

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

**ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentados en forma comparativa

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentados en forma comparativa

ÍNDICE

Estados Contables Fiduciarios

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

Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados Contables de Períodos Intermedios

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3**ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentados en forma comparativa

Objeto principal:	Cesión fiduciaria y administración de los bienes fideicomitidos a fin de obtener un rendimiento derivado de la administración de los bienes fideicomitidos y la titulización de créditos originados por los Fiduciarios (Nota 1.1).
Fecha del contrato de Constitución:	3 de febrero de 2023, modificado y reformulado el 15 de octubre de 2024 (Nota 1.1).
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
- Domicilio:	Av. Madero 900, 20° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Prestación de servicios fiduciarios.
- Inscripción:	Sociedad Anónima constituida con fecha 28 de abril de 2003 e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el N° 5519 del libro 20 de Sociedades por Acciones. Inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el número 40, inscripción ordenada mediante la Resolución 14.582 del 7 de agosto de 2003 de la CNV.
Información del Fiduciante:	
- Denominación:	Banco VOII S.A.
- Domicilio:	Sarmiento 336, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Entidad Financiera.
Información del Fiduciante:	
- Denominación:	Asociación Mutual Unión Solidaria (“AMUS”).
- Domicilio:	Urquiza 3026, Ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe
- Actividad principal:	Asociación Mutual encargada de la cobranza de los créditos a través del Código de Descuento de los haberes de los agentes y /o funcionarios nacionales y beneficiarios de la seguridad social de los jubilados y pensionados del ANSES y del IPS.
Aprobación de la C.N.V.:	El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Valores fiduciarios denominado “VOII”. El Programa ha sido autorizado por Resolución N° RESFC-2021-21033-APN-DIR#CNVde fecha 18 de marzo de 2021 de la CNV y sus modificatorias. El presente fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 10 de octubre de 2024.
Plazo estimado del Fideicomiso:	Nota 1.2.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (En moneda homogénea)

	30/09/2025	31/12/2024		30/09/2025	31/12/2024
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1.)	452.235.549	629.470.521	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.5. y Anexo I)	102.382.285	1.770.123.351
Inversiones (Nota 3.2. y Anexos I y II)	10.364.759	-	Deudas Comerciales (Nota 3.6. y Anexo I)	3.390.218	19.962.837
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3. y Anexos I y III)	516.746.968	1.383.967.517	Deudas Fiscales (Nota 3.7. y Anexo I)	17.072.647	45.517.024
Otros Créditos (Nota 3.4. y Anexo I)	493.009.740	600.467.783	Otras Deudas (Nota 3.8. y Anexo I)	181.398.142	122.712.389
Total del Activo Corriente	1.472.357.016	2.613.905.821	Total del Pasivo Corriente	304.243.292	1.958.315.601
ACTIVO NO CORRIENTE			Total del Pasivo	304.243.292	1.958.315.601
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3. y Anexo I)	64.131.717	341.084.100	PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	1.232.245.441	996.674.320
Total del Activo No Corriente	64.131.717	341.084.100	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	1.536.488.733	2.954.989.921
Total del Activo	1.536.488.733	2.954.989.921			

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



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

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al período intermedio de nueve meses
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(En moneda homogénea)

	30/09/2025
	\$
Ingresos y Egresos Financieros	
Intereses Generados por los Bienes Fideicomitados	876.130.163
Bonificación de intereses	(119.099.286)
Resultado de inversiones	78.614.962
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciarios	(254.008.953)
Previsión de Créditos Incobrables (Anexo III) - Recupero	15.565.128
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) de activos y pasivos financieros - (Pérdida)	(58.467.355)
Total Ingresos y Egresos Netos de Activos y Pasivos Financieros - Ganancia	538.734.659
Impuesto a los ingresos brutos	(79.470.245)
Honorarios	(58.547.038)
Gastos bancarios	(1.667.166)
Gastos generales de administración	(3.704.906)
Total de Gastos Operativos	(143.389.355)
Resultados Financieros y por tenencia	
- Intereses generados por pasivos fiscales	3.392.502
- Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) - (Pérdida)	(163.166.685)
Resultado del período antes de Impuesto a las Ganancias - Ganancia	235.571.121
Impuesto a las ganancias (Nota 2.5.e)	-
Resultado neto del período - Ganancia	235.571.121

