cierre del ejercicio por el que se informa contempla los siguientes principales aspectos:

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

(ii) Las partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, se ajustan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida.

(iii) El Fideicomiso ha optado por determinar y presentar los Resultados Financieros y por Tenencia, incluyendo el Resultado por Exposición al Cambio del Poder Adquisitivo de la Moneda (RECPAM), en una sola línea, cumplimentando en otros aspectos el proceso de reexpresión mencionado precedentemente.

##### Reexpresión del Estado de Flujo de Efectivo

(i) Todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período.

(ii) El RECPAM, que refleja los cambios en el poder adquisitivo de los componentes del Efectivo y de los Equivalentes del Efectivo se presenta en el Estado de Flujo de Efectivo en la sección "Causas de las variaciones del Efectivo y Equivalentes" luego de las actividades operativas y de financiación, bajo el título "Resultados Financieros y por Tenencia generados por el Efectivo y Equivalentes".

#### 2.4 Criterios de Valuación

##### a) Caja y Bancos

Los saldos en entidades bancarias se han computado a su valor nominal.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

##### b) Inversiones Temporarias

Las inversiones temporarias están valuadas a su valor de cotización al cierre.

##### c) Préstamos

Los préstamos se encuentran valuados a su valor nominal neto de cobranzas. El Fideicomiso ha estimado que el valor descontado de sus préstamos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fideicomiso.

El valor ha sido regularizado mediante la constitución de provisiones por riesgo de incobrabilidad que fueron determinadas, siguiendo los lineamientos establecidos por la Comunicación "A" 2950 y complementarias del Banco Central de la República Argentina, para clasificación y provisionamiento mínimo de la cartera de consumo sin garantías recibidas.

Atraso	% de Previsión
Hasta 31 días	1%
Más de 31 días y hasta 90 días	5%
Más de 90 días y hasta 180 días	25%
Más de 180 días y hasta 365 días	50%
Más de 365 días	100%

##### d) Otros Créditos y Deudas

Los otros créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del ejercicio.

##### e) Valores de Deuda Fiduciaria

Los valores de deuda fiduciaria se encuentran valuados a su valor nominal neto de amortizaciones de capital e incluyen la porción devengada hasta el cierre del ejercicio de los resultados financieros.

##### f) Cuentas del Patrimonio Neto

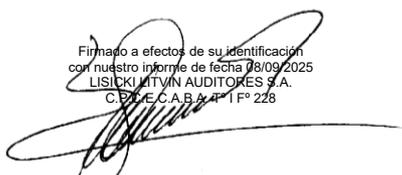
Se encuentran reexpresadas en moneda constante según se explica en la Nota 2.3.

##### g) Cuentas de Resultados

Los resultados del ejercicio se exponen a valores reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en la Nota 2.3.

Bajo la denominación de "Resultados Financieros y por Tenencia (incluido el RECPAM)" se expone el Resultado por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda (RECPAM).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
LISICKI MITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

##### h) Estimaciones Contables

La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección 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. La Dirección del Fideicomiso realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos, el valor recuperable de los activos y las provisiones para riesgos varios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables.

##### i) Estado de Flujo de Efectivo

El Fideicomiso preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del ejercicio y sumándole o deduciéndole, según corresponda, aquellas partidas que intervinieron en su determinación, pero que no afectaron el efectivo, y los cambios en activos y pasivos, como así también el efectivo "Generado por" o "Utilizado en" las Actividades operativas y de financiación. El Fideicomiso considera como "Efectivo y Equivalentes" a los conceptos incluidos en los rubros "Caja y Bancos" e "Inversiones Temporarias".

### 3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

#### En el Estado de Situación Patrimonial:

30/06/2025

##### 3.1 Caja y Bancos

Bancos	3.499.153
	<u>3.499.153</u>

##### 3.2 Préstamos

<u>Corrientes</u>	
Préstamos	2.619.110.686
Primas de Emisión	392.749.524
Cobranzas a Imputar	109.336.910
Previsión por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo II)	(367.445.320)
	<u>2.753.751.800</u>

##### No Corrientes

Préstamos	2.124.051.885
	<u>2.124.051.885</u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/09/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

### 3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

#### En el Estado de Situación Patrimonial:

30/06/2025

#### 3.3 Valores de Deuda Fiduciaria

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A	1.224.111.288
Valores de Deuda Fiduciaria Clase B	1.600.000.000
Intereses de Valores de Deuda Fiduciaria Clase A	14.465.893
	<u>2.838.577.181</u>

