

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADOS CONTABLES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO N° 2

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Directores de
BANCO DE VALORES S.A., en su carácter de Fiduciario de **SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO**
CUIT: 33-71863375-9
Domicilio Legal: Sarmiento 310
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los Estados Contables adjuntos de SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2025, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y los anexos que forman parte integrante de los citados Estados Contables.

En nuestra opinión, los Estados Contables adjuntos, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la información sobre la situación patrimonial de SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO al 31 de diciembre de 2025, así como el resultado de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio neto y en el flujo de su efectivo por el ejercicio económico finalizada en dicha fecha, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

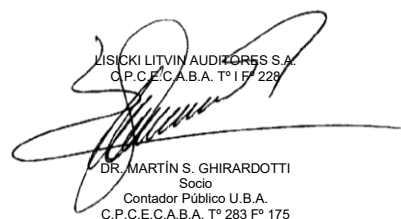
1.2. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Contables" de nuestro informe. Somos independientes de SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

1.3. RESPONSABILIDADES DEL FIDUCIARIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

El fiduciario del fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas y del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de estado contables esté libre de incorrección significativa debida a fraude o error.

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


MISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 229
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

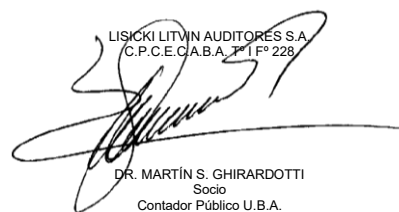
1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Contables en su conjunto están libres de incorrecciones significativas, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCE CABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del fideicomiso
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del fideicomiso para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Contables o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el fideicomiso deje de estar en funcionamiento.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los Estados Contables, incluida la información revelada, y si representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con el fiduciario del fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



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

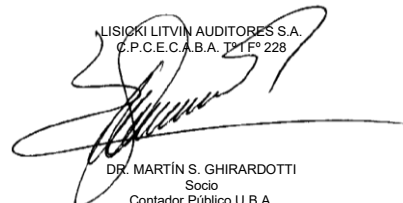
DR. MARTÍN S. GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

2. INFORMACIÓN ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES

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

- Los Estados Contables que se mencionan en el apartado 1.1., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores, excepto el Libro Diario y el Inventarios y Balances que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe, de acuerdo con lo mencionado en la Nota 5.
- Al 31 de diciembre de 2025, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de febrero de 2026.



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

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

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 2

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ECONÓMICO

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Actividad Principal: Fideicomiso Financiero

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

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

Fecha de Cierre del Ejercicio: 31 de diciembre

C.U.I.T. del Fideicomiso: 33-71863375-9

Información del Fiduciario

Denominación: Banco de Valores S.A.

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

Actividad Principal: Banco Comercial.

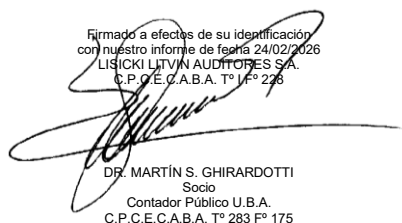
Información del Fiduciante

Denominación: Carsa S.A.

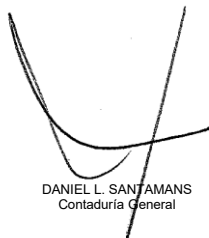
Domicilio Legal: Ruta Nicolás Avellaneda km 15.5 Colectora, Intersección Brigadier Juan Manuel de Rosas, Resistencia, Pcia. del Chaco.

Actividad Principal: Comercialización de Artículos para el Hogar.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

ACTIVO	31/12/2025	31/12/2024	PASIVO	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	27.043	153.389	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.6)	-	1.492.506
Inversiones Temporarias (Nota 3.2)	-	50.825	Cargas Fiscales (Nota 3.7)	1.720	16.225
Cuentas por Cobrar en Moneda (Nota 3.3)	792.779	3.827.777	Otras Deudas en Moneda (Nota 3.8)	2.986	2.697
Créditos Impositivos (Nota 3.4)	6,157	6,338			
Otras Cuentas por Cobrar en Moneda (Nota 3.5)	23,788	52,176			
Total Activo Corriente	849.767	4.090.505	Total Pasivo Corriente	4.706	1.511.428
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por Cobrar en Moneda (Nota 3.3)	1.464	171.670	No Existe	-	-
Total Activo No Corriente	1.464	171.670	Total Pasivo No Corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	4.706	1.511.428
			PATRIMONIO NETO (Según Estado Respectivo)	846.525	2.750.747
TOTAL ACTIVO	851.231	4.262.175	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	851.231	4.262.175

Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 226

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

DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL EJERCICIO INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

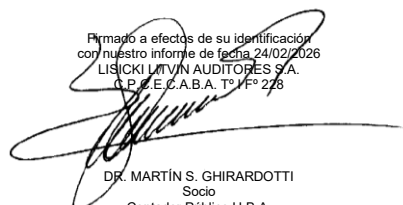
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

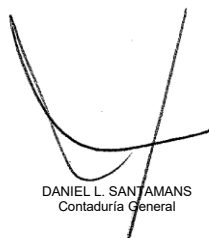
	31/12/2025	31/12/2024 (Nota 2.2)
Intereses Ganados por Cuentas por Cobrar	966.991	985.515
Total de Ingresos	966.991	985.515
Renta de Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 4.1)	(56.093)	(369.811)
Cargos por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo II)	(3.197)	-
Gastos de Administración (Anexo III)	(124.334)	(118.940)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluido el RECPAM)	(749.624)	(206.186)
Resultado del Ejercicio	33.743	290.578

Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 278



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025
Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR
 (Cifras expresadas en Miles de Pesos)

Concepto	Certificados de Participación	Ajustes de Certificados de Participación	Total	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
Suscripción de los Certificados de Participación	1.707.137	753.032	2.460.169	-	2.460.169
Resultado del Ejercicio (Nota 2.2)	-	-	-	290.578	290.578
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1.707.137	753.032	2.460.169	290.578	2.750.747
Amortización de los Certificados de Participación	(1.707.137)	(230.828)	(1.937.965)	-	(1.937.965)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	33.743	33.743
Saldos al 31 de diciembre de 2025	-	522.204	522.204	324.321	846.525

Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 24/02/2026
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 236

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

DANIEL L. SANTAMANS
 Contaduría General

SANTIAGO W. BRANDAN
 Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

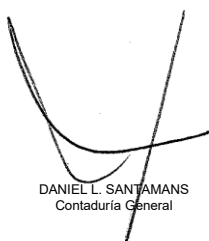
	31/12/2025	31/12/2024 (Nota 2.2)
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	204.214	-
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	27.043	204.214
(Disminución) Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	(177.171)	204.214
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Actividades Operativas		
Resultado del Ejercicio	33.743	290.578
<u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo</u>		
Cargos por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo II)	3.197	-
RECPAM del Efectivo y Equivalentes	11.446	20.861
Cambios en Activos y Pasivos Operativos		
Disminución (Aumento) de Cuentas por Cobrar en Moneda	3.202.007	(3.999.447)
Disminución (Aumento) de Créditos Impositivos	181	(6.338)
Disminución (Aumento) de Otras Cuentas por Cobrar en Moneda	28.388	(52.176)
(Disminución) Aumento de Deuda Fiduciaria	(1.492.506)	1.492.506
(Disminución) Aumento de Cargas Fiscales	(14.505)	16.225
Aumento de Otras Deudas en Moneda	289	2.697
Efectivo Neto Generado por (Utilizado en) las Actividades Operativas	1.772.240	(2.235.094)
<u>Actividades de Financiación</u>		
(Amortización) Suscripción de Certificados de Participación	(1.937.965)	2.460.169
Efectivo Neto (Utilizado en) Generado por las Actividades de Financiación	(1.937.965)	2.460.169
<u>Resultados Financieros y por Tenencia Generados por el Efectivo y Equivalentes</u>		
RECPAM del Efectivo y Equivalentes	(11.446)	(20.861)
Disminución de Efectivo y Equivalentes por Resultados Financieros y por Tenencia	(11.446)	(20.861)
(Disminución) Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	(177.171)	204.214
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	27.043	153.389
Inversiones Temporarias (Nota 3.2)	-	50.825
Total	27.043	204.214

Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

1.1 Origen

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

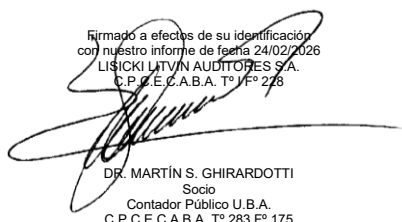
El 29 de julio de 2024 y conforme a lo establecido en el citado Contrato Marco, Banco de Valores S.A. en calidad de Fiduciario, CARSA S.A., en calidad de Fiduciante, resolvieron suscribir un Acuerdo Preliminar para la constitución de SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO dentro del mencionado Programa.

