

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

A los Señores Directores de
BANCO DE VALORES S.A., en su carácter de Fiduciario de **SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO**
CUIT: 30-71814255-1
Domicilio Legal: Sarmiento 310
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME DE REVISIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

1.1. APARTADO INTRODUCTORIO

Hemos revisado los Estados Contables adjuntos de SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 30 de Septiembre de 2025, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de Enero de 2025 y finalizado el 30 de Septiembre 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.

Las cifras sobre la situación patrimonial y otra información relacionada correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2024 y al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de Enero de 2024 y finalizado el 30 de Septiembre de 2024, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

1.2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección del Banco de Valores S.A. en su carácter de fiduciario de SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO 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.

1.3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los Estados Contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra labor de conformidad con las normas de revisión de Estados Contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que se cumpla con los requerimientos de ética.

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.


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

1. INFORME DE REVISIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS (Cont.)

1.4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, no hemos tomado conocimiento de hechos o circunstancias que hagan necesario efectuar modificaciones significativas a los Estados Contables adjuntos de SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de Enero de 2025 y finalizado el 30 de Septiembre de 2025 para que los mismos estén presentados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes.

2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. Al 30 de Septiembre 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, 04 de noviembre de 2025.



LISCKI 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

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 3

ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Actividad Principal: Fideicomiso Financiero

Objeto del Fideicomiso: Administración de los créditos originados por Carsa S.A. que fueron adquiridos en propiedad fiduciaria, a los fines de afectar su producido a cancelar, ordenadamente según su prelación, los Valores Fiduciarios emitidos.

Plazo del Fideicomiso: La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha de pago total de los servicios de los Valores Fiduciarios conforme sus condiciones de emisión, y previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera, según lo establecido en el Contrato Marco. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 de la Ley 26.994.

Fecha de Cierre del Ejercicio: 31 de Diciembre

C.U.I.T. del Fideicomiso: 30-71814255-1

Información del Fiduciario

Denominación: Banco de Valores S.A.

Domicilio Legal: Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad Principal: Banco Comercial.

Información del Fiduciante

Denominación: Carsa S.A.

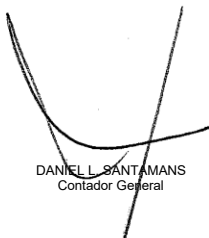
Domicilio Legal: Ruta Nicolás Avellaneda km 15.5 Colectora, Intersección Brigadier Juan Manuel de Rosas, Resistencia, Pcia. del Chaco.

Actividad Principal: Comercialización de Artículos para el Hogar.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LIGERILTY IN 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

ACTIVO	30/09/2025	31/12/2024	PASIVO	30/09/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	181	8.303	Cargas Fiscales (Nota 3.4)	24	618
Préstamos (Nota 3.2)	34.432	110.793	Otras Deudas (Nota 3.5)	4.103	1.998
Otros Créditos (Nota 3.3)	1.593	4.714			
Total Activo Corriente	36.206	123.810	Total Pasivo Corriente	4.127	2.616
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos (Nota 3.2)	7	30	No Existe	-	-
Total Activo No Corriente	7	30	Total Pasivo No Corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	4.127	2.616
TOTAL ACTIVO	36.213	123.840	PATRIMONIO NETO (Según Estado Respectivo)	32.086	121.224
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	36.213	123.840

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/11/2025
LISIVILUTVIN 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

DANIEL L. SANTAMANS
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL MISMO PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

	30/09/2025	30/09/2024
Intereses Ganados por Préstamos	15.194	516.207
Total de Ingresos	15.194	516.207
Renta de Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.6)	-	(24.436)
Cargos por Riesgo de Incobrabilidad	(6.674)	(34.798)
Gastos de Administración (Anexo II)	(21.352)	(71.081)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluido el R.E.C.P.A.M.)	(76.306)	(941.378)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.7)	-	(1.440)
Resultado del Período	(89.138)	(556.926)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/11/2025
LISIC KLUTVIN 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

DANIEL L. SANTAMANS
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL MISMO PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

Concepto	Certificados de Participación	Ajustes de Certificados de Participación	Total	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de Diciembre de 2023	394.688	1.502.524	1.897.212	(453.584)	1.443.628
Amortización de los Certificados de Participación	(394.688)	(246.121)	(640.809)	-	(640.809)
Resultado del Período	-	-	-	(556.926)	(556.926)
Saldo al 30 de Septiembre de 2024	-	1.256.403	1.256.403	(1.010.510)	245.893
Saldos al 31 de Diciembre de 2024	-	1.256.403	1.256.403	(1.135.179)	121.224
Resultado del Período	-	-	-	(89.138)	(89.138)
Saldo al 30 de Septiembre 2025	-	1.256.403	1.256.403	(1.224.317)	32.086

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
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

DANIEL L. SANTAMANS
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL MISMO PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