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



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

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO
Correspondiente al período intermedio de nueve meses
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(En moneda homogénea)

	Reserva por Sobreintegración \$	Resultados no asignados \$	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 30/09/2025 \$
Saldos al inicio del ejercicio	127.662.431	869.011.889	996.674.320
Resultado neto del período - Ganancia	-	235.571.121	235.571.121
Saldos al cierre del período	127.662.431	1.104.583.010	1.232.245.441

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



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

FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO**

Correspondiente al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
 (En moneda homogénea)

	30/09/2025
	\$
VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Efectivo al inicio del ejercicio	629.470.521
Efectivo al cierre del período	452.235.549
Variación neta de efectivo del período	(177.234.972)
Flujo generado por las Actividades Operativas	
Cobranzas de los Créditos Fideicomitidos	1.758.993.704
Cobro de intereses en cuenta remunerada	67.640.829
Pago de gastos operativos	(2.983.498)
Pago de Honorarios	(75.327.764)
Pago de Impuestos	(104.432.936)
RECPAM contenido en movimientos de Actividades Operativas	(243.757.594)
	1.400.132.741
Flujo (aplicado en) las Actividades de Inversión	
Constitución de plazo fijo	(392.545.636)
Acreditación de plazo fijo	383.822.086
RECPAM contenido en Actividades de Inversión	8.263.104
	(460.446)
Flujo (aplicado en) las Actividades de Financiación	
Amortización de Valores de Deuda Fiduciaria	(1.411.441.408)
Pago de Intereses de Valores de Deuda Fiduciaria	(303.530.980)
Recpam contenido en Actividades de Financiación	138.065.121
	(1.576.907.267)
Variación neta de efectivo del período	(177.234.972)

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

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

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

Con fecha 3 de febrero de 2023, se firma el contrato de fideicomiso, mediante el cual se constituye el Fideicomiso Financiero VOII 3, entre Banco VOII S.A., en calidad de Fiduciante, Agente de Cobro y Organizador, Asociación Mutual Unión Solidaria ("AMUS"), en su carácter de Fiduciante, Administrador y Agente de Cobro, OK Consumer Finance S.A, en su carácter de Fiduciante y Agente de Cobro y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en calidad de Fiduciario Financiero, cuyo objeto es la cesión fiduciaria y administración de los Bienes Fideicomitidos, a fin de obtener un rendimiento derivado de la administración de los Bienes Fideicomitidos.

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

Una vez obtenida la autorización de oferta pública por la CNV, el Fiduciario emitió los valores fiduciarios de conformidad con las disposiciones del respectivo Contrato de Fideicomiso Público y realizó los demás actos relativos a los bienes fideicomitidos que se requirieron bajo el respectivo Contrato de Fideicomiso Público, y todos los demás actos que los beneficiarios pudieran instruir razonablemente, debiendo contar con la previa aprobación de CNV, de corresponder.

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

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

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

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

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

El 10 de octubre de 2024, CNV autorizó la Oferta Pública de los Valores Fiduciarios y el Suplemento de Prospecto, conforme a lo establecido en el Título I de la Ley N° 24.441 entre **Banco VOII S.A.** en calidad de Fiduciante y Organizador, **Asociación Mutual Unión Solidaria ("AMUS")** en calidad de Fiduciante, y **TMF Trust Company (Argentina) S.A.**, en calidad de Fiduciario Financiero, bajo el programa global de Valores Fiduciarios "VOII".