La oferta pública del Programa Global de Fideicomisos Financieros fue aprobada inicialmente por la C.N.V. mediante la Resolución N° 12.537 de fecha 21 de enero de 1999 y 15.236 de fecha 10 de noviembre de 2005 y ampliación de monto por Resolución 15.602 de fecha 29 de marzo de 2007, prórroga del plazo por Resolución 16.450 del 10 de noviembre de 2010, y aumento del programa por Resolución N° 16.769 de fecha 21 de marzo de 2012 y N° 16.813 de fecha 9 de mayo de 2012 y N° 17.266 del 14 de enero de 2014, N° 17.865 de fecha 30 de octubre de 2015, N° 17.973 de fecha 21 de enero de 2016, N° 18.577 de fecha 23 de marzo de 2017 y N° RESFC-2020-20848-APN-DIR#CNV de fecha 29 de octubre de 2020, mientras que con fecha 30 de agosto de 2024, el mismo órgano autorizó la emisión del SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO.

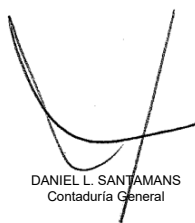
1.2 Bienes Fideicomitados

El patrimonio fideicomitado está conformado por créditos de consumo emitidos en pesos por un valor de \$4.398.424.019 originados por el fiduciante Carisa S.A. Los créditos se transfirieron al fideicomiso por el valor fideicomitado, valor presente de los créditos a la fecha de descuento, conforme surge de aplicar una tasa de descuento sobre las cuotas que se fideicomiten. El plazo será el que exista entre la fecha de descuento de los créditos al fideicomiso y la fecha de vencimiento de cada cuota. Los pagarés representantes de los créditos mencionados se encuentran en custodia y endosados sin garantía a favor del fiduciario. La fecha de corte fue el 31 de agosto de 2024 para el lote 1 y para el lote 2.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 278



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.2 Bienes Fideicomitidos (Cont.)

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

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

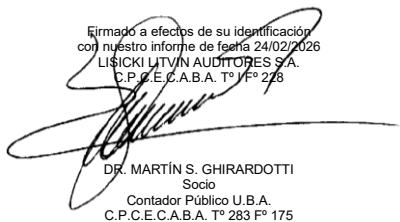
Banco de Valores S.A. actúa exclusivamente en carácter de fiduciario financiero y no a título personal. No responde con los bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso las que serán satisfechas únicamente con el patrimonio fideicomitado

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

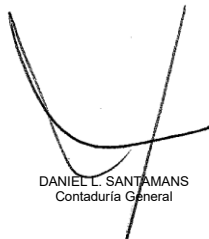
El Fiduciario ha emitido tres clases de Valores Fiduciarios:

- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A" (VDFA) de Valor nominal de \$ 2.593.675.332 equivalente al 58,97% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios, luego de deducir la contribución al Fondo de Gastos y al Fondo de Liquidez, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 31 de agosto de 2024 (exclusive) y hasta el día 15 de septiembre de 2024 (inclusive) – para el primer Servicio – y desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente para los restantes Servicios, luego de deducir el interés de la propia Clase, y (b) en concepto de interés, una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 100 puntos básicos con un mínimo de 30% nominal anual y un máximo de 65% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFA considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).
- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B" (VDFB) de Valor nominal de \$ 83.666.946, equivalente al 1,90% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios una vez cancelados íntegramente los Servicios de la Clase A y luego de deducir la contribución al fondo de Gastos y al Fondo de Liquidez, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente, luego de deducir el interés de la propia Clase, y (b) en concepto de interés, una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 200 puntos básicos con un mínimo de 31% nominal anual y un máximo de 66% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFB considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).
- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "C" (VDFC) de Valor nominal de \$ 13.944.491 equivalente al 0,32% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios una vez cancelados íntegramente los Servicios de la Clase B y luego de deducir la contribución al fondo de Gastos y al Fondo de Liquidez, de corresponder: (a) en concepto de amortización del capital la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente, luego de deducir el interés de la propia Clase, y (b) en concepto de interés, una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 300 puntos básicos con un mínimo de 32% nominal anual y un máximo de 67% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFC considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 278