	30/09/2025	30/09/2024
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	8.303	105.062
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Período	181	9.981
Disminución Neta del Efectivo y Equivalentes	(8.122)	(95.081)
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
<u>Actividades Operativas</u>		
Resultado del Período	(89.138)	(556.926)
<u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo</u>		
Cargos por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo I)	6.674	34.798
R.E.C.P.A.M. del Efectivo y Equivalentes	702	46.923
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos</u>		
Disminución de Préstamos	69.710	1.479.419
Disminución de Otros Créditos	3.121	17.764
Disminución de Deuda Fiduciaria	-	(417.859)
Disminución de Cargas Fiscales	(594)	(11.807)
Aumento de Otras Deudas	2.105	339
Efectivo Neto (Utilizado en) Generado por las Actividades Operativas	(7.420)	592.651
<u>Actividades de Financiación</u>		
Amortización de Certificados de Participación	-	(640.809)
Efectivo Neto Utilizado en las Actividades de Financiación	-	(640.809)
<u>Resultados Financieros y por Tenencia Generados por el Efectivo y Equivalentes</u>		
R.E.C.P.A.M. del Efectivo y Equivalentes	(702)	(46.923)
Disminución de Efectivo y Equivalentes por Resultados Financieros y por Tenencia	(702)	(46.923)
Disminución Neta del Efectivo y Equivalentes	(8.122)	(95.081)
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	181	9.981
Total	181	9.981

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/11/2025
LISICKY WIN 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

DANIEL L. SANTAMANS
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

1.1 Origen

El Directorio de Banco de Valores S.A. en su reunión del 28 de Octubre de 1998 aprobó la creación de un programa para la constitución de Fideicomisos Financieros denominado "Secuval Fideicomiso Financiero", en el marco de la Ley 24.441 y de la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) N° 368/01, por un monto de hasta U\$S 500.000.000. Con fecha 21 de Enero de 1999 y mediante su Resolución N° 12.537, la C.N.V. aprobó la creación del Programa Secuval para la emisión de Certificados de Participación y Valores de Deuda Fiduciaria por un monto máximo de hasta U\$S 500.000.000. Con fecha 18 de Octubre de 2005 el Banco de Valores S.A. aprobó la modificación al Programa Secuval llevándolo a la suma de hasta \$ 1.000.000.000 (Pesos mil millones) o su equivalente en otras monedas y la prórroga del plazo de vencimiento del mismo por cinco años contados a partir de la nueva autorización de la C.N.V.. Con fecha 10 de Noviembre de 2005 la C.N.V. aprobó la modificación mediante la Resolución N° 15.236. Con fecha 13 de Febrero de 2007 el Directorio de Banco de Valores S.A. aprobó la modificación al Programa Secuval llevándolo a la suma de \$ 2.000.000.000 (Pesos dos mil millones) o su equivalente en otras monedas. Con fecha 29 de Marzo de 2007 la C.N.V., mediante la Resolución N° 15.602, aprobó dicho aumento. Con fecha 10 de Noviembre de 2010 mediante la Resolución N° 16.450 se prorrogó nuevamente el plazo por cinco años a partir de la fecha de autorización. Con fecha 14 de Febrero de 2012 el Directorio de Banco de Valores S.A. aprobó la modificación al Programa Secuval llevándolo a la suma de \$ 2.500.000.000 (Pesos dos mil quinientos millones) o su equivalente en otras monedas. Con fecha 21 de Marzo de 2012 la C.N.V., mediante la Resolución N° 16.769, aprobó dicho aumento. Con fecha 24 de Abril de 2012 el Directorio de Banco de Valores S.A. aprobó la modificación al Programa Secuval llevándolo a la suma de \$ 3.500.000.000 (Pesos tres mil quinientos millones) o su equivalente en otras monedas. Con fecha 9 de Mayo de 2012 la C.N.V., mediante la Resolución N° 16.813, aprobó dicho aumento.

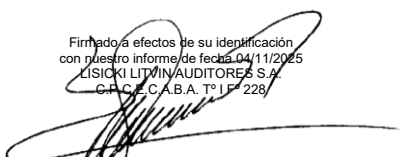
El 27 de Junio de 2023 y conforme a lo establecido en el citado Contrato Marco, Banco de Valores S.A. en calidad de Fiduciario, CARSA S.A., en calidad de Fiduciante, resolvieron suscribir un Acuerdo Preliminar para la constitución de SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO dentro del mencionado Programa.

La oferta pública del Programa Global de Fideicomisos Financieros fue aprobada inicialmente por la C.N.V. mediante la Resolución N° 12.537 de fecha 21 de Enero de 1999 y 15.236 de fecha 10 de Noviembre de 2005 y ampliación de monto por Resolución 15.602 de fecha 29 de Marzo de 2007, prórroga del plazo por Resolución 16.450 del 10 de Noviembre de 2010, y aumento del programa por Resolución N° 16.769 de fecha 21 de Marzo de 2012 y N° 16.813 de fecha 9 de Mayo de 2012 y N° 17.266 del 14 de Enero de 2014, N° 17.865 de fecha 30 de Octubre de 2015, N° 17.973 de fecha 21 de Enero de 2016, N° 18.577 de fecha 23 de Marzo de 2017, mientras que con fecha 01 de Septiembre de 2023, el mismo órgano autorizó la emisión del SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO.

1.2 Bienes Fideicomitados

El patrimonio fideicomitado está conformado por créditos de consumo emitidos en pesos por un valor de \$ 988.542.866 originados por el fiduciante Carisa S.A.. Los créditos se transfirieron al fideicomiso por el valor fideicomitado, valor presente de los créditos a la fecha de descuento, conforme surge de aplicar una tasa de descuento sobre las cuotas que se fideicomiten. El plazo será el que exista entre la fecha de descuento de los créditos al fideicomiso y la fecha de vencimiento de cada cuota. Los pagarés representantes de los créditos mencionados se encuentran en custodia y endosados sin garantía a favor del fiduciario. La fecha de corte fue el 31 de Julio de 2023 para los lotes 1, 2 y 3.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.2 Bienes Fideicomitidos (Cont.)

Los créditos transferidos no observaban atrasos mayores a 31 días desde la fecha de selección, ni eran productos de ninguna refinanciación.