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

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

Los Bienes Fideicomitados están constituidos por:

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

(B) el derecho de cobro de la parte proporcional de la indemnización por seguro de vida que correspondiere por el fallecimiento del Deudor cedido;

(C) todos los derechos, acciones, accesorios y garantías sobre los Créditos;

(D) el derecho a cobrar y percibir todas y cada una de las sumas de dinero y/o valores que, por cualquier concepto que fuere y el producido de dicha cobranza (incluyendo, sin limitación, pago al vencimiento, pago anticipado por declaración de caducidad o vencimiento anticipado de plazos, prepago, indemnizaciones, compensaciones, capital, intereses, gastos, comisiones, penalidades, derecho de indemnizaciones en virtud de los seguros, en caso de existir, etc.) que correspondan ser pagados desde la Fecha de Corte por cualquier persona en virtud y/o emergentes de, relacionados con, y/o de cualquier manera vinculados a los Créditos;

(E) los fondos depositados en la Cuenta de Cobranza, la Cuenta de Gastos y otras Cuentas Fiduciarias;

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

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

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

(G) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen por cualquier causa al Fideicomiso y

(H) cualquier derecho, título o interés, directa o indirectamente, relacionado con, y/o de cualquier manera vinculado a cualquiera de los derechos, títulos e intereses detallados precedentemente.

Cada Crédito reúne los siguientes requisitos:

- i. originado cada uno bajo la línea de préstamos personales de consumo con cobro por descuento de haberes o beneficios de la seguridad social, conforme las normas de originación de que se describen en el Manual de Originación y detalladas en el Suplemento de Prospecto, e instrumentado en una Solicitud de Ayuda Económica;
- ii. creado en cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales aplicables;
- iii. que no contengan cláusula que prohíban la cesión fiduciaria de los mismos, y haber sido cesible cada uno de los Créditos de acuerdo a lo previsto en los artículos 70 a 72 de la Ley N° 24.441 y sus normas modificatorias y complementarias;
- iv. haber sido una obligación de pago legal, válida y vinculante del Deudor de la misma, legalmente exigible contra dicho Deudor de conformidad con sus términos;
- v. que el domicilio de los Deudores a los fines de la facturación esté ubicado en la Argentina;
- vi. a la fecha de su cesión, que no haya sido objeto de acciones litigiosas; y que no existan causales ni hayan ocurrido eventos que le permitan al titular del Crédito exigir la cancelación anticipada del mismo de conformidad con los Documentos;
- vii. haber obtenido todos los consentimientos, licencias, autorizaciones y/o inscripciones de cualquier autoridad gubernamental que fueran necesarios en relación con la regularidad de dicho Crédito, y dichas licencias, autorizaciones y/o inscripciones se encuentren en plena vigencia a la fecha de cesión de dicho Crédito;
- viii. que a la fecha de su cesión, cualquier de los Fiduciantes tenga título perfecto sobre el Crédito, libre de todo gravamen; y
- ix. que los créditos no sean un Crédito en Mora o Quiebra a la fecha de su transferencia al Fideicomiso.

1.2. Plazo de Duración

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

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3 (Cont.)**1.3. Cuentas**

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

a) La Cuenta de Cobranzas es la/s cuenta/s fiduciaria/s en Pesos abierta en Banco VOII, a nombre del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la/s que se depositarán (a) los fondos que se deriven de los Bienes Fideicomitados recibidos por el Fideicomiso, y (b) el producido de las inversiones que se hagan de los Fondos Líquidos.

b) La Cuenta de Gastos es la cuenta fiduciaria en Pesos abierta en Banco VOII, a nombre del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la que se depositarán las sumas que el Fiduciario afecte al pago de los Gastos del Fideicomiso y Gastos Extraordinarios del Fideicomiso, que nunca podrá ser inferior a \$ 300.000, que se irá reponiendo conforme lo establecido en el Artículo 4.1 del Contrato del Fideicomiso y que se integrará inicialmente con el producido de la colocación.

