

FIDEICOMISO FINANCIERO
"CONSUBOND 193"

Estados contables fiduciarios al 30 de septiembre de 2025 junto con el informe sobre revisión de estados contables fiduciarios de período irregular intermedio.

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Directores de
BANCO DE VALORES S.A.
SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
“CONSUBOND 193” (C.U.I.T. N° 30-71889292-5)
Domicilio legal: Sarmiento 310
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados contables fiduciarios

Introducción

1. Hemos revisado los estados contables fiduciarios de período intermedio adjuntos del FIDEICOMISO FINANCIERO CONSUBOND 193 (“el Fideicomiso”), que comprenden (a) el estado fiduciario de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, (b) los estados fiduciarios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período irregular de seis meses y veintidós días finalizado en esa fecha y (c) un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria en relación con los estados contables fiduciarios

2. La Dirección de Banco de Valores S.A., en su carácter de Sociedad Fiduciaria del Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios de período intermedio adjuntos de conformidad con el marco de información contable prescripto por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), y, tal como el mismo lo permite, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas vigentes según se describe en la nota 2.1. a los estados contables fiduciarios adjuntos. Asimismo, la Dirección de la Sociedad Fiduciaria es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables fiduciarios de períodos intermedios libres de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos, basada en nuestra revisión de período intermedio, que fue realizada de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aplicables a la revisión de estados contables de períodos intermedios y cumpliendo con los requerimientos de ética pertinentes a la auditoría de los estados contables anuales del Fideicomiso. Una revisión de estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría de estados contables y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios adjuntos no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable mencionado en el párrafo 2.

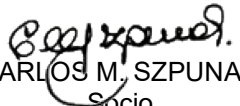
II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

5. En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:
 - a) los estados contables fiduciarios adjuntos se encuentran pendientes de transcripción considerando, adicionalmente, la cuestión mencionada en la nota 7. a los estados contables fiduciarios adjuntos; y

- b) al 30 de septiembre de 2025, no existe deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, según surge de los registros contables del Fideicomiso.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
4 de noviembre de 2025

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 – F° 13



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F°110

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 193"

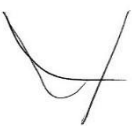
**EJERCICIO ECONÓMICO N° 1
INICIADO EL 10 DE MARZO DE 2025**

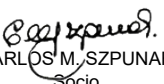
ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Actividad principal:	Fideicomiso financiero.
Objeto del Fideicomiso:	Proceder al pago total de los servicios de los valores fiduciarios a partir de la realización de los bienes fideicomitidos sujetos a propiedad fiduciaria.
Finalización del Fideicomiso:	Se extenderá hasta la cancelación de la totalidad de los servicios (Nota 1.6.). En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 del Código Civil y Comercial de la Nación.
Código Único de Identificación Tributaria del Fideicomiso:	30-71889292-5
Denominación de los organizadores y agentes colocadores:	Banco de Valores S.A. y Banco Macro S.A.
Denominación del Fiduciario financiero:	Banco de Valores S.A.
Domicilio legal del Fiduciario financiero:	Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad principal del Fiduciario financiero:	Banco comercial.
Código Único de Identificación Tributaria del Fiduciario financiero:	30-57612427-5
Fiduciante:	Frávega S.A.C.I. e I.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 193"

**ESTADO FIDUCIARIO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

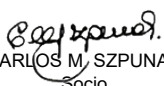
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>30/09/2025</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Caja y bancos (Nota 5.1)	535.999
Inversiones temporarias (Nota 5.2)	278.569
Préstamos (Nota 5.3)	9.550.605
Otros créditos (Nota 5.4)	<u>174.910</u>
Total del activo corriente	<u>10.540.083</u>
 ACTIVO NO CORRIENTE	
Préstamos (Nota 5.3)	<u>135.910</u>
Total del activo no corriente	<u>135.910</u>
 TOTAL DEL ACTIVO	<u><u>10.675.993</u></u>
 PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Valores de deuda fiduciaria (Nota 5.5)	6.123.407
Rendimiento de los Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 5.6)	539.414
Fondo de liquidez (Nota 5.7)	276.166
Otros pasivos (Nota 5.8)	<u>101.733</u>
Total del pasivo corriente	<u>7.040.720</u>
 TOTAL DEL PASIVO	<u>7.040.720</u>
 PATRIMONIO NETO	
Según estado respectivo	<u><u>3.635.273</u></u>
 TOTAL DEL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO	<u><u>10.675.993</u></u>

Las notas 1. a 7. y el anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado fiduciario.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 193"