También constituyen bienes fideicomitidos todo lo producido, renta, amortización, indemnización, fruto, accesión y derecho que se obtenga de ellos o de la inversión de los fondos líquidos disponibles, en los términos indicados en el Contrato Marco.

Banco de Valores S.A. actúa exclusivamente en carácter de fiduciario financiero y no a título personal. No responde con los bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso las que serán satisfechas únicamente con el patrimonio fideicomitado.

1.3 Clases y Condiciones de Valores de Deuda Fiduciaria y Certificados de Participación

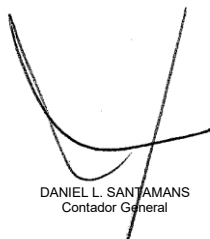
El Fiduciario ha emitido tres clases de Valores Fiduciarios:

- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A" (VDFA) de Valor nominal de \$ \$ 574.594.331, equivalente al 58,00% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios, luego de deducir la contribución al Fondo de Gastos y al Fondo de Liquidez, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día de 31 de Julio de 2023 (exclusive) y hasta el día 15 de Septiembre de 2023 (inclusive) – para el primer Servicio – y desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente 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 100 puntos básicos con un mínimo de 110% nominal anual y un máximo de 155% 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 360 días (12 meses de 30 días).
- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B" (VDFB) de Valor nominal de \$ 11.235.085, equivalente al 1,00% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, 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 Fondo de Gastos y al Fondo de Liquidez, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente, luego de deducir el interés de la propia Clase, y (b) en concepto de interés, una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 200 puntos básicos con un mínimo de 111% nominal anual y un máximo de 156% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFB considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).
- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "C" (VDFC) de Valor nominal de \$ 8.025.060, equivalente al 1,00% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios una vez cancelados íntegramente los Servicios de la Clase B y luego de deducir la contribución al Fondo de Gastos y al Fondo de Liquidez, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente, luego de deducir el interés de la propia Clase, y (b) en concepto de interés, una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 300 puntos básicos con un mínimo de 112% nominal anual y un máximo de 157% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFC considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
VISICKI 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.3 Clases y Condiciones de Valores de Deuda Fiduciaria y Certificados de Participación (Cont.)

- Certificados de participación (CP) de Valor nominal de \$ 394.688.390, equivalente al 40,00% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios, una vez cancelados íntegramente los Servicios de los VDF, luego de deducir, de corresponder, las contribuciones al Fondo de Gastos y liberado el Fondo de Liquidez: a) en concepto de amortización un importe equivalente a la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 16 de cada mes (inclusive) hasta el día 15 del mes siguiente (inclusive), hasta que su valor nominal quede reducido a \$ 100, saldo que será cancelado con el último pago de Servicios; y b) en concepto de utilidad, el importe remanente, de existir.

Los Valores Fiduciarios estarán representados por Certificados Globales permanentes, para su depósito en Caja de Valores S.A. Los inversores renuncian a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo administrado por dicha Caja de Valores S.A, conforme a la Ley 20.643. La Caja de Valores S.A. se encuentra habilitada para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Beneficiarios.

1.4 Grados de Subordinación de los Valores Fiduciarios

Todo pago que corresponda a los Valores de Deuda Fiduciaria Clase "C" se subordina al cumplimiento de los Servicios pagaderos y exigibles de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B"; y éstos se subordinan a los Servicios pagaderos y exigibles de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A".

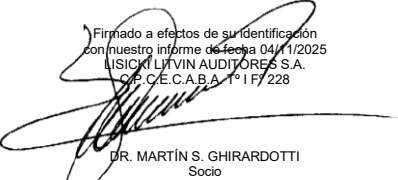
El pago de los servicios de capital de los Certificados de Participación se subordina al pago total de los conceptos que correspondan a todos los Valores de Deuda Fiduciaria.

1.5 Derechos de los Titulares de los Certificados de Participación, una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria

Cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria, la Mayoría de Beneficiarios titulares de los CP en circulación podrán resolver y así instruir al Fiduciario: (a) la liquidación anticipada del Fideicomiso, sea por el procedimiento de enajenación a terceros establecido en el inciso V del artículo 2.13 del Contrato Suplementario salvo que se establezca otro procedimiento de realización de los Créditos, que podrán ser readquiridos por el Fiduciante, (a) sea mediante adjudicación directa de los Créditos a los Beneficiarios en condiciones equitativas, pudiéndose dar opción a que los Beneficiarios minoritarios reciban el valor contable de los Créditos neto de provisiones en cuanto hubiere recursos líquidos en el Fideicomiso; y/o (b) el retiro de los Certificados de Participación de la oferta pública y listado; o (c) la conversión del Fideicomiso Financiero en un fideicomiso privado. Adoptada una de las alternativas, salvo en su caso que el procedimiento de realización de los activos haya tenido efectivo comienzo, podrá ser sustituida en cualquier momento por cualquiera de las otras, por igual mayoría. La resolución que se adopte se anunciará por el Fiduciario en la A.I.F. y, durante tres (3) días en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Valores Fiduciarios. En caso de adoptarse las alternativas (b) o (c), los Beneficiarios disconformes podrán solicitar el reembolso del valor nominal residual de sus Certificados de Participación, más una renta tal que, computando los Servicios ya percibidos, sea equivalente a una vez y media la última tasa de interés pagada a los VDFC, en su caso hasta la concurrencia de la valuación de los Créditos conforme al criterio indicado en el inciso II del artículo 2.13 del Contrato Suplementario, sin derecho a ninguna otra prestación, y en la medida que existan fondos suficientes en el Fideicomiso.