#### 3.4 Cargas Fiscales

Impuesto sobre los Ingresos Brutos	40.630.030
Retenciones de Impuesto sobre los Ingresos Brutos a Depositar	11.040
	<u>40.641.070</u>

#### 3.5 Otras Deudas

Honorarios	2.822.841
Diversas	200.000
Deuda con el Fiduciante	26.060
	<u>3.048.901</u>

#### En el Estado de Resultados:

#### 3.6 Renta de Valores de Deuda Fiduciaria

Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos A	(1.202.673.713)
	<u>(1.202.673.713)</u>

#### 3.7 Otros Ingresos y Egresos

Descuentos/Bonificaciones	(16.478.311)
	<u>(16.478.311)</u>

### 4. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de los presentes Estados Contables, los libros contables del Fideicomiso se encuentran en proceso de transcripción.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.A.B.A. T.º F.º 226

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.º 283 F.º 175

JORGE SÓDANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

### 5. PLAZOS ESTIMADOS DE VENCIMIENTO DE LAS INVERSIONES, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de vencimiento de las inversiones temporarias, créditos y deudas del Fideicomiso se conforman de la siguiente manera:

#### 5.1 INVERSIONES TEMPORARIAS Y CRÉDITOS

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias	Préstamos
	30/06/2025	30/06/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	-
De Plazo Vencido	-	-
A Vencer:		
- Hasta tres meses	907.518.621	858.913.274
- De tres a seis meses	-	474.981.439
- De seis a nueve meses	-	998.440.580
- De nueve a doce meses	-	788.861.827
<b>Subtotal</b>	<b>907.518.621</b>	<b>3.121.197.120</b>
- Más de un Año	-	2.124.051.885
Previsión por Riesgo de Incobrabilidad	-	(367.445.320)
<b>Total</b>	<b>907.518.621</b>	<b>4.877.803.685</b>

#### 5.2 Deudas

Plazo de Vencimiento	Valores de Deuda Fiduciaria	Cargas Fiscales	Otras Deudas
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-
A Vencer:			
- Hasta tres meses	2.838.577.181	40.641.070	3.048.901
- De tres a seis meses	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>2.838.577.181</b>	<b>40.641.070</b>	<b>3.048.901</b>
<b>Total</b>	<b>2.838.577.181</b>	<b>40.641.070</b>	<b>3.048.901</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/09/2025  
 DISICK LITVIN AUDITORES S.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

JORGE SODANO  
 APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
 Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## INVERSIONES TEMPORARIAS

**AL 30 DE JUNIO DE 2025**

(Cifras expresadas en Pesos)

<b>Concepto</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor</b>	<b>Total al 30/06/2025</b>
<u>Fondos comunes de Inversión</u>			
FCI Adcap Ahorro Pesos - Clase B	62.030.665	14,63	907.518.621
<b>Total</b>			<b><u>907.518.621</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2020  
WICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## PREVISIONES

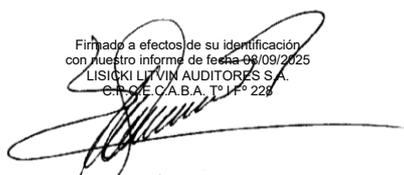
### POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

INICIADO EL 28 DE NOVIEMBRE Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

Rubro	Aumentos	Efecto Ajuste por Inflación	Total al Cierre 30/06/2025
<b>Deducidas del Activo:</b>			
Previsión por Riesgo de Incobrabilidad	399.994.941	(32.549.621)	367.445.320
<b>Total al 30/06/2025</b>	<b>399.994.941</b>	<b>(32.549.621)</b>	<b>367.445.320</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/09/2025  
LISIČKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.A.B.A. T° 1 F° 229

  
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

  
JORGE SÓDANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV

# FIDEICOMISO FINANCIERO CFA CRÉDITOS IV

## APERTURA DE GASTOS

### POR EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

INICIADO EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en Pesos)

Concepto	Gastos de Administración	Total al 30/06/2025
Impuestos, Tasas y Contribuciones	461.104.864	461.104.864
Gastos y Comisiones Bancarias	48.306	48.306
Honorarios	5.820.315	5.820.315
Gastos Publicación	5.980.263	5.980.263
Gastos Varios	2.996.775	2.996.775
<b>Total al 30/06/2025</b>	<b>475.950.523</b>	<b>475.950.523</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08/09/2025  
LISCKI MITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

JORGE SODANO  
APODERADO de TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero CFA CRÉDITOS IV