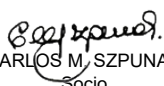
**ESTADO FIDUCIARIO DE RESULTADOS
POR EL PERÍODO IRREGULAR DE SEIS MESES Y VEINTIDÓS DÍAS
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>30/09/2025</u>
Ingresos financieros netos	10.086.111
Rendimiento de los Valores de Deuda Fiduciaria	(2.539.429)
Cargo por Incobrabilidad (Nota 5.3)	(2.259.371)
Gastos de Administración (Anexo I)	(1.380.866)
Resultados financieros y por tenencia, incluido el R.E.C.P.A.M.	(329.051)
Ganancia neta del período irregular	<u><u>3.577.394</u></u>

Las notas 1. a 7. y el anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado fiduciario.


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110

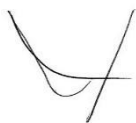

En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 193"

**ESTADO FIDUCIARIO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL PERÍODO IRREGULAR DE SEIS MESES Y VEINTIDÓS DÍAS
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**
(Cifras expresadas en miles de pesos)

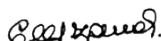
Movimientos	30/09/2025			
	Reserva por Sobreintegración	Ajuste de Reserva por Sobreintegración	Resultados no asignados	Total
Constitución del fideicomiso	51.521	6.358	-	57.879
Ganancia neta del período irregular	-	-	3.577.394	3.577.394
Saldos al cierre del período irregular	<u>51.521</u>	<u>6.358</u>	<u>3.577.394</u>	<u>3.635.273</u>

Las notas 1. a 7. y el anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado fiduciario.



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 193"

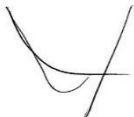
**ESTADO FIDUCIARIO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERÍODO IRREGULAR DE SEIS MESES Y VEINTIDÓS DÍAS
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

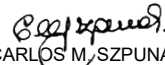
	30/09/2025
VARIACIÓN DEL EFECTIVO (1)	
Efectivo al inicio del período irregular	-
Efectivo al cierre del período irregular	814.568
Aumento neto del efectivo	814.568
CAUSAS DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO	
ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Cobranza de préstamos	5.292.033
Ingresos financieros cobrados	10.086.111
Aumento de otros créditos	(245.190)
Gastos de administración pagados	(1.380.866)
Aumento de otros pasivos	119.564
Constitución del fondo de liquidez	322.764
FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES OPERATIVAS	14.194.416
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Amortización del capital de los títulos de deuda	(10.677.695)
Rendimiento de los títulos de deuda pagado	(2.539.429)
FLUJO NETO DE EFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(13.217.124)
RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN DEL EFECTIVO	(162.724)
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	814.568

(1) Incluye caja y bancos e inversiones temporarias

Las notas 1. a 7. y el anexo I que se acompañan son parte integrante de este estado fiduciario.


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

La normativa aplicable a los contratos de Fideicomiso está actualmente regida por el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, a partir de la vigencia del Nuevo Código Unificado, el cual reemplazó la legislación anterior, comprendida por el Título I de la Ley No. 24.441. Dado que el Programa y el contrato de Fideicomiso Financiero referidos en los presentes estados contables fueron aprobados con anterioridad a la vigencia de dicho Código Unificado, la información en éstos incluida, referencia a la legislación vigente al momento de su aprobación.

1.1. Origen del programa

Los Directorios de Banco Sáenz S.A., Frávega S.A.C.I. e I. y Lorfin S.A. (Fiduciarios) resolvieron junto al Directorio de Banco de Valores S.A. (Fiduciario), la constitución de un Programa Global de valores fiduciarios, “Consubond II”, correspondientes a Fideicomisos Financieros en los términos de la Ley N° 24.441 y las normas de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), hasta un monto de 400.000. El mismo fue aprobado el 10 de noviembre de 2010, mediante la Resolución N° 16.449 del mencionado organismo de contralor. Con fecha 12 de abril de 2012 la C.N.V. aprobó un aumento de monto hasta un valor máximo de 800.000, el cual fue aprobado mediante la Resolución N° 16.783. Con posterioridad dicho programa fue prorrogado y ampliado hasta un valor máximo de 1.500.000, el cual fue aprobado el 3 de junio de 2014 mediante la Resolución N° 17.367. Posteriormente el programa fue ampliado hasta un valor máximo de 3.000.000, siendo aprobado por la Resolución N° 17.993 de la C.N.V. de fecha 10 de marzo de 2016. Con posterioridad la ampliación del monto y cambio de moneda del programa fue aprobado por la Resolución N° 18.945 de la C.N.V. del 20 de septiembre de 2017. Por último, se prorrogó el plazo de vigencia del mismo por la Resolución N° 20.261 de la C.N.V. del 30 de mayo de 2019.