El Fiduciante, en tanto sea titular de CP, deberá abstenerse de votar en las asambleas de Beneficiarios (inclusive mediante el procedimiento alternativo para la adopción de decisiones previsto en el Contrato Marco), cuando la decisión a adoptarse pueda generar conflicto con el interés del resto de los Beneficiarios.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LUIS KATZ 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.6 Liquidación Anticipada del Fideicomiso

(a) Por decisión del Fiduciario con el consentimiento de la mayoría de Beneficiarios podrá resolverse la liquidación anticipada del Fideicomiso en los siguientes casos: la imposición de impuestos o cargas que graven los Fideicomisos, los activos que los integren y/o las ganancias generadas por el mismo, y que a criterio del Fiduciario tornen inconveniente la continuación del Fideicomiso; ante la vigencia de leyes o normas reglamentarias que a criterio del Fiduciario tornen inconveniente la continuación del Fideicomiso.

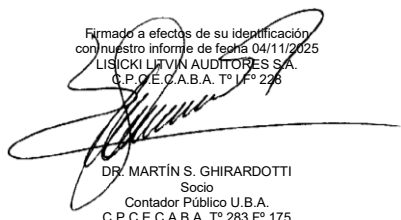
(b) El Fiduciario deberá liquidar anticipadamente el Fideicomiso en cualquiera de los siguientes casos: Ante la cancelación de la autorización de oferta pública y/o listado de los Valores Fiduciarios; cuando, cancelados los VDF, durante tres (3) meses consecutivos los Gastos Deducibles y la eventual contribución a Reservas hubieran representado más del 50% (cincuenta por ciento) de la Cobranza bajo los Créditos fideicomitidos durante igual período. La liquidación será anunciada por el Fiduciario a los Beneficiarios mediante aviso en la A.I.F. y, por tres (3) días en los sistemas de información de los mercados autorizados donde listen y/o negocien los Valores Fiduciarios.

(c) Adoptada la resolución de liquidar conforme a lo previsto en el punto (a), o publicado el último de los avisos previstos en el punto (b), se procederá a liquidar el Fideicomiso con arreglo a lo dispuesto en el apartado V del artículo 2.13. con excepción de lo señalado en la última parte del inciso (vi) de dicho apartado que se reemplaza por lo dispuesto a continuación. El producido de la enajenación, neto de Gastos Deducibles y de la eventual contribución a Reservas (conforme lo establece el Artículo 27.6 del Contrato Marco), se destinará a cancelar los Servicios adeudados a los Valores de Deuda Fiduciaria en su caso, y el eventual remanente se distribuirá a prorrata entre todos los Beneficiarios de los Certificados de Participación.

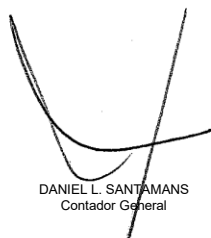
El apartado V del artículo 2.13 del Contrato Suplementario establece lo siguiente: Salvo el supuesto de adjudicación de los Créditos a los Beneficiarios, la enajenación de los Créditos será realizada por el Fiduciario a través de un procedimiento de licitación privada conforme a las siguientes reglas: (a) El Fiduciario, por sí o a través del Agente de Control y Revisión confeccionará un pliego descriptivo de la cartera a enajenar y de las condiciones de la licitación establecidas en el inciso (c) siguiente; (b) Se publicará un aviso en un diario de gran circulación en el domicilio del Fiduciante llamando a formular ofertas para la compra de la cartera. En el aviso se indicará: (i) que el pliego con la descripción de la cartera y condiciones de la licitación se encuentra a disposición de cualquier interesado en las oficinas del Fiduciario, y (ii) la fecha de presentación de las ofertas (c) Las condiciones de la licitación son las siguientes: (i) Las ofertas se presentarán en sobre cerrado en las oficinas del Fiduciario, y deben indicar el precio contado a pagar por la cartera; (ii) Todos los costos relativos a la transferencia de los créditos de la cartera estarán a exclusivo cargo del comprador, incluyendo impuestos; (iii) En la fecha y hora indicadas en el aviso, el Fiduciario procederá a abrir los sobres; (iv) el Fiduciante tendrá el derecho, dentro de las 24 horas hábiles siguientes a la apertura de los sobres, de manifestar su voluntad de adquirir la cartera al mejor precio ofrecido; (v) Vencido el plazo anterior, o antes si el Fiduciante hubiera manifestado su desinterés, el Fiduciario notificará la adjudicación al oferente que haya ofrecido el mayor precio, o al Fiduciante, debiéndose celebrar el pertinente contrato y pagar el precio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes; (vi) Si el precio no fuera pagado en el plazo correspondiente, la operación quedará sin efecto, y el Fiduciario adjudicará la cartera a quién haya ofrecido el precio inmediato inferior, repitiendo el procedimiento indicado en el inciso anterior. El producido de la enajenación, neto de gastos deducibles y de la eventual contribución a Reservas, se distribuirá a prorrata entre todos los Beneficiarios de los CP. (vii) En caso de no existir ofertas y el Fiduciante manifestare su intención de adquirir los Créditos, podrá adquirir los mismos al precio que resulte de aplicar lo dispuesto en el apartado II del presente artículo.