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

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

- Certificados de Participación (CP) de Valor nominal de \$ 1.707.137.250 equivalente al 38,81% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, con derecho a pagos mensuales de los siguientes Servicios, una vez cancelados íntegramente los Servicios de los VDF, luego de deducir - de corresponder - las contribuciones al Fondo de Gastos y liberado el Fondo de Liquidez: a) en concepto de amortización un importe equivalente a la totalidad de los ingresos percibidos por las cuotas de los Créditos desde el día 16 (inclusive) de cada mes hasta el día 15 (inclusive) del mes siguiente, hasta que su valor nominal quede reducido a \$100, saldo que será cancelado con el último pago de Servicios; y b) en concepto de utilidad, el importe remanente, de existir

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

1.4 Grados de Subordinación de los Valores Fiduciarios

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

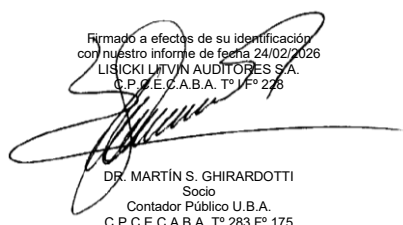
El pago de los servicios de capital de los Certificados de Participación se subordina al pago total de los conceptos que correspondan a todos los Valores de Deuda Fiduciaria.

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

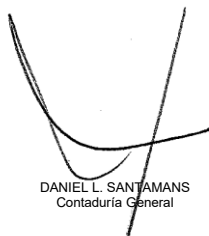
Cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria, la Mayoría de Beneficiarios titulares de los CP en circulación podrán resolver y así instruir al Fiduciario: (a) la liquidación anticipada del Fideicomiso, sea por el procedimiento de enajenación a terceros establecido en el inciso V del artículo 2.13 del Contrato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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI UYV N AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.6 Liquidación Anticipada del Fideicomiso

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

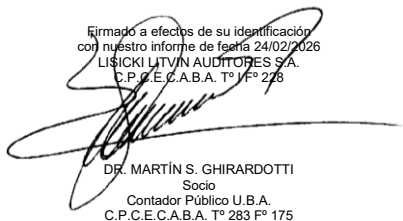
(b) El Fiduciario deberá liquidar anticipadamente el Fideicomiso en cualquiera de los siguientes casos: Ante la cancelación de la autorización de oferta pública y/o listado de los Valores Fiduciarios; cuando, cancelados los VDF, durante tres (3) meses consecutivos los Gastos Deducibles y la eventual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

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

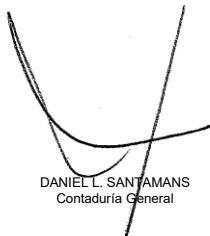
El apartado V del artículo 2.13 del Contrato Suplementario establece lo siguiente: Salvo el supuesto de adjudicación de los Créditos a los Beneficiarios, la enajenación de los Créditos será realizada por el Fiduciario a través de un procedimiento de licitación privada conforme a las siguientes reglas: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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 278



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

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

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

1.8 Fondo de Gastos

El Fiduciario detraerá de los fondos acumulados por la Cobranza de los Créditos \$ 1.500.000 (el "Fondo de Gastos"), el cual se destinará a cancelar los gastos a cargo del Fideicomiso conforme lo dispuesto en el artículo 9.2 del Contrato Marco (en adelante, los "Gastos Deducibles"). En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca hasta representar un importe menor al monto del Fondo de Gastos, se detraerá de los fondos percibidos de los Créditos el monto necesario para restablecerlo. Cuando a juicio del Fiduciario el monto acumulado en dicho Fondo alcanzare para pagar la totalidad de los Gastos Deducibles o finalice el Fideicomiso, el Fondo será liberado para su acreditación en la Cuenta Fiduciaria.

1.9 Fondo de Liquidez

El Fiduciario retendrá de la Cobranza de los Valores Fiduciarios una suma inicial de \$ 149.136.332 equivalente al primer Requerimiento del Fondo de Liquidez, para la constitución de un fondo destinado al pago de Servicios de los Valores de Deuda Fiduciaria en caso de insuficiencia de la Cobranza (el "Fondo de Liquidez"). Dicho fondo será distribuido de acuerdo con el orden de prelación estipulado en el art. 2.8 del Contrato Suplementario de Fideicomiso.

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

- a) hasta la cancelación de los VDFA, a 2,3 veces el próximo Servicio de interés de esa Clase, siempre que no exceda el 3,49% del valor nominal residual de los VDF al momento de calcularlo o el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFB, el que fuera mayor;
- b) cancelados los VDFA y hasta la cancelación de los VDFB, a 2,3 veces el interés devengado durante un mes de esa Clase calculado sobre el valor residual del mismo o el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFC, el que fuera mayor; y
- c) cancelados los VDFB y hasta la cancelación de los VDFC, a 2 veces el interés devengado durante un mes de esa Clase calculado sobre el valor residual del mismo.

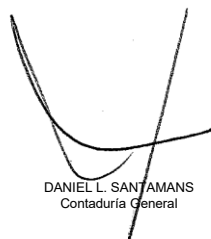
Dichos importes serán recalculados por el Fiduciario en cada Fecha de Pago de Servicios (el "Requerimiento del Fondo de Liquidez"), siendo el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFB de \$ 4.971.211 y el primer Requerimiento del Fondo de Liquidez establecido en función de los VDFC de \$ 743.706.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI MITIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 228



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.10 Distribución de los Ingresos al Fideicomiso

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

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

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

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

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

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

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

D) Una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria:

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

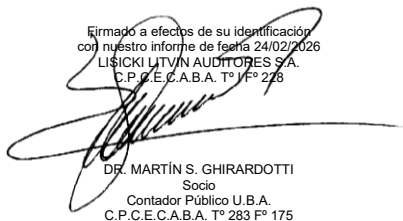
1.11 Remuneración del Fiduciario y del Fiduciante como Agente de Cobro y/o Administrador y del Co-Agente de Cobro

El Fiduciario tendrá derecho a cobrar en concepto de comisión por su función un monto que podrá fijarse en hasta \$ 1.110.104,13 mensuales más IVA pagadero el último día hábil del mes calendario en curso. Esta remuneración se cobrará desde la fecha de suscripción del presente Contrato Suplementario y hasta la extinción del mismo o la declaración de un caso de disolución anticipada que implique la necesidad de liquidar el Patrimonio Fideicomitado.

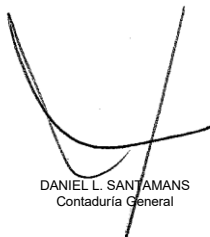
Al 31 de diciembre de 2025, dicha comisión se encuentra contabilizada en el Estado de Resultados dentro del rubro Gastos de Administración.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 278



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

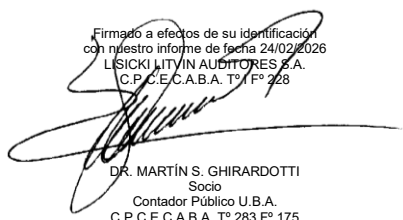
1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.12 Consideraciones de Riesgo para la Inversión

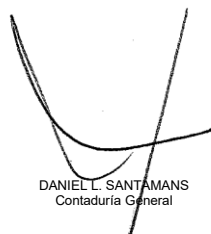
La recuperabilidad de los créditos fideicomitados y, por lo tanto, el flujo de fondos para atender los pagos de los servicios de los Valores Fiduciarios puede verse afectada por ciertos factores entre los que pueden incluirse:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LUSICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 228



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

1.13 Condición para la Finalización de Fideicomiso

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

En ningún caso su plazo de duración podrá extenderse después del 29 de Julio de 2054.

1.14 Registros Contables y Cierre de Ejercicio

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

El Fideicomiso cierra sus ejercicios económicos el 31 de diciembre de cada año.

2. NORMAS CONTABLES

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por el Fideicomiso para la preparación de los presentes Estados Contables:

2.1 Normas Contables Aplicadas

Los Estados Contables del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N°54, emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fue aprobada por el Consejo Profesional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

2.2 Unidad de Medida: Consideración de los Efectos de la Inflación

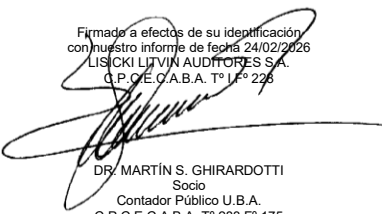
Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT N°54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

Con fines comparativos, se presentan los estados patrimoniales, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio irregular iniciado el 29 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, conforme a lo indicado en el párrafo siguiente, con el objetivo de asegurar su comparabilidad, sin que el ajuste realizado modifique las decisiones adoptadas en base a la información contable del ejercicio comparativo.

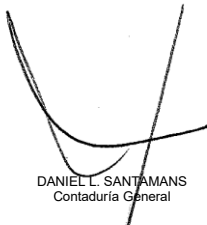
Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento del último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes aplicables. El ajuste por inflación se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. Al respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas a moneda de cierre.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 226



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.2 Unidad de Medida: Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT N°54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en la línea "Otros resultados financieros y por tenencia" (incluido el RECPAM) del Estado de Resultados.

En la reexpresión de las cifras de los presentes estados contables la Dirección se ha optado por aplicar las siguientes simplificaciones dispuestas por la RT N°54 de la FAPCE:

- Los Otros resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) se determinan y presentan en una sola línea. La falta de apertura de los Otros resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, así como las magnitudes nominales ajustadas por inflación de estos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto "palanca", etc.
- El estado de flujos de efectivo ha sido preparado por el método indirecto y la variación de los otros resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) generados por el efectivo y sus equivalentes se encuentra segregado del resultado del ejercicio, lo que permite conocer su efecto en la determinación del flujo neto de efectivo generado por (o utilizado en) las actividades operativas.
- No se ha presentado la nota requerida por el párrafo 659.

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

Considerando lo mencionado anteriormente, en el ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025 la inflación fue de 31,5%.

2.3 Criterios de Valuación

a) Caja y Bancos

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

b) Inversiones Temporarias

Las colocaciones temporarias están valuadas a su valor nominal más los intereses devengados a la fecha de cierre del ejercicio.

c) Cuentas por Cobrar en Moneda

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LUDWIG AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 228

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

DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

c) Cuentas por Cobrar (Cont.)

El estado situación de la cartera de préstamos vigentes al 31 de diciembre de 2025, por días de atraso, es el siguiente:

Días de Atraso	Capital	Interés	Total
0 - 31	87.128	87.196	174.324
32 - 90	19.076	17.025	36.101
91 - 180	37.425	30.633	68.058
181 - 365	140.441	82.697	223.138
> 365	223.554	72.265	295.819
Total	507.624	289.816	797.440

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

d) Otras Cuentas por Cobrar en Moneda y Otras Deudas en Moneda

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

e) Valores de Deuda Fiduciaria

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

f) Cuentas del Patrimonio Neto

Se encuentran reexpresadas en moneda constante según se explica en la Nota 2.2.

g) Cuentas de Resultados

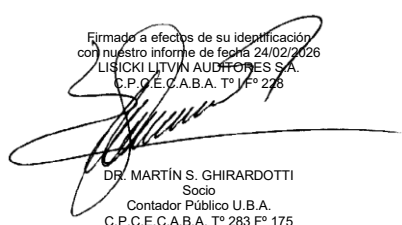
Los resultados del ejercicio se exponen a valores reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en la Nota 2.2.

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

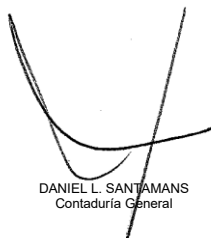
h) Estimaciones Contables

La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fideicomiso realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. La Dirección del Fideicomiso realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos, el valor recuperable de los activos y el cargo del impuesto a las ganancias y las previsiones para riesgos varios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 226



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

i) Estado de Flujo de Efectivo

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

3. NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

3.1 Caja y Bancos

	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	27.043	153.389
	27.043	153.389

3.2 Inversiones Temporarias

Plazos Fijos (Anexo I)	-	50.825
	-	50.825

3.3 Cuentas por Cobrar en Moneda

<u>Corrientes</u>		
Préstamos	795.976	3.827.777
Previsión Por Riesgo de Incobrabilidad (Anexo II)	(3.197)	-
	792.779	3.827.777

<u>No Corrientes</u>		
Préstamos	1.464	171.670
	1.464	171.670

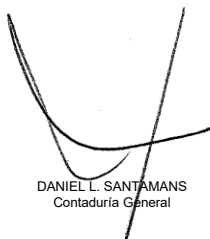
3.4 Créditos Impositivos

Retenciones de Impuesto sobre los Ingresos Brutos	1.860	5.104
Percepciones de Impuesto sobre los Ingresos Brutos	90	72
Impuesto sobre los Ingresos Brutos Saldo a Favor	4.207	1.162
	6.157	6.338

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 226



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

3. NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (Cont.)

	31/12/2025	31/12/2024
3.5 Otras Cuentas por Cobrar en Moneda		
Recaudaciones Pendientes de Cobro	23.788	52.176
Diversos	-	-
	23.788	52.176
3.6 Valores de Deuda Fiduciaria		
Valores de Deuda Fiduciaria Clase A	-	1.325.343
Valores de Deuda Fiduciaria Clase B	-	110.064
Valores de Deuda Fiduciaria Clase C	-	18.344
Rendimiento de Valores de Deuda Fiduciaria Clase A	-	20.778
Rendimiento de Valores de Deuda Fiduciaria Clase B	-	15.356
Rendimiento de Valores de Deuda Fiduciaria Clase C	-	2.621
	-	1.492.506
3.7 Cargas Fiscales		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos Saldo a Pagar	1.720	16.214
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	-	11
	1.720	16.225
3.8 Otras Deudas en Moneda		
Honorarios a Pagar	2.203	2.697
Diversas	783	-
	2.986	2.697

4. NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS

	31/12/2025	31/12/2024 (Nota 2.2)
4.1 Renta de Valores de Deuda Fiduciaria		
Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos A	(45.017)	(346.276)
Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos B	(8.635)	(18.969)
Renta de Valores de Deuda Fiduciaria Títulos C	(2.441)	(4.566)
	(56.093)	(369.811)

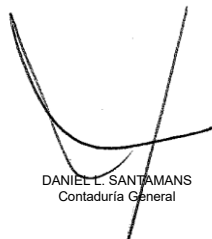
5. REGISTROS CONTABLES

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 226



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



DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General



SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

6. PLAZOS ESTIMADOS DE VENCIMIENTO DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos de vencimiento de las inversiones temporarias, los créditos y las deudas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se conforman de la siguiente manera:

6.1 Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias		Cuentas por Cobrar en Moneda		Créditos Impositivos		Otras Cuentas por Cobrar en Moneda	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	569.189	229.339	-	-	-	-
A Vencer:								
- Hasta tres meses	-	50.825	148.644	1.515.649	6.157	6.338	23.788	52.176
- De tres a seis meses	-	-	59.017	1.169.155	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	13.918	575.777	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	5.208	337.858	-	-	-	-
Subtotal	-	50.825	226.787	3.598.439	6.157	6.338	23.788	52.176
- Más de un Año	-	-	1.464	171.669	-	-	-	-
Previsión por Riesgo de Incobrabilidad	-	-	(3197)	-	-	-	-	-
Total	-	50.825	794.243	3.999.447	6.157	6.338	23.788	52.176

6.2 Deudas

Plazo de Vencimiento	Valores de Deuda Fiduciaria		Cargas Fiscales		Otras Deudas en Moneda	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer:						
- Hasta tres meses	-	1.346.123	1.720	16.225	2.986	2.697
- De tres a seis meses	-	136.479	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	9.904	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	1.492.506	1.720	16.225	2.986	2.697
- Más de un Año	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.492.506	1.720	16.225	2.986	2.697

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI MITIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 268

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

DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

INVERSIONES TEMPORARIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

Concepto	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
Plazo Fijo Banco de Valores	-	50.825
Total	-	50.825

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

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

DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

PREVISIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

Rubro	Total al Inicio del Ejercicio	Aumentos	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
<u>Deducidas del Activo:</u>				
Previsión por Riesgo de Incobrabilidad	-	3.197	3.197	-
Total al 31/12/2025	-	3.197	3.197	
Total al 31/12/2024	-	-		-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISCKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226

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

DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria

SECUBONO 235 FIDEICOMISO FINANCIERO

APERTURA DE GASTOS

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO

INICIADO EL 1° DE ENERO 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

Concepto	Gastos de Administración	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024 (Nota 2.2)
Impuestos, Tasas y Contribuciones	62.567	62.567	57.617
Retribución Fiduciario y Remuneración Agente de Cobro	34.229	34.229	13.734
Gastos y Comisiones Bancarias	8.916	8.916	7.919
Honorarios	15.382	15.382	7.441
Gastos Publicación	505	505	835
Gastos Varios	2.735	2.735	31.394
Total al 31/12/2025	124.334	124.334	
Total al 31/12/2024	118.940		118.940

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/02/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226

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

DANIEL L. SANTAMANS
Contaduría General

SANTIAGO W. BRANDAN
Gestión Fiduciaria