El patrimonio fideicomitado está integrado por préstamos personales otorgados por Frávega S.A.C.I. e I., que fueron transferidos al Fideicomiso Financiero. Con fecha 10 de marzo de 2025 se realizó el Acuerdo preliminar para integraciones parciales de los créditos a favor de Banco de Valores S.A., Fiduciario del Fideicomiso Financiero “CONSUBOND 193”, total nominal y de transferencia de 17.122.160, siendo su precio de colocación de 17.606.992.

De acuerdo a lo establecido en el Prospecto de emisión, la cartera fideicomitada cuyo valor es 17.173.681, está compuesta por 17.122.160 valores nominales, correspondientes a los préstamos otorgados por Frávega S.A.C.I. e I. para respaldar los valores de deuda fiduciaria, y el excedente corresponde a la “Reserva por Sobreintegración” por 51.521; a la fecha de corte de los créditos que componen el valor fideicomitado (1° de marzo de 2025), entendiéndose como fecha de corte la que se toma para definir el inicio del período de devengamiento.

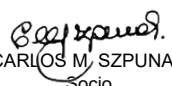
Banco Sáenz S.A. actúa como Administrador, Frávega S.A.C.I. e I. actúa como Agente de Cobro y fiduciante, y Banco de Valores S.A. como Fiduciario, no respondiendo ninguno de ellos con los bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas con el activo subyacente adjudicado a cada Fideicomiso.

Con fecha 30 de abril de 2025 fueron emitidos los valores fiduciarios correspondientes al Fideicomiso Financiero “CONSUBOND 193” mencionados en la nota 1.2.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 193"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Clase	Valor Nominal (no reexpresados)
Valores de deuda fiduciaria clase A	14.941.102
Valores de deuda fiduciaria clase B	2.181.058
	<u>17.122.160</u>

1.2. Principales condiciones y clases de valores fiduciarios

El vencimiento de los valores de deuda fiduciarios (VDF) se producirá en la fecha de pago de servicios siguiente a la fecha de vencimiento normal del crédito de mayor plazo.

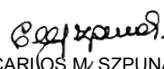
Valores de deuda fiduciaria

Clase A (VDFA): otorgarán derecho a pagos de servicios mensuales que abonan, una vez deducida la contribución a la cuenta de gastos, al fondo de impuesto a las ganancias (ver Nota 4.), al fondo de liquidez, a la devolución al Fiduciante de los gastos de colocación de los Valores Fiduciarios, en concepto de rendimiento a una tasa variable equivalente a la tasa BADLAR para Bancos Privados de la República Argentina para depósitos en pesos por un monto mayor a 1.000 por períodos de entre 30 y 35 días, más 100 puntos básicos anuales, con un máximo de 50% nominal anual o una tasa del 30% nominal anual, la que resultara mayor. Para el período correspondiente al primer servicio se tomó una tasa del 30% nominal anual, y en concepto de amortización, la cobranza percibida durante el período de devengamiento correspondiente, luego de deducir el interés de la clase. El rendimiento se calcula sobre el valor residual de los VDFA considerando para su cálculo como base un año de 360 días (12 meses de 30 días). En el supuesto de inexistencia de la tasa BADLAR se aplicará la que en el futuro la reemplace. En las notas 5.5. y 5.6. se exponen los saldos al cierre del período irregular.

Clase B (VDFB): otorgarán derecho a pagos de servicios mensuales una vez cancelados íntegramente los servicios de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, y deducida la contribución a la cuenta de gastos, al fondo de impuesto a las ganancias (ver Nota 4.), de corresponder y al Fondo de liquidez; que abonarán en concepto de rendimiento una tasa variable equivalente a la tasa BADLAR para Bancos Privados de la República Argentina para depósitos en pesos por un monto mayor a 1.000 por períodos de entre 30 y 35 días, más 100 puntos básicos anuales, con un máximo de 51% nominal anual o una tasa del 31% nominal anual, la que resultara mayor. Para el período correspondiente al primer servicio se tomará una tasa del 31% nominal anual, y en concepto de amortización, la cobranza percibida durante el período de devengamiento correspondiente, luego de deducir el interés de la clase. El rendimiento se calcula sobre el valor residual de los VDFB considerando para su cálculo como base un año de 360 días (12 meses de 30 días). En el supuesto de inexistencia de la tasa BADLAR se aplicará la que en el futuro la reemplace. En las notas 5.5. y 5.6. se exponen los saldos al cierre del período irregular.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