En caso de ser adjudicados los Créditos al Fiduciante, y de ser este titular de CP, sólo deberá pagar al Fiduciario la parte proporcional del precio que exceda a la participación beneficiaria por esa tenencia, y los Créditos se adjudicarán al Fiduciante en concepto de la cuota de liquidación correspondiente a los CP de su titularidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISICKI 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.7 Características de los Valores de Deuda Fiduciaria y Certificados de Participación

El pago de los Valores de Deuda Fiduciaria y Certificados de Participación a sus respectivos beneficiarios, bajo los términos y condiciones previstas en el Contrato Marco y en el Contrato Suplemento de la presente serie, tiene como única fuente los bienes fideicomitidos, que consisten en créditos originados por el fiduciante que serán transferidos en fideicomiso al fiduciario, y depende de la circunstancia que el fiduciario reciba pagos, bajo sus respectivos términos y condiciones, como consecuencia de la titularidad en fiducia de los bienes fideicomitidos. Ni los bienes del fiduciario ni los del fiduciante responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitidos, conforme lo dispone el artículo 16 de la Ley N° 24.441.

1.8 Fondo de Gastos

El Fiduciario detraerá de los fondos acumulados por la Cobranza de los Créditos \$ 300.000 (el "Fondo de Gastos"), el cual se destinará a cancelar los gastos a cargo del Fideicomiso conforme lo dispuesto en el artículo 9.2 del Contrato Marco (en adelante, los "Gastos Deducibles"). En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca hasta representar un importe menor al monto del Fondo de Gastos, se detraerá de los fondos percibidos de los Créditos el monto necesario para restablecerlo. Cuando a juicio del Fiduciario el monto acumulado en dicho Fondo alcanzare para pagar la totalidad de los Gastos Deducibles o finalice el Fideicomiso, el Fondo será liberado para su acreditación en la Cuenta Fiduciaria.

Los gastos iniciales para la organización del Fideicomiso y los gastos de colocación de los Valores de Deuda Fiduciaria (los "Gastos de Organización y Colocación") son gastos que corresponden al Fideicomiso y se detraerán de las Cobranzas rendidas por el importe correspondiente.

1.9 Fondo de Liquidez

El Fiduciario retendrá de la cobranza de los Valores Fiduciarios una suma inicial de \$ 44.137.832,70 equivalente al primer Requerimiento del Fondo de Liquidez, para la constitución de un fondo destinado al pago de Servicios de los Valores de Deuda Fiduciaria en caso de insuficiencia de la Cobranza (el "Fondo de Liquidez"). Dicho fondo será distribuido de acuerdo con el orden de prelación estipulado en el art. 2.8 del Contrato Suplementario.

Una vez abonado el primer servicio de los VDFA el Fondo de Liquidez equivaldrá:

- a) hasta la cancelación de los VDFA, a 2,3 veces el próximo Servicio de interés de esa Clase, siempre que no exceda el 4,46% del valor nominal residual de los VDF al momento de calcularlo o el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFB, el que fuera mayor; y
- b) cancelados los VDFA y hasta la cancelación de los VDFB, a 2,3 veces el interés devengado durante un mes de esa Clase calculado sobre el valor residual del mismo el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFC, el que fuera mayor; y
- c) cancelados los VDFB y hasta la cancelación de los VDFC, a 2 veces el interés devengado durante un mes de esa Clase calculado sobre el valor residual del mismo.

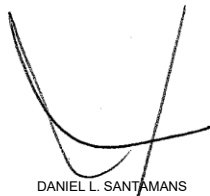
Dichos importes serán recalculados por el Fiduciario en cada Fecha de Pago de Servicios (el "Requerimiento del Fondo de Liquidez"), siendo el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFB de \$ 2.390.264 y el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFC de \$ 1.498.011.-

Los fondos acumulados en el Fondo de Liquidez serán invertidos por el Fiduciario bajo las mismas reglas aplicables a los Fondos Líquidos Disponibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1 del Contrato Marco.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.10 Distribución de los Ingresos al Fideicomiso

El total de los fondos ingresados al Fideicomiso como consecuencia del cobro de los Créditos y del rendimiento de las colocaciones realizadas por excedentes de liquidez transitorios, a partir de la Fecha de Corte, se distribuirán de la siguiente forma y orden:

A) Hasta tanto no estén totalmente cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A:

1. Al Fondo de Gastos y al pago de los Gastos de Organización y Colocación, de corresponder,
2. Al Fondo de Liquidez, de corresponder,
3. Al pago de los intereses correspondiente de los VDFA,
4. Al pago de la amortización pagadera en esa Fecha de Pago de Servicios de los VDFA.

B) Una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A:

1. Al Fondo de Gastos, de corresponder,
2. Al Fondo de Liquidez, de corresponder,
3. Al pago de los intereses correspondiente de los VDFB,
4. Al pago de la amortización pagadera de los VDFB.

C) Una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B:

1. Al Fondo de Gastos, de corresponder,
2. Al Fondo de Liquidez, de corresponder,
3. Al pago de los intereses correspondientes de los VDFC,
4. Al pago de la amortización pagadera de los VDFC.

D) Una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria:

1. Al Fondo de Gastos, de corresponder,
2. Al pago de amortización de los CP, hasta que su valor nominal quede reducido a \$ 100. Con el último pago de servicios se cancelará el saldo de capital remanente,
3. El remanente, de existir, será considerado utilidad.