El producido de las inversiones de los Fondos Líquidos de esta cuenta, será destinado a la misma Cuenta de Gastos.

El Fiduciario podrá realizar provisiones para Gastos del Fideicomiso, Gastos Extraordinarios del Fideicomiso o Impuestos del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, las provisiones que correspondan a fin de afrontar el pago del impuesto a las ganancias correspondiente a cada año fiscal) que se prevean deban descontarse en un futuro mediano de la Cuenta de Gastos.

En todos los casos, el Fiduciario deberá llevar las cuentas al día a los efectos de la debida rendición de cuentas.

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

1.4. Fondo de Reserva Impositivo

El Fondo de Reserva Impositivo es la cuenta que se abrirá en Banco VOII S.A., a nombre del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la que depositará las sumas correspondientes al Fondo de Reserva Impositivo.

Una vez cumplido el objeto de dicha cuenta, cualquier suma remanente depositada en esta cuenta, será distribuida según lo dispuesto por el Artículo 4.2 del Contrato del Fideicomiso.

1.5. Fondo de Garantía

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

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

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

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

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

El Fondo de Garantía será constituido y mantenido por un importe equivalente a (i) para la primera Fecha de Pago, la suma de dos veces el próximo Servicio mensual de intereses correspondiente a los VDFS calculados a una tasa del 42,25% nominal anual y una vez el próximo Servicio de interés de los VDFB del 45,25% nominal anual, sobre el saldo de capital de los VDFS y los VDFB, respectivamente, que asciende a aproximadamente \$115.249.623 y (ii) para las Fechas de Pago subsiguientes (a) mientras el capital de los VDFS no hubiere sido amortizado, la suma de dos veces el próximo Servicio mensual de intereses de los VDFS y una vez el próximo Servicio mensual de intereses de los VDFB calculados a la tasa correspondiente al último Período de Devengamiento de Intereses de los VDFS y los VDFB, a la Fecha de Pago inmediatamente anterior, sobre el saldo de capital de los VDFS y los VDFB, respectivamente; y (b) una vez que el capital de los VDFS se hubiere amortizado en su totalidad, la suma de una vez el próximo Servicio mensual de intereses de los VDFB calculados a la tasa correspondiente al último Período de Devengamiento de Intereses de los VDFB a la Fecha de Pago inmediatamente anterior, sobre el saldo de capital de los VDFB.

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

Al 30 de septiembre de 2025, el Fondo de Garantía constituido se encuentra depositado en un Plazo Fijo, y expuesto en el Activo-Rubro Inversiones (Anexo II).

1.6. Condiciones de los Valores Fiduciarios

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

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

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

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

anual a una tasa variable equivalente a la tasa de referencia de los VDFS que es la tasa BADLAR para Bancos Privados, publicada por el Banco Central de la República Argentina, correspondiente al promedio aritmético mensual de la serie diaria de dicha tasa, durante el mes calendario anterior a la fecha de pago que corresponda, más un adicional de 300 puntos básicos TNA. Dicha tasa no podrá ser inferior al 40% nominal anual ni mayor al 65% nominal anual.

Al 30 de septiembre de 2025 los VDFS se encontraban totalmente amortizados.

Valores de Deuda Fiduciarios Clase B ("VDFB"), por un valor nominal de \$497.500.000, los cuales devengan un interés fijo equivalente a (i) el 45,25% nominal anual para el Primer Período de Devengamiento de Intereses y (ii) para los períodos siguientes, un interés nominal anual a una tasa variable equivalente a la tasa de referencia de los VDFB que es la tasa BADLAR para Bancos Privados, publicada por el Banco Central de la República Argentina, correspondiente al promedio aritmético mensual de la serie diaria de dicha tasa, durante el mes calendario anterior a la fecha de pago que corresponda, más un adicional de 600 puntos básicos TNA. Dicha tasa no podrá ser inferior al 41% nominal anual ni mayor al 66% nominal anual.