1.3. Consideraciones de riesgo para la inversión

El riesgo de los activos fideicomitidos, como el de liquidación anticipada o pago anticipado de los activos se relaciona principalmente con la calidad de la cartera fideicomitada, teniendo en cuenta los niveles de morosidad, incobrabilidad y precancelación de los préstamos que conforman el activo subyacente. Asimismo, la cancelación de las cuotas de cada una de las clases se efectúa en base al flujo de fondos, con independencia de los resultados no asignados del patrimonio neto del Fideicomiso.

Si bien la posibilidad de cobro de los Valores de Deuda Fiduciaria se halla mejorada por la existencia de un importe original de Créditos por un Valor Fideicomitado de 17.173.681 equivalente a 1,03 veces al valor nominal de los Valores de Deuda Fiduciaria por 17.122.160 (0,30% del Valor Fideicomitado es el excedente, es decir 51.521 la “Sobreintegración”). No obstante, no puede asegurarse que las pérdidas que ocurran bajo los Créditos no excedan el nivel de mejoramiento del crédito alcanzado mediante la Sobreintegración. En el caso de que las pérdidas netas excedan el nivel de Sobreintegración, los pagos a los Valores de Deuda Fiduciaria se verían perjudicados.

1.4. Remuneraciones

Banco Sáenz S.A., en su carácter de Administrador, tiene derecho a cobrar una comisión por su gestión de Administrador de los créditos, equivalente hasta el 1,40%, sobre el flujo teórico de cobro de la cartera, con un monto mínimo de 100 más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.). El Administrador delega el procesamiento de datos a Lorfin S.A., el cual cobra una comisión. En ningún caso, la remuneración del administrador y la de Lorfin S.A. podrá superar el 1,40% más I.V.A. del flujo teórico de cobranzas.

Banco de Valores S.A., en su carácter de Fiduciario, tiene derecho a cobrar una comisión de una suma fija, más I.V.A.

Frávega S.A.C.I. e I., en su carácter de Agente de Cobro, tiene derecho a cobrar una comisión por su gestión equivalente al 0,50%, sobre el flujo teórico de cobro de la cartera más I.V.A.

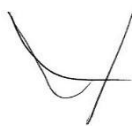
El Agente de Control y de Revisión tendrá derecho a percibir como retribución una remuneración fija más I.V.A.

1.5. Liquidación anticipada del Fideicomiso

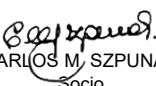
El Fiduciario, con el consentimiento de una mayoría ordinaria de Beneficiarios, podrá decidir la liquidación anticipada del Fideicomiso ante la vigencia de leyes o normas reglamentarias o mediante la imposición de impuestos que graven los Fideicomisos, los activos que los integren y/o las ganancias generadas por el mismo, y que a criterio del Fiduciario tornen inconveniente su continuación.

La cancelación de la autorización de oferta pública y/o cotización de los valores fiduciarios será causal de liquidación del Fideicomiso, así como también, cuando, una vez cancelados los VDF, durante tres meses consecutivos los gastos y la contribución al fondo de reserva impositivo hubieran representado más del 50% de las cobranzas bajo los créditos fideicomitados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

1.6. Finalización del Fideicomiso

De acuerdo con lo mencionado en el artículo 2.11 del prospecto, el Fiduciario, una vez cancelados los valores de deuda fiduciaria, procederá a la liquidación del Fideicomiso mediante la enajenación de créditos a través de un procedimiento de licitación privada.

1.7. Fondo de reserva impositivo

El Fiduciario, ante el supuesto de liquidación del Fideicomiso y con los fondos depositados en la cuenta fiduciaria, podrá constituir un fondo de reserva impositivo para hacer frente al pago de los impuestos aplicables al Fideicomiso devengados hasta su liquidación y que fueran determinados o determinables a la fecha de la misma, y siempre que exista duda razonable sobre la aplicación de tales impuestos debido a la interpretación conflictiva de normas particulares al respecto.

El monto del fondo de reserva impositivo será determinado por el Fiduciario cumpliendo con las normas impositivas vigentes con opinión de un asesor impositivo independiente y será retenido de la cuenta fiduciaria. Si no hubiera sido posible retenerlo de la cuenta fiduciaria, el Fiduciante deberá en forma solidaria integrarlo a solo requerimiento del Fiduciario. El fondo de reserva impositivo será mantenido por el Fiduciario hasta que exista opinión favorable de un asesor impositivo independiente que exprese razonablemente que no existe obligación de retener y pagar esos impuestos.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

2.1. Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables fiduciarios se encuentran expresados en miles de pesos y han sido preparados de acuerdo con el marco de información contable prescripto por la C.N.V. y, tal como el mismo lo permite, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas vigentes.