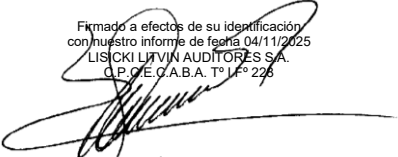
1.11 Remuneración del Fiduciario y del Fiduciante como Agente de Cobro y/o Administrador y del Co Agente de Cobro

El Fiduciario tendrá derecho a cobrar en concepto de comisión por su función un monto que podrá fijarse en hasta \$ 700.000 mensuales más IVA pagadero el último día hábil del mes calendario en curso. Esta remuneración se cobrará desde la fecha de suscripción del presente Contrato Suplementario y hasta la extinción del mismo o la declaración de un caso de disolución anticipada que implique la necesidad de liquidar el Patrimonio Fideicomitado.

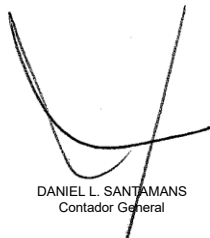
Al 30 de Septiembre de 2025, dicha comisión se encuentra contabilizada en el Estado de Resultados dentro del rubro Gastos de Administración.

La remuneración se establece en la doceava parte de 0,45 % (cero coma cuarenta y cinco por ciento) del flujo de cobro de la cartera que cada uno perciba, más IVA, pagadera en forma mensual. No obstante, mientras la función de Agente de Cobro y Co Agente de Cobro sean ejercidas por el Fiduciante y por Credinea S.A. respectivamente éstos podrán renunciar a su percepción en cualquier momento mediante comunicación fehaciente al Fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISICKI 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

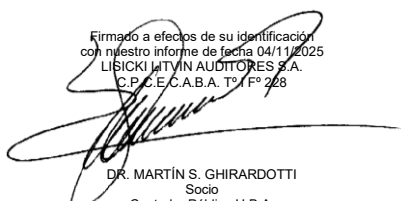
1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.12 Consideraciones de Riesgo para la Inversión

La recuperabilidad de los créditos fideicomitados y, por lo tanto, el flujo de fondos para atender los pagos de los servicios de los Valores Fiduciarios puede verse afectada por ciertos factores entre los que pueden incluirse:

- Situaciones de mora o incumplimiento en el pago de los créditos, su ejecución judicial o pérdida neta. Las tasas reales de mora, ejecución y pérdidas de los Créditos pueden variar y verse afectadas por numerosos factores. Dichos factores incluyen, pero no se limitan a, cambios adversos en las condiciones generales de la economía argentina, cambios adversos en las condiciones económicas regionales, inestabilidad política, aumento del desempleo, y pérdida de nivel del salario real. Estos y otros factores pueden provocar aumentos en las tasas actuales de mora, ejecución y pérdidas.
- Los Deudores de los Créditos son generalmente empleados en relación de dependencia. Aun cuando los Deudores de los Créditos mantuvieran su nivel salarial, existen disposiciones legales imperativas (conf art. 120 de la Ley de Contrato de Trabajo y Decreto 484/87) que impiden el embargo de las remuneraciones por encima del 20%. Ello, al dificultar el recupero de los Créditos, podría aumentar el nivel de mora de los Créditos, lo que eventualmente dañaría la posibilidad de cobro de los Valores Fiduciarios.
- Por circunstancias diferentes, los Deudores de los Créditos pueden cancelarlos o precancelarlos. La cancelación o precancelación que exceda los niveles esperables puede afectar el rendimiento esperado de los Valores Fiduciarios. Existen diversos factores que afectan la tasa de cancelación, incluyendo a las transferencias laborales, el desempleo o las decisiones de administración de recursos.
- Si bien la subordinación resultante de la emisión de los Certificados de Participación se propone mejorar la posibilidad de cobro de los Valores de Deuda Fiduciaria, no puede asegurarse que las pérdidas que ocurran bajo los Créditos no excedan el nivel de mejoramiento del crédito alcanzado mediante la subordinación. En el caso de que las pérdidas netas excedan el nivel de subordinación, los pagos a los VDFC, VDFB y luego a los VDFA se verían perjudicados.
- Incumplimiento de las funciones del Fiduciante como Agente de Cobro y como Administrador de los créditos y del Co-Agente de Cobro.
- Aplicación de disposiciones legales de tutela del consumidor incluidas en la Ley de Defensa del Consumidor (Ley 24.240).
- Disminución judicial de tasas pactadas por aplicación de límites en normas generales.
- No se encuentra garantizada la posibilidad del desarrollo de un mercado secundario para los Valores Fiduciarios que asegure a los inversores un nivel de liquidez satisfactorio, o acorde al plazo de los Valores Fiduciarios.
- Si las cobranzas de los créditos no fueran suficientes para pagar los servicios de los Valores Fiduciarios, ni el fiduciario ni el fiduciante están obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los inversores no tendrán derecho alguno contra ellos.
- Posible afectación de condiciones de los Certificados de Participación por decisión de una mayoría de beneficiarios, una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISICKI & IVIN 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.13 Condición para la Finalización de Fideicomiso

La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha de pago total de los servicios de los Valores Fiduciarios emitidos y previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. Sin perjuicio de ello, el plazo de duración máxima del fideicomiso será de 5 (cinco) años, salvo prórroga expresa que se acuerde entre las partes.

En ningún caso su plazo de duración podrá extenderse después del 27 de Junio de 2053.

1.14 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 31 de Diciembre de cada año.

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 (C.P.C.E.C.A.B.A.), 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

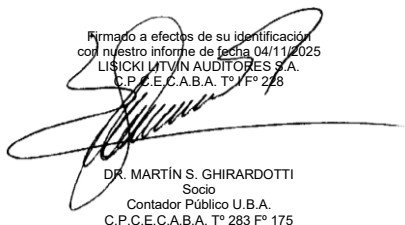
Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos, y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

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 período, o si ya lo son a esa fecha.