1.7. Prioridades y Preferencias sobre el Patrimonio Fideicomitado

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

(a) Mientras no se produzca un Evento Especial:

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

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

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

12.al pago de los Gastos Extraordinarios del Fideicomiso, de corresponder.

(b) En el supuesto que se produjera un Evento Especial:(i) En caso de que se dispusiera la continuación del Fideicomiso:

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**2.1. Lineamientos contables**

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

La FACPCE ha emitido la Resolución Técnica N° 54, adoptada por el CPCECABA según Resolución N° 460/2024, mediante la cual se aprueba la Norma Unificada Argentina de Contabilidad (NUA), cuya aplicación será obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025. No obstante, su aplicación no es requerida para los períodos intermedios incluidos en dichos ejercicios. El Fiduciario se encuentra evaluando los eventuales efectos contables y de presentación que podría generar la aplicación de dicha normativa a partir de su entrada en vigencia obligatoria.

2.2. Información comparativa

El estado de situación patrimonial fiduciario, las notas y los anexos se exponen en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024. Los mismos han sido ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en Nota 2.3 y se encuentran expresados en moneda homogénea de septiembre de 2025. El estado de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario no se exponen en forma comparativa debido a que la fecha autorización de la oferta pública fue el día 10 de octubre de 2024.

2.3. Reexpresión en moneda homogénea

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) Resoluciones Técnicas No. 6 y 39, resoluciones 539/18 y modificaciones de la FACPCE y Normas dictadas por la CNV al respecto. En este sentido se han reconocido en forma integral los efectos de la inflación en el poder adquisitivo de la moneda al cierre del presente período mediante la aplicación del método de ajuste de la Resolución Técnica N° 6 de la FACPCE, conforme a lo establecido por la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. A tal fin, la serie de índices utilizada es la elaborada y publicada por la FACPCE, resultante de combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM).

Los presentes estados contables fiduciarios, se encuentran expresados en moneda homogénea de septiembre de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)**2.4. Estimaciones contables**

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

2.5. Criterios de valuación y exposición**a) Caja y Bancos**

Se han valuado a su valor nominal al cierre.

b) Inversiones

Los depósitos a Plazo Fijo han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados al cierre.

c) Créditos por cesión fiduciaria

Los créditos por cesión fiduciaria han sido valuados al valor descontado del flujo de fondos futuro a la fecha de cierre, utilizando la tasa de descuento determinada al momento de la medición inicial de la cartera, netos de la correspondiente provisión por incobrabilidad estimada, de corresponder.

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

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

e) Impuesto a las Ganancias

Con fecha 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley de Financiamiento Productivo - Ley 27.440, conocida como la reforma de la Ley del Mercado de Capitales, la que dispone en su artículo 205 del Título XII (Impulso a la apertura de capital y al desarrollo de proyectos inmobiliarios y de infraestructura): "En pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. El tratamiento aquí previsto comenzará a

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)**2.5. Criterios de valuación y exposición (Cont.)****e) Impuesto a las Ganancias (Cont.)**

regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018.”

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

Por lo expuesto, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuya el Fideicomiso quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior.

f) Valores de deuda fiduciaria

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

g) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios

La Reserva por Sobreintegración se expone a su valor ajustado mediante la aplicación de los índices indicados en la nota 2.3.