La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes 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”.

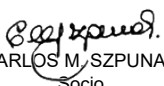
2.2. Información comparativa

El estado fiduciario de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025 y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período irregular de seis meses y veintidós días finalizado en esa fecha no se presentan en forma comparativa debido a que el fideicomiso fue constituido con fecha 10 de marzo de 2025 y los valores fiduciarios fueron emitidos por oferta pública el 30 de abril de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

2.3. Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados contables fiduciarios exponen cifras expresadas en miles de pesos argentinos y se redondean al monto en miles de pesos más cercano, excepto cuando se indica lo contrario.

2.4. Uso de estimaciones contables

De acuerdo con las normas mencionadas precedentemente la preparación de los estados contables fiduciarios requiere la elaboración y consideración, por parte del Fiduciario de estimaciones que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, y en la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de esos estados. En este sentido, la incertidumbre asociada con las estimaciones y supuestos adoptados podría dar lugar en el futuro a resultados finales que difiriesen de las estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

Las registraciones efectuadas por el Fiduciario se basan en la mejor estimación de la probabilidad de ocurrencia de diferentes eventos futuros. Por lo tanto, el monto final puede diferir de tales estimaciones, las cuales pueden tener un impacto positivo o negativo en futuros ejercicios.

2.5. Cuestiones no previstas: aplicación de fuentes normativas supletorias

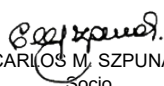
Las cuestiones de medición no previstas en las normas contables profesionales argentinas podrán resolverse mediante (i) la utilización de normas contables particulares que traten temas similares y relacionados, salvo que la norma que se pretende utilizar prohíba su aplicación al caso particular que se intenta resolver o indique que el tratamiento contable que establece, no debe ser aplicado a otros casos por analogía, (ii) la aplicación de las normas sobre medición contable en general y (iii) los conceptos incluídos en el marco conceptual de las normas contables profesionales argentinas vigentes, en el orden de prioridad antes indicado.

Cuando la resolución de la cuestión de medición no prevista a partir de las fuentes antes indicadas no resulte evidente, se podrán considerar en forma supletoria para la formación del juicio de la Dirección y el desarrollo de la correspondiente política contable, en orden descendente de prioridad, (i) las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Norma Internacional de Información Financiera para las PyMES e interpretaciones que hayan sido aprobadas y emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y, sin un orden establecido, (ii) los pronunciamientos más recientes de otros emisores que empleen un marco conceptual similar para la emisión de normas contables, las prácticas aceptadas de la industria y la doctrina contable, con la condición de que las fuentes supletorias utilizadas no entren en conflicto con las fuentes normativas señaladas en el párrafo anterior y hasta tanto la F.A.C.P.C.E. emita una norma que cubra la cuestión de medición involucrada.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

2.6. Unidad de medida

Entorno económico y marco normativo

Los estados contables fiduciarios al 30 de septiembre de 2025 están 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.

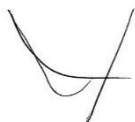
Las siguientes son las principales normas legales y profesionales y guías de aplicación que regulan la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea:

- (i) Ley N° 27.468, que dispuso la derogación de la restricción que imponía el Decreto N° 1269/2002 (modificado por el Decreto N° 664/2003) para la aceptación de estados contables reexpresados por parte de ciertos organismos de control, y da plena aplicación al artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.
- (ii) Las normas contables emitidas por la FACPCE: Resolución Técnica (RT) N° 6 (Estados contables en moneda homogénea), RT N° 17 (sección 3.1: Expresión en moneda homogénea), e Interpretación N° 8 (Aplicación del párrafo 3.1 de la RT N° 17); y la Guía de aplicación de la RT N° 6 emitida por el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y Auditoría.

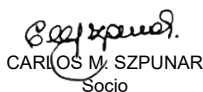
Para concluir sobre la existencia de un contexto de alta inflación que amerite la reexpresión de los estados contables estas normas establecen (a) que corresponde evaluar, entre otras características del contexto económico, la existencia de una corrección generalizada en los precios y salarios ante la evolución de los índices de precios; la brecha entre la tasa de interés para colocaciones en moneda local y en una moneda extranjera estable; y el comportamiento general de la población para conservar la riqueza ante la pérdida del poder adquisitivo de la moneda local; y (b) como solución práctica, que los estados contables deben reexpresarse para incorporar el efecto de los cambios en el poder adquisitivo de la moneda cuando se presente el hecho fáctico de una variación acumulada en el índice general de precios utilizado para reflejar esos cambios que alcance o sobrepase el 100% trienal. 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.