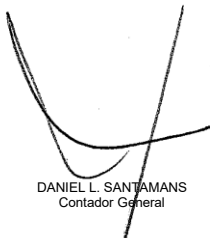
Fueron considerados como pasivos corrientes aquellos que son exigibles al cierre del período y aquellos cuyo vencimiento o exigibilidad se producirá en los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período.

Asimismo, tal como lo indica la Resolución Técnica N° 54, párrafo 623, inc. A y C., 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISICKI MTN 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables (Cont.)

De acuerdo con lo establecido en el párrafo 58 de la Resolución Técnica N° 54, el Fideicomiso presenta sus Estados Contables en forma comparativa de la siguiente manera:

- La información comparativa del Estado de Situación Patrimonial corresponde al mismo estado a la fecha de cierre del último ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024.
- Los Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio Neto y Flujo de Efectivo se presentan en forma comparativa con información del mismo período del ejercicio anterior.

2.3 Consideración de los Efectos de la Inflación

Entorno económico y marco normativo

Los Estados Contables del Fideicomiso al 30 de Septiembre de 2025, han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por la C.N.V. 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 C.P.C.E.C.A.B.A.

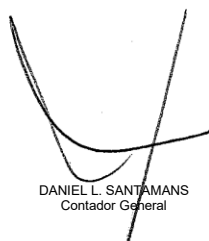
Las siguientes son las principales normas legales y profesionales y guías de aplicación que regulan la reexpresión de los Estados Contables en moneda homogénea:

- (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° 54 (Estados Contables en moneda homogénea) de la F.A.C.P.C.E. y la Guía de aplicación 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 el párrafo 98 (Expresión en moneda homogénea) de la R.T. N° 54, declaró la existencia de un contexto de alta inflación en Argentina a partir del 1° de Julio de 2018. En consecuencia, requiere aplicar la reexpresión 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 C.P.C.E.C.A.B.A.: 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 C.N.V.: 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%.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISICKI 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

Entorno económico y marco normativo (Cont.)

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%. 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 período iniciado el 1° de Enero de 2025 y finalizado el 30 de Septiembre de 2025 la inflación acumulada fue de 22%.

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

Reexpresión del Estado de Situación Patrimonial

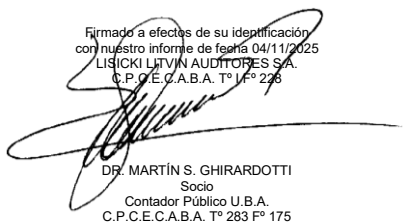
- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida 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 período sobre el que se informa.
- (ii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período 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

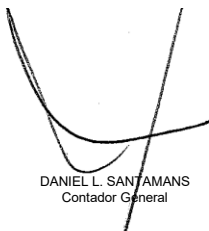
El proceso más depurado de reexpresión del Estado de Resultados a moneda de la fecha de cierre del período por el que se informa contempla los siguientes principales aspectos:

- (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 (R.E.C.P.A.M.), en una sola línea, cumplimentando en otros aspectos el proceso de reexpresión mencionado precedentemente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISICKI 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

Reexpresión del Estado de Evolución del Patrimonio Neto

- (i) Fueron aplicadas las siguientes normas particulares:
 - Certificados de participación: se reexpresaron desde la fecha de corte.
 - Resultados no asignados: los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
 - Los componentes del patrimonio al inicio fueron expresados en moneda de cierre aplicando los coeficientes que surgen del índice empalmado publicado por la F.A.C.P.C.E. desde el principio del período.

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 R.E.C.P.A.M., 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", de corresponder.

2.4 Criterios de Valuación

a) Caja y Bancos

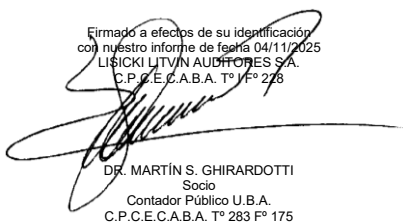
Los saldos en entidades bancarias se han computado a su valor nominal.

b) Préstamos

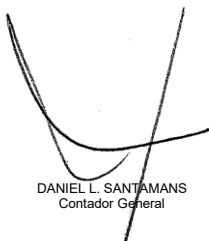
Los préstamos se encuentran valuados a su valor nominal neto de cobranzas e incluyen la porción devengada hasta el cierre del período de los resultados financieros. El Fideicomiso ha estimado que el valor descontado de sus préstamos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fideicomiso.

El Fiduciario ha decidido utilizar los siguientes lineamientos, los que se deben cumplir en su conjunto, para constituir la provisión por riesgo de incobrabilidad para la cartera de préstamos: a) el monto de cada crédito no debe ser superior a los \$ 140.000; b) el crédito en cuestión debe tener una morosidad mayor a 180 días de producido su vencimiento; y c) deben haberse cortado los servicios o dejado de operar con el deudor moroso.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 228



DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Cifras expresadas en Miles de Pesos)

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

c) Préstamos (Cont.)

El estado situación de la cartera de préstamos vigentes al 30 de Septiembre de 2025, por días de atraso, es el siguiente:

Días de Atraso	Capital	Interés	Total
0 - 31	37	7	44
32 - 90	4	26	30
91 - 180	97	332	429
181 - 365	799	3.510	4.309
> 365	32.707	32.022	64.729
Total	33.644	35.897	69.541

Devengamiento de intereses: los intereses fueron devengados sobre la base de los períodos en que han sido generados.

d) Otros Créditos y Deudas

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

e) Cuentas del Patrimonio Neto

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

f) Cuentas de Resultados

Los resultados del período 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 R.E.C.P.A.M.)" se expone el Resultado por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.).