Las cuentas del estado de resultados fiduciario se exponen a su valor reexpresado, de la siguiente manera:

- i. los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;
- ii. los ingresos y egresos financieros se presentan netos del efecto de la inflación de los activos y pasivos financieros que generaron esos resultados;
- iii. el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros y por tenencia en términos reales.

h) Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Para la presentación del estado de flujo de efectivo fiduciario se ha adoptado el método directo de la Resolución Técnica N° 19 de la FACPCE considerándose efectivo el rubro “Caja y Bancos”.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	30/09/2025	31/12/2024
	\$	\$
3.1. Caja y Bancos		
Cta. Cte. Banco VOII	452.235.549	629.470.521
Total	452.235.549	629.470.521
3.2. Inversiones (Anexo II)		
Depósitos a plazo fijo	10.364.759	-
Total	10.364.759	-
3.3. Créditos por Cesión Fiduciaria		
Corriente		
Créditos por Cesión Fiduciaria	840.245.754	2.380.195.231
Intereses a devengar	(259.583.828)	(791.361.897)
Previsión de deudores incobrables (Anexo III)	(53.103.089)	(87.201.333)
Cobranzas a imputar	(10.811.869)	(117.664.484)
Total Corriente	516.746.968	1.383.967.517
No Corriente		
Créditos por Cesión Fiduciaria	203.616.342	1.243.154.689
Intereses a devengar	(139.484.625)	(902.070.589)
Total No Corriente	64.131.717	341.084.100
Total	580.878.685	1.725.051.617
3.4. Otros Créditos		
Crédito con el Fiduciante	475.980.972	580.536.128
Impuesto a los débitos y créditos	14.588.877	17.793.506
Gastos pagados por adelantado	2.388.540	2.095.624
Otros Créditos	34.866	42.525
Créditos impositivos	16.485	-
Total	493.009.740	600.467.783
3.5. Valores de Deuda Fiduciaria		
Valores de Deuda Fiduciaria Capital - Senior	-	1.096.904.461
Valores de Deuda Fiduciaria Interés - Senior	-	14.425.044
Valores de Deuda Fiduciaria Capital - Clase B	100.877.988	606.782.079
Valores de Deuda Fiduciaria Interés - Clase B	1.504.297	52.011.767
Total	102.382.285	1.770.123.351

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado

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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
 presentadas en forma comparativa
 (En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Cont.)

	30/09/2025	31/12/2024
	\$	\$
3.6. Deudas Comerciales		
Honorarios a pagar	3.058.847	19.558.676
Provisión para gastos	331.371	404.161
Total	3.390.218	19.962.837
3.7. Deudas Fiscales		
Impuesto a los Ingresos Brutos a pagar	16.987.706	45.517.024
Retenciones Impositivas	84.941	-
Total	17.072.647	45.517.024
3.8. Otras Deudas		
Deuda con el Fiduciante	181.098.142	122.346.490
Fondo de Gastos	300.000	365.899
Total	181.398.142	122.712.389

NOTA 4 - GARANTIAS RECIBIDAS - COBERTURA DE RIESGOS

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

El Patrimonio Fideicomitado se detalla en Nota 1.1.

NOTA 5 - LIBROS RUBRICADOS

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



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

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

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentadas en forma comparativa
(En moneda homogénea)

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

En el mercado local observamos que la inflación de septiembre fue del 2,1% y el acumulado en los primeros nueve meses del año se eleva al 22%. En términos interanuales, la variación del índice general alcanza el 31,8%.

Por otra parte, el 26 de octubre de 2025 se celebraron las elecciones legislativas de 2025. El resultado impactó en el mercado de forma favorable con subas en bonos y acciones argentinas. Además, se observa una baja en las tasas de interés por parte del BCRA.

Se implementó un régimen de banda cambiaria con flotación administrada, desde abril operando entre ARS 1 000 y 1 400 por USD, con ajustes del 1 % mensual. La reducción del cepo cambiario en abril apuntó a reducir brechas y estabilizar el tipo de cambio.

Luego de dos años de recesión (2023: -1,6 %, 2024: -3,5 %), el PIB repuntaría 5 % en 2025, según FMI.

El REM del Banco Central más reciente proyecta un crecimiento de 4,4 % para 2025. Por su parte, en el ámbito internacional, organismos como el Banco Mundial estiman un crecimiento argentino de 4,6 % para 2025.

La inflación anual cerraría en torno al 36 % según el FMI para 2025, muy inferior al pico de 300 % de 2023, pero aún elevada.

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

NOTA 7 - HECHOS POSTERIORES

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado

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

19
FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

Anexo I

**VENCIMIENTOS DE INVERSIONES, CREDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(En moneda homogénea)**

Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de las inversiones, de los créditos y de las deudas al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son:

	Inversiones	Créditos por Cesión Fiduciaria (1)	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Comerciales	Deudas Fiscales	Otras Deudas
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
A vencer							
1° Trimestre	10.364.759	196.307.574	2.439.891	33.361.226	3.390.218	17.072.647	-
2° Trimestre	-	161.184.597	-	-	-	-	-
3° Trimestre	-	95.341.272	-	-	-	-	-
4° Trimestre	-	52.237.480	-	-	-	-	-
A más de un año	-	64.131.717	-	-	-	-	-
Subtotal	10.364.759	569.202.640	2.439.891	33.361.226	3.390.218	17.072.647	-
De Plazo vencido	-	64.779.134	-	-	-	-	-
Sin Plazo establecido	-	-	490.569.849	-	-	-	181.398.142
Total	10.364.759	633.981.774	493.009.740	33.361.226	3.390.218	17.072.647	181.398.142
Que no devengan interés	288.216	421.901.358	493.009.740	1.504.297	3.390.218	17.072.647	181.398.142
Tasa de interés variable	-	-	-	100.877.988	-	-	-
Tasa fija	10.076.543	212.080.416	-	-	-	-	-
Total al 30/09/2025	10.364.759	633.981.774	493.009.740	102.382.285	3.390.218	17.072.647	181.398.142
Total al 31/12/2024	-	1.812.252.950	600.467.783	1.770.123.351	19.962.837	45.517.024	122.712.389

(1) No incluye la previsión para deudores incobrables.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



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

20
FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

Anexo II

INVERSIONES FIDUCIARIAS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(En moneda homogénea)

Originación y Entidad	TNA %	Plazo (en días)	Vencimiento	Capital \$	Intereses devengados \$	Saldos al 30/09/2025	Saldos al 31/12/2024
Banco VOII	58,00%	31	13/10/2025	10.076.543	288.216	10.364.759	-
Total						10.364.759	-

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado

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

21
FIDEICOMISO FINANCIERO VOII 3

Anexo III

**PREVISIONES FIDUCIARIAS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(En moneda homogénea)**

Rubros	Saldo al inicio \$	Variación (1) \$	Variación (2) \$	Saldo al 30/09/2025 \$	Saldo al 31/12/2024 \$
Deducidas del Activo: Créditos Cedidos	87.201.333	(15.565.128)	(18.533.116)	53.103.089	-
Total al 30/09/2025	87.201.333	(15.565.128)	(18.533.116)	53.103.089	-
Total al 31/12/2024	372.670.167	(83.933.843)	(201.534.991)	-	87.201.333

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

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado

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

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

Señores

Presidente y Directores de

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

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Informe sobre los estados contables fiduciarios

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

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024, son parte integrante de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente y se presentan con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

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

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero VOII 3, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que su Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad del Auditor

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

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

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 Fº 21

Cra. Mónica Zechillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 Fº 247

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero VOII 3 por el período intermedio de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con normas contables profesionales argentinas.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) En base a nuestra revisión efectuada con el alcance indicado en 3), informamos que los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero VOII 3 al 30 de septiembre de 2025 surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables de septiembre de 2025 y los estados contables fiduciarios adjuntos se encuentran en proceso de transcripción a los registros contables rubricados, llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.
- b) Según surge de las registraciones contables, el Fideicomiso no adeuda suma alguna al 30 de septiembre de 2025, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de noviembre de 2025.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Cra. Mónica Zeechillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247