- (iii) La Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE, modificada por la Resolución JG N° 553/19, que, considerando lo dispuesto en las normas contables profesionales mencionadas precedentemente, declaró la existencia de un contexto de alta inflación en Argentina a partir del 1° de julio de 2018 y requirió aplicar la RT N° 6 en la preparación de los estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados a partir de esa fecha, estableciendo además (a) la posibilidad de utilizar una serie de simplificaciones destinadas a facilitar el proceso de reexpresión a moneda homogénea, y (b) un período de transición para estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados entre el 1 de julio de 2018 y el 30 de diciembre de 2018, inclusive, durante el cual la reexpresión a moneda homogénea fue optativa.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

- (iv) Las Resoluciones C.D. N° 107/2018 y M.D. N° 11/2019 del C.P.C.E.C.A.B.A., que ratifican y amplían ciertas simplificaciones de 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.: que adopta las normas mencionadas precedentemente.

Para la reexpresión de los estados contables a moneda homogénea se utiliza una serie de índices que combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha (computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

Considerando esta serie de índices, en el período irregular de seis meses y veintidós días finalizado el 30 de septiembre de 2025 la inflación acumulada fue de 12,34%.

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

Reexpresión del estado fiduciario de situación patrimonial

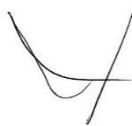
Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder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

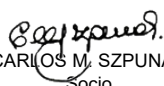
Reexpresión del estado fiduciario de resultados

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) los resultados financieros se presentan en términos reales, esto es, netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que generaron esos resultados;
- (iii) los resultados por tenencia y otros que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, requieren identificar los importes comparados y reexpresarlos por separado para volver a efectuar la comparación con los importes ya reexpresados; y

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

- (iv) el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros en términos reales.

La Sociedad Fiduciaria ha optado por presentar los resultados financieros en términos nominales reexpresados a moneda de cierre, determinando y presentando los resultados financieros y por tenencia, incluyendo el R.E.C.P.A.M., en una sola línea, con excepción de los ingresos financieros netos y el rendimiento de los valores de deuda fiduciaria, cumplimentando en otros aspectos lo mencionado en los ítems precedentes.

Reexpresión del estado fiduciario de evolución del patrimonio neto

- (i) Reserva por Sobreintegración: se reexpresa desde la fecha de corte y cualquier movimiento posterior desde la fecha de su ocurrencia.
- (ii) Resultados no asignados: fueron expresados en moneda de cierre aplicando el índice general de precios desde el principio del ejercicio.

Reexpresión del estado fiduciario de flujos 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 al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo en la sección “Causas de las variaciones del efectivo” luego de las actividades operativas y de financiación, en un renglón separado e independiente de ellas, bajo el título “Resultado por exposición a la inflación del efectivo”.

3. PRINCIPALES CRITERIOS DE VALUACIÓN

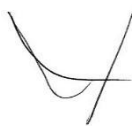
A continuación, se detallan los principales criterios de valuación y exposición utilizados al 30 de septiembre de 2025:

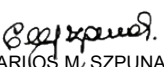
a) Caja y bancos, otros créditos, fondo de liquidez y otros pasivos:

Se valuaron a su valor nominal.

Este criterio de valuación no difiere significativamente de su medición contable obtenida mediante el cálculo del valor presente de los flujos de fondos que originarían los créditos y deudas utilizando una tasa que refleja las evaluaciones del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de los activos y pasivos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

b) Inversiones temporarias

Se valoraron a su valor nominal más los intereses devengados al cierre del período irregular.

c) Préstamos

- Han sido valuados a su valor nominal descontado utilizando la tasa nominal anual establecida en el correspondiente prospecto de emisión del Fideicomiso al cierre del período irregular, neto de las provisiones por riesgo de incobrabilidad. Los intereses fueron devengados sobre la base de su distribución exponencial.
- La previsión por riesgo de incobrabilidad, producto de mora, anulaciones o devoluciones posteriores o de incobrabilidad definitiva, ha sido calculada siguiendo los lineamientos establecidos en la Comunicación “A” 2950 del B.C.R.A. y sus modificatorias, para clasificación y provisionamiento mínimo de la cartera de consumo sin garantías recibidas:

<u>Atraso</u>	<u>% de previsión</u>
– Hasta 31 días	1
– más de 31 y hasta 90 días	5
– más de 90 y hasta 180 días	25
– más de 180 y hasta 365 días	50
– más de 365 días	100

La constitución de la previsión se basa en la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, que es remitida por el Fiduciante en su carácter de administrador y agente de cobro de los créditos.

d) Valores de deuda fiduciaria:

Se valoraron a su valor nominal neto de amortizaciones de capital al cierre del período irregular.

e) Rendimiento devengado de los valores de deuda fiduciaria:

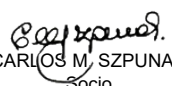
Se valoraron a su valor nominal del rendimiento de capital al cierre del período irregular.

f) Cuentas del patrimonio neto fiduciario

Las cuentas del patrimonio neto fiduciario se encuentran reexpresadas a moneda del 30 de septiembre de 2025 de acuerdo con los lineamientos mencionados en la nota 2.6., excepto la cuenta de “Reserva por Sobreintegración”, que se ha mantenido por sus valores históricos. El ajuste originado de la reexpresión fue imputado al rubro “Ajuste de Reserva por Sobreintegración”.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

g) Cuentas del estado fiduciario de resultados:

Las cuentas de resultado se presentan por sus importes reexpresados a moneda del 30 de septiembre de 2025, de acuerdo con los lineamientos mencionados en la nota 2.6.

4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 471/2018, la reglamentación de la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año. La mencionada ley fue publicada en el Boletín Oficial el 18 de mayo de 2018.

En su artículo 205, la mencionada reglamentación dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a los que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor perceptor de las ganancias que los mismos distribuyan deberá incorporarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención a la que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida en que las ganancias distribuidas por tales entes resulten gravadas para los beneficiarios.

El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018. En consecuencia, al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso no estimó provisión por impuesto a las ganancias.

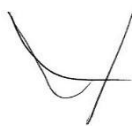
5. DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

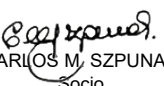
La composición de los principales rubros al 30 de septiembre de 2025 es la siguiente:

5.1) Caja y bancos

	30/09/2025
Banco de Sáenz S.A. cuenta corriente en pesos	421.301
Banco de Valores S.A. cuenta corriente en pesos	114.698
Total	535.999

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 193"

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

5.2) Inversiones temporarias

Banco	Colocación	Vencimiento	Tasa	Capital	Interés devengado	Importe 30/09/2025
Banco de Valores S.A.	24/9/2025	24/10/2025	45,38%	276.166	2.403	278.569
						<u>278.569</u>

5.3) Préstamos

Corrientes	30/09/2025
Capitales más intereses devengados	11.695.494
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(2.144.889)
Total	<u>9.550.605</u>

No corrientes	
Capitales más intereses devengados	166.433
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(30.523)
Total	<u>135.910</u>

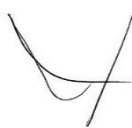
La evolución de la previsión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos vigentes se compone de la siguiente forma:

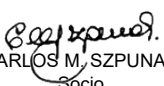
	30/09/2025
Saldo al inicio del período irregular	-
Aumento del período irregular	2.259.371
R.E.C.P.A.M.	(83.959)
Saldo al cierre del período irregular	<u>2.175.412</u>

5.4) Otros créditos

	30/09/2025
Cobranzas pendientes de rendición	141.326
Retenciones de ingresos brutos	31.298
Percepción a los Ingresos brutos	2.184
Saldo a favor utilizado sobre ingresos brutos	73
Impuesto a los débitos y créditos	29
Total	<u>174.910</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

5.5) Valores de deuda fiduciaria

Corresponde al saldo de capital de los valores de deuda fiduciaria.

Su apertura por clase es la siguiente:

Corrientes	30/09/2025
Valores de deuda fiduciaria clase “A”	3.942.350
Valores de deuda fiduciaria clase “B”	2.181.057
Total	6.123.407

5.6) Rendimiento de Valores de deuda fiduciaria

Corresponde al interés devengado de los valores de deuda fiduciaria a pagar.

Su apertura por clase es la siguiente:

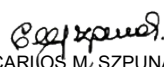
	30/09/2025
Valores de deuda fiduciaria clase “A”	87.731
Valores de deuda fiduciaria clase “B”	451.683
Total	539.414

5.7) Fondo de liquidez

Corresponde a la suma inicial retenida al Fiduciante sobre el precio de colocación de los valores fiduciarios, destinada a la constitución de un fondo de garantía que hasta la cancelación de los VDFA es equivalente, una vez abonado el primer servicio, a 2 veces el próximo pago de interés de esa clase, que no exceda el 4,51% del valor nominal residual de los Valores Fiduciarios al momento de calcularlo o el primer requerimiento del Fondo de liquidez establecido en función de los VDFB, el que fuera mayor; luego de cancelados los VDFA y hasta la cancelación de los VDFB será equivalente a 1 vez el interés devengado durante un mes de los VDFB, que no exceda el 2,51% del valor nominal residual de los Valores Fiduciarios al momento de calcularlo; siendo el primer requerimiento del Fondo de liquidez para los VDFA de 747.055 y para los VDFB 54.745 (importes en valores nominales). Estos importes son recalculados por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios. Los importes acumulados en el Fondo de liquidez serán aplicados por el Fiduciario al pago de servicios a los VDF cuando por cualquier causa no existieren fondos suficientes para el pago de los servicios de los mismos. En caso de que el saldo de dicho fondo deba incrementarse los fondos provendrán de las recaudaciones por cobranzas. Todo excedente del Fondo de liquidez por sobre el requerimiento del mismo será liberado a favor del Fiduciante. Al 30 de septiembre de 2025, dicho fondo asciende a 276.166.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 193"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

5.8) Otros pasivos

	30/09/2025
Fondo de ingresos brutos	82.028
Comisiones y honorarios a pagar	19.290
Diversos	415
Total	101.733

6. PLAZOS Y TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS

	30/09/2025					
	Préstamos (*)	Otros créditos	Valores de deuda Fiduciaria	Rendimiento devengado a pagar	Fondo de liquidez	Otros pasivos
Con plazo:						
Vencido	3.115.803	-	-	-	-	-
A vencer:						
Hasta 3 meses	3.957.539	174.910	3.942.350	539.414	276.166	101.733
De 4 a 6 meses	2.704.276	-	2.181.057	-	-	-
De 7 a 9 meses	1.268.219	-	-	-	-	-
De 10 a 12 meses	649.657	-	-	-	-	-
Más de 12 meses	166.433	-	-	-	-	-
Total	11.861.927	174.910	6.123.407	539.414	276.166	101.733

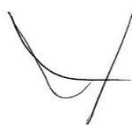
(*) antes de previsión por riesgo de incobrabilidad.

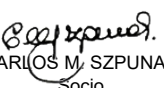
Los préstamos se descuentan a la tasa nominal anual establecida en el correspondiente prospecto de emisión del Fideicomiso.

Las tasas de los títulos de deuda a pagar para los Valores de Deuda Fiduciaria se indican en la nota 1.2.

Los restantes créditos y deudas son en moneda nacional y no devengan intereses.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO “CONSUBOND 193”

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2.)**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

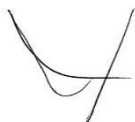
7. REGISTROS CONTABLES

Los registros contables correspondientes al patrimonio fideicomitado deben ser llevados en libros rubricados en forma separada de los registros contables correspondientes al patrimonio del Fiduciario.

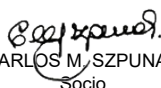
De acuerdo con las características particulares de la operatoria del Fideicomiso, el inicio de sus operaciones fue anterior a la rúbrica del Libro Diario N° 1, que se llevó a cabo con fecha 20 de mayo de 2025. Consecuentemente, existen registros de operaciones anteriores a esta última fecha.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, los mismos se encuentran en proceso de copiado y transcripción en el Libro de Inventario y Balances. Adicionalmente, el Libro Diario también se encuentra en proceso de transcripción.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.



CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110



En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria

FIDEICOMISO FINANCIERO "CONSUBOND 193"

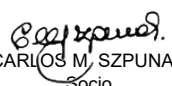
ANEXO I

**DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN
POR EL PERÍODO IRREGULAR DE SEIS MESES Y VEINTIDÓS DÍAS
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 2.2)**
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Rubro	30/09/2025
Impuesto sobre los ingresos brutos	846.544
Comisiones	305.985
Honorarios	164.472
Propaganda y publicidad	62.136
Otros impuestos	58
Otros gastos	1.671
	1.380.866

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 04/11/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


DANIEL L. SANTAMANS
Contador General
Banco de Valores S.A.


CARLOS M. SZPUNAR
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192 – F° 110


En representación del fiduciario
SANTIAGO W. BRANDAN
Responsable de Gestión Fiduciaria