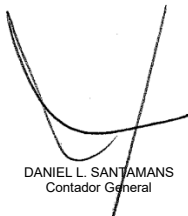
g) Estimaciones Contables

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 período. 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 el cargo del impuesto a las ganancias y las previsiones 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISICKI 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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4. Criterios de Valuación (Cont.)

h) Estado de Flujo de Efectivo

El Fideicomiso preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del período 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 de inversión y financiación. El Fideicomiso considera como "Efectivo y Equivalentes" a los conceptos incluidos en el rubro "Caja y Bancos".

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

En el Estado de Situación Patrimonial:

3.1 Caja y Bancos

	30/09/2025	31/12/2024
Bancos	181	8.303
	181	8.303

3.2 Préstamos

Corrientes

Préstamos	69.534	145.466
Previsión Por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo I)	(35.102)	(34.673)
	34.432	110.793

No Corrientes

Préstamos	7	30
	7	30

3.3 Otros Créditos

Recaudaciones Pendientes de Cobro	286	2.474
Retenciones de Impuesto sobre los Ingresos Brutos	-	81
Percepciones de Impuesto sobre los Ingresos Brutos	29	35
Impuesto sobre los Ingresos Brutos Saldo a Favor	1.222	2.056
Diversos	56	68
	1.593	4.714

3.4 Cargas Fiscales

Impuesto sobre los Ingresos Brutos Saldo a Pagar	18	612
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	6	6
	24	618

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISIO & VINCINOTTORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

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

DANIEL L. SANTAMANS
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

3.5 Otras Deudas

	30/09/2025	31/12/2024
Honorarios a Pagar	1.993	1.998
Diversas	2.110	-
	<u>4.103</u>	<u>1.998</u>

En el Estado de Resultados:

3.6 Renta de Valores de Deuda Fiduciaria

	30/09/2025	30/09/2024
Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos A	-	(17.475)
Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos B	-	(4.266)
Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos C	-	(2.695)
	<u>-</u>	<u>(24.436)</u>

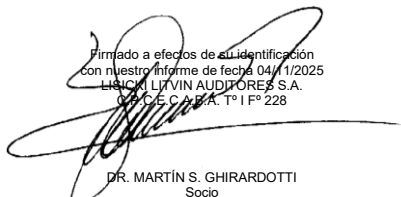
3.7 Otros Ingresos y Egresos

Descuentos/Bonificaciones	-	(1.440)
	<u>-</u>	<u>(1.440)</u>

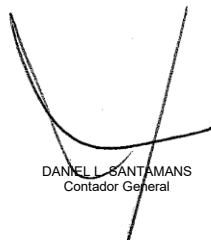
4. REGISTROS CONTABLES

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

Firmado a efectos de identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

5. PLAZOS ESTIMADOS DE VENCIMIENTO DE LOS CRÉDITOS Y LAS DEUDAS

Los plazos estimados de los vencimientos de los créditos y las deudas del Fideicomiso al 30 de Septiembre de 2025 y al 31 de Diciembre de 2024 se conforman de la siguiente manera:

5.1 CRÉDITOS

Plazo de Vencimiento	Préstamos		Otros Créditos	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-
De Plazo Vencido	69.131	86.580	-	-
A Vencer:				
- Hasta tres meses	312	39.641	1.593	4.714
- De tres a seis meses	83	17.531	-	-
- De seis a nueve meses	8	1.577	-	-
- De nueve a doce meses	-	137	-	-
Subtotal	403	58.886	1.593	4.714
- Más de un Año	7	30	-	-
Previsión por Riesgo de Incobrabilidad	(35.102)	(34.673)	-	-
Total	34.439	110.823	1.593	4.714

5.2 DEUDAS

Plazo de Vencimiento	Cargas Fiscales		Otras Deudas	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer:				
- Hasta tres meses	24	618	4.103	1.998
- De tres a seis meses	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
Subtotal	24	618	4.103	1.998
- Más de un Año	-	-	-	-
Total	24	618	4.103	1.998

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
LISIČKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 228

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

DANIEL L. SANTAMANS
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

PREVISIONES

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

Rubro	Total al Inicio del Período	Reexpresión de Saldos al Inicio (1)	Aumentos	Total al 30/09/2025	Total al 31/12/2024
<u>Deducidas del Activo:</u>					
Previsión por Riesgo de Incobrabilidad	34.673	(6.245)	6.674	35.102	34.673
Total al 30/09/2025	34.673	(6.245)	6.674	35.102	
Total al 31/12/2024	-	-	34.673		34.673

(1) Muestra el efecto producido por la reexpresión a moneda homogénea de los saldos iniciales.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
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° 263 F° 175

DANIEL L. SANTAMANS
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 228 FIDEICOMISO FINANCIERO

APERTURA DE GASTOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL MISMO PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

Concepto	Gastos de Administración	Total al 30/09/2025	Total al 30/09/2024
Impuestos, Tasas y Contribuciones	1.222	1.222	41.706
Retribución Fiduciario y Remuneración Agente de Cobro	8.310	8.310	12.970
Gastos y Comisiones Bancarias	429	429	4.939
Honorarios	10.479	10.479	10.356
Gastos Publicación	247	247	88
Gastos Varios	665	665	1.022
Total al 30/09/2025	21.352	21.352	
Total al 30/09/2024	71.081		71.081

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
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

DANIEL L. SANTAMANS
Contador General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria