

# **FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"**

## **ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,  
presentado en forma comparativa

# **FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"**

## **ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,  
presentado en forma comparativa

### **INDICE**

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 los Auditores Independientes

# FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"

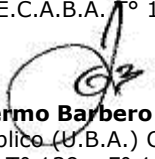
## ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

**Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,  
presentado en forma comparativa  
(En moneda homogénea)**

Objeto principal:	La titulización de créditos originados por el Fiduciante conforme a lo establecido en el Libro 3º, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, el Título I de la Ley 24.441 el Capítulo IV del Título V de las normas de la CNV según T.O 2013 conforme Resolución General Nº 622/2013.
Fecha del contrato de Constitución:	24 de abril de 2024.
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
- Domicilio:	Av. Madero 900 Piso 20º - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Prestación de servicios fiduciarios.
- Inscripción:	Sociedad Anónima constituida con fecha 28 de abril de 2003 inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el Nº 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:	Asociación Mutual de las Fuerzas Armadas y de Seguridad (AMFAYs).
- Domicilio:	Boedo 377 piso 1º Buenos Aires.
- Actividad principal:	Asociación Mutual constituida conforme a las leyes de la República Argentina, inscrita en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social el día 19 de septiembre de 1995 por Resolución Nº 782, bajo la matrícula número 1894/95.
Programa Global:	El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Valores fiduciarios denominado "Asociación Mutual AMFAYs" cuya Oferta Pública fue autorizada por Directorio de la CNV mediante Resolución Nº 17.020 de fecha 5 de febrero de 2013.
Plazo estimado del fideicomiso:	Nota 1.3.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de  
2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 100

  
**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.) C.P.C.E.C.A.B.A.  
Tº 139 - Fº 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAYs - Serie 45"



**Jorge Sodano**  
Apoderado

## FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAyS - Serie 45"

### ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Presentado en forma comparativa)

(En moneda homogénea)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE FIDUCIARIO</b>			<b>PASIVO CORRIENTE FIDUCIARIO</b>		
Disponibilidades (Nota 3.1)	16.491.016	30.116.755	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.5. y Anexo I)	421.315.248	1.235.398.389
Inversiones (Nota 3.2.y Anexo I)	59.846.388	74.414.649	Deudas Fiscales (Nota 3.6. y Anexo I)	1.659.848	19.775.045
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3.y Anexo I)	273.437.943	1.501.763.606	Otras Deudas (Nota 3.7. y Anexo I)	4.602.179	75.733.091
Otros créditos (Nota 3.4 y Anexo I)	297.045	1.207.974	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>427.577.275</b>	<b>1.330.906.525</b>
<b>Total del Activo Corriente Fiduciario</b>	<b>350.072.392</b>	<b>1.607.502.984</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO</b>		
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3. y Anexo I)	5.119.462	288.021.819	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.5. y Anexo I)	-	397.113.276
<b>Total del Activo No Corriente Fiduciario</b>	<b>5.119.462</b>	<b>288.021.819</b>	<b>Total del Pasivo no Corriente</b>	<b>-</b>	<b>397.113.276</b>
			<b>Total del Pasivo Fiduciario</b>	<b>427.577.275</b>	<b>1.728.019.801</b>
<b>Total del Activo Fiduciario</b>	<b>355.191.854</b>	<b>1.895.524.803</b>	<b>PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según estado respectivo)</b>	<b>(72.385.421)</b>	<b>167.505.002</b>
			<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciarios</b>	<b>355.191.854</b>	<b>1.895.524.803</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100



**Guillermo Barbero - Socio**

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAyS - Serie 45"



**Jorge Sodano**

Apoderado

## FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"

### ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
(Presentado en forma comparativa)  
(En moneda homogénea)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Intereses Generados por la Cartera Fideicomitada	396.458.320	404.365.091
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(253.209.919)	(316.268.338)
Resultado de colocaciones temporarias	26.212.773	11.888.084
Previsión de Créditos Incobrables (Anexo II) - (Cargo)	(269.046.330)	(26.561.482)
Bonificaciones otorgadas	(58.532.611)	(6.543.177)
Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (RECPAM) – Pérdida	(21.641.050)	(32.511.754)
<b>SUBTOTAL RESULTADO FINANCIEROS</b>	<b>(179.758.817)</b>	<b>34.368.424</b>
Impuestos sobre los ingresos brutos	(35.050.790)	(34.618.848)
Gastos operativos (Anexo III)	(77.714.881)	(40.354.182)
<b>SUBTOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>(112.765.671)</b>	<b>(74.973.030)</b>
<b>Resultado antes del Impuesto a las Ganancias – Pérdida</b>	<b>(292.524.488)</b>	<b>(40.604.606)</b>
Impuesto a las Ganancias (Nota 2.3.c)	-	-
<b>Resultado neto del período – Pérdida</b>	<b>(292.524.488)</b>	<b>(40.604.606)</b>


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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

  
**Guillermo Barbero – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAYs – Serie 45"



**Jorge Sodano**  
Apoderado

## FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"

### ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO


Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
(Presentado en forma comparativa)  
(En moneda homogénea)

	<b>Reserva por Sobreintegración</b>	<b>Ajuste Reserva por Sobreintegración</b>	<b>Resultados no asignados</b>	<b>Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/12/2025</b>	<b>Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/12/2024</b>
Saldos al inicio del ejercicio	173.709.148	34.400.460	(40.604.606)	167.505.002	-
Constitución de reserva	52.634.065	-	-	52.634.065	208.109.609
Resultado neto del período - Pérdida			(292.524.488)	(292.524.488)	(40.604.606)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>226.343.213</b>	<b>34.400.460</b>	<b>(333.129.095)</b>	<b>(72.385.421)</b>	<b>167.505.002</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 6 de marzo  
de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

  
**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAYs - Serie 45"



**Jorge Sodano**  
Apoderado

## FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFayS - Serie 45"

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO


Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
(Presentado en forma comparativa)  
(En moneda homogénea)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO FIDUCIARIO</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	104.531.404	-
Efectivo al cierre del período	<u>76.337.404</u>	<u>104.531.404</u>
<b>Variación de efectivo del período</b>	<b><u>(28.194.000)</u></b>	<b><u>104.531.404</u></b>
<b>CAUSAS DE VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO</b>		
Cobranza de créditos	1.580.107.399	957.797.125
Pago de servicios de VDF	(1.464.406.336)	(887.577.475)
Pago de comisión fiduciaria	(37.905.613)	(17.629.791)
Intereses cobrados por inversiones	26.212.773	11.888.084
Devolución / Constitución fondo de reserva	(11.624.828)	64.458.893
Pago de impuesto sobre ingresos brutos	(32.499.401)	(15.026.885)
Otros cobros y pagos, netos	<u>(88.077.994)</u>	<u>(9.378.547)</u>
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en / generado por las actividades operativas</b>	<b><u>(28.194.000)</u></b>	<b><u>104.531.404</u></b>
<b>Disminución / Aumento neto del efectivo</b>	<b><u>(28.194.000)</u></b>	<b><u>104.531.404</u></b>

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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 6 de marzo  
de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

  
**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFayS - Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

# FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAyS - Serie 45"

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

### NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

#### 1.1 Constitución

Con fecha 24 de abril de 2024 se firmó el contrato privado de Fideicomiso Financiero, mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Financiero AMFAyS – Serie 45.

El Fideicomiso fue creado bajo el Programa Global de Valores fiduciarios denominado "Asociación Mutual AMFAyS" cuya Oferta Pública fue autorizada por el Directorio de la CNV mediante Resolución N° 17.020 de fecha 5 de febrero de 2013.

Los Activos Fideicomitados son préstamos personales otorgados por AMFAyS, en pesos, a Empleados de la Administración Pública Nacional –en el marco del Decreto PEN N° 14/2012 y/o a Jubilados y Pensionados sujetos al régimen del ANSeS – en el marco de la Resolución ANSeS N° 905/2008 y Decreto PEN N° 246/2011-, y/o a otras personas físicas que no revistan las características precedentemente enunciadas –en el marco de los Convenios CBU, cuyo pago se efectúa a través del Código de Descuento SGEP o Código de Descuento ANSeS, o bien mediante débito en cuenta a través de Bancos bajo la utilización de una CBU en virtud de los Convenios CBU, según corresponda.

Los Valores Fiduciarios Iniciales otorgaron derecho exclusivamente a su conversión por igual valor nominal en los Valores Fiduciarios Definitivos sin otorgar derecho de recibir distribución o contraprestación alguna en dinero o en especie por parte del Fideicomiso Financiero, salvo que ante un incumplimiento del Fiduciante la Asamblea de Tenedores resolviera reemplazar los títulos iniciales por definitivos. De acuerdo con las condiciones de emisión, los mismos se cancelaron cuando se emitieron los Valores Fiduciarios Definitivos.

El Fideicomiso obtuvo autorización para hacer Oferta Pública de sus valores fiduciarios el 13 de agosto de 2024. El valor fideicomitado total de la cartera cedida, luego de aplicar la fecha de corte (5 de agosto de 2024) y la tasa efectiva anual de descuento ascendió a \$1.806.419.239 y correspondía a un valor nominal futuro de \$ 2.502.307.744. Se emitieron y liquidaron, Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (VDF A) por un valor nominal de \$ 1.278.944.821 equivalentes al 70,80% del Valor Fideicomitado, Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (VDF B), por un valor nominal de \$ 16.077.131 equivalente al 0,89% del Valor Fideicomitado, Valores de Deuda Fiduciaria Clase C (VDF C), por un valor nominal de \$ 379.348.040 equivalente al 21,00% del Valor Fideicomitado. La Sobreintegración ascendió a \$ 132.049.247 equivalente al 7,31% del Valor Fideicomitado.

#### 1.2. Finalidad

Este Fideicomiso Financiero se crea para la titulización de préstamos originados por el Fiduciante, cuyos términos y condiciones generales se establecen en el Contrato de Fideicomiso firmado entre las partes, conforme a las disposiciones de la Ley 24.441, el Capítulo IV del Título V de las normas de la CNV según T.O 2013 conforme Resolución General N° 622/2013. Y de todas las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Queda integrado con los Préstamos cuya propiedad el Fiduciante cede y transfiere sin recursos al Fideicomiso.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

**Guillermo Barbero – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAyS – Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

# FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

### NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.2. Finalidad (Cont.)

**TMF Trust Company (Argentina) S.A.**, actúa exclusivamente en carácter de Fiduciario y no a título personal, no respondiendo con sus bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que serán satisfechas únicamente con el Patrimonio Fideicomitado.

En tal carácter, el Fiduciario deberá actuar con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios y se encontrará legitimado para ejercer todas las acciones que a su leal saber y entender, considere necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar y defender el Patrimonio Fideicomitado.

#### 1.3. Plazo de Duración

La duración del Fideicomiso Financiero se extenderá hasta la fecha de pago total de los Servicios de los Valores Fiduciarios conforme a sus condiciones de emisión, y previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1668 del Código Civil y Comercial de la Nación.

#### 1.4. Activos Fideicomitados

Son Activos Fideicomitados:

- i) Los Préstamos transferidos;
- ii) Todas las sumas de dinero que tengan origen en los Préstamos cedidos al Fideicomiso Financiero que se encuentren depositadas en la Cuenta Fiduciaria o en cualquier otra cuenta del Fideicomiso, incluyendo las Cobranzas, y las sumas correspondientes a los Préstamos en Mora, así como el rendimiento derivado de la inversión y reinversión de dichas sumas y
- iii) El producido de la inversión de los Fondos Requeridos.

#### 1.5. Características de los Préstamos

Los Préstamos fueron originados en pesos por el Fiduciante conforme con sus normas de originación. En todos los casos, los deudores son personas físicas Jubilados y/o Pensionados que cobran sus haberes a través de ANSES, empleados de la Administración Pública Nacional comprendidos en el régimen de SGEP o personal en relación de dependencia pertenecientes a la nómina de personal afectado a cualquier otro Organismo de Retención aplicable según los Préstamos, a los cuales dichas entidades retienen de sus haberes las sumas adeudadas, que transfieren, o ponen a disposición, directamente en favor de AMFAYs.

#### 1.6. Gastos

Los gastos razonables incurridos en relación con el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y del Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso Financiero "AMFAYs - Serie 45", constituirán gastos del Fideicomiso y serán aplicados contra el Fondo de Gastos. En ningún caso el Administrador o el Agente de Recupero estarán obligados a adelantar fondos propios para afrontar gastos relativos a su gestión.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

  
**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAYs - Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

# FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

### NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.6. Gastos (Cont.)

Sin embargo, el administrador podrá voluntariamente, adelantar las sumas necesarias para cubrir los gastos inherentes a su propia gestión y la del Agente de Recupero, las que serán reembolsadas por el Fiduciario dentro de los cinco días hábiles de presentada la liquidación correspondiente.

#### 1.7. Cuentas

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

a) Cuenta Fiduciaria: Es la cuenta bancaria que abrirá y mantendrá el Fiduciario para el Fideicomiso y a la cual se transfieren las cobranzas desde la Cuenta Recaudadora.

b) Cuentas Recaudadoras: Serán las cuentas bancarias en la cual los Organismos de Retención depositan los saldos correspondientes a las Cobranzas generadas por cada préstamo. Las partes han acordado, durante toda la vigencia del Fideicomiso y hasta el momento en que el Fiduciario pueda contar con el Informe Mensual de Administración, una cesión en garantía por parte del Fiduciante a favor del Fiduciario de las sumas depositadas en las Cuentas Recaudadoras por hasta un importe equivalente al Flujo Teórico de Cobranzas correspondiente a AMFAYs - Serie 45. Desde la fecha de acreditación de las Cobranzas en cada Cuenta Recaudadora y hasta dos (2) Días Hábiles posteriores al momento en que el Fiduciario cuente con el Informe Mensual de Administración, dichas sumas serán indisponibles para el Fiduciante. En ningún caso el Fiduciante podrá disponer de las Cobranzas en Garantía, hasta que el Fiduciario hubiera verificado el contenido del Informe Mensual de Administración en el plazo indicado, y transferido los montos de propiedad del Fideicomiso Financiero a la Cuenta Fiduciaria.

#### 1.8. Fondo de Gastos


El Fondo de Gastos será integrado por el Fiduciante a pedido del Fiduciario mediante la integración de la suma de \$ 1.000.000, una vez que sea notificado este de la apertura de la Cuenta Fiduciaria, y será destinado a la cancelación de los Gastos Deducibles mensuales previstos para el Fideicomiso Financiero. En cualquier momento en que el mismo se reduzca hasta representar un importe menor al monto indicado, se detraerá de los fondos percibidos de los Préstamos, el monto necesario para restablecer el dicho límite, salvo que el Fiduciario estime que las sumas acumuladas en el Fondo fueran suficientes.

#### 1.9. Fondo de Reserva

El Fiduciario retendrá de los fondos provenientes de la colocación de los Valores Fiduciarios, las sumas necesarias para conformar el Fondo de Reserva que será equivalente a la suma inicial de \$ 49.000.000. Cumplido lo dispuesto en el párrafo anterior y efectuados los dos primeros pagos de servicios de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, el Fondo de Reserva será constituido por los próximos dos (2) servicios de interés teórico de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A. Una vez cancelados los Valores de Deuda Fiduciaria clase A, será equivalente a la suma de \$ 200.000, hasta la cancelación total de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

  
**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAYs - Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

# FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFayS - Serie 45"

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

### NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.10. Fondo de Reserva Impositivo

En cualquier momento de la vida del Fideicomiso, y sin perjuicio de las prioridades de pago de los gastos e impuestos del Fideicomiso establecidas en el Contrato del mismo, con los fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria, el Fiduciario podrá constituir un fondo de Reserva, con los fondos existentes en las cuentas fiduciarias, para hacer frente, al pago de los impuestos, reclamos o contingencias impositivas y gastos y honorarios incurrido hasta la liquidación del Fideicomiso. El Fondo de Reserva Impositivo será determinado por el Fiduciario cumpliendo con las normas impositivas vigentes con opinión del Asesor Impositivo del Fideicomiso.

#### 1.11. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios

Se emitieron los Valores de Deuda Fiduciaria por un valor nominal de \$1.674.369.992 cuyas características generales se detallan a continuación:

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (VDFA), por un valor nominal de \$ 1.278.944.821 equivalentes al 70,80% del Valor Fideicomitado. Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, una vez realizada la recomposición del del Fondo de Gastos, Pago de Gastos Deducibles, recomposición del Fondo de Reserva, y del Fondo de Reserva Impositivo, si correspondiere: (i) en concepto de interés, la Tasa Badlar de Bancos Privados más 100 puntos básicos, con un mínimo del 25% nominal anual y un máximo del 50% nominal anual devengado durante el Periodo de Devengamiento; y (ii) en concepto de amortización, la totalidad de los ingresos imputables a los Activos Fideicomitados percibidos hasta el séptimo (7º) Día Hábil Bursátil anterior a una Fecha de Pago de Servicios, luego de deducir el interés de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A.

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (VDFB), por un valor nominal de \$ 16.077.131 equivalentes al 0,89% del Valor Fideicomitado. Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, una vez cancelados íntegramente los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A y realizada la recomposición del Fondo de Gastos, Pago de Gastos Deducibles, recomposición del Fondo de Reserva, y del Fondo de Reserva Impositivo, si correspondiere: (i) en concepto de interés: la Tasa Badlar de Bancos Privados que se determine para el respectivo Período de Devengamiento; en todos los casos con más 100 puntos básicos, con un mínimo del 26% nominal anual y un máximo del 51% nominal anual; y (ii) en concepto de amortización, la totalidad de los ingresos imputables a los Activos Fideicomitados percibidos hasta el séptimo (7º) Día Hábil Bursátil anterior a una Fecha de Pago de Servicios, una vez cancelados íntegramente los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A y luego de deducir el interés de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B. Si en alguna Fecha de Pago de Servicios en la cual corresponda pagar a los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B no existieran fondos suficientes para el pago total de los intereses devengados de dicha Clase o si en cualquier Fecha de Pago de Servicios posterior al 31 de julio de 2024 no se hubiera abonado la totalidad de los intereses devengados, los intereses devengados impagos se capitalizarán en los términos de lo dispuesto en el artículo 770 (a) del Código Civil y Comercial de la Nación.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 6 de marzo  
de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFayS - Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

# FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAyS - Serie 45"

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

### NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

#### 1.11. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios (Cont.)

Valores de Deuda Fiduciaria Clase C (VDFC), por un valor nominal de \$ 379.348.040 equivalentes al 21,00% del Valor Fideicomitado. Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase C tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, una vez cancelados íntegramente los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A y Valores de Deuda Fiduciaria Clase B y realizada la recomposición del Fondo de Gastos, Pago de Gastos Deducibles y recomposición del Fondo de Reserva Impositivo, si correspondiere y una vez restituido el remanente del Fondo de Reserva al Fiduciante (sujeto a las limitaciones previstas en el cuarto párrafo del artículo 4.5 (ii) del Contrato de Fideicomiso): (i) en concepto de interés, una tasa fija equivalente al 30% nominal anual devengado durante el Periodo de Devengamiento; y (ii) en concepto de amortización, la totalidad de los ingresos imputables a los Activos Fideicomitados percibidos hasta el séptimo (7º) Día Hábil Bursátil anterior a una Fecha de Pago de Servicios, luego de deducir el interés de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase C.

#### 1.12. Forma de Distribución de los ingresos al Fideicomiso

El total de los fondos ingresados al Fideicomiso como consecuencia del cobro de los Préstamos a partir de la fecha de corte y del rendimiento de las colocaciones realizadas por excedentes de liquidez transitorios, que constituyen en conjunto el patrimonio fideicomitado, se distribuirá de la siguiente forma:

Mientras se encuentren vigentes los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A:

- (i) A la recomposición del Fondo de Gastos;
- (ii) Al pago de los Gastos Deducibles;
- (iii) A la recomposición del Fondo de Reserva;
- (iv) A la recomposición del Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder;
- (v) Al pago del interés de los VDFA;
- (vi) Al pago de amortización de los VDFA; y
- (vii) A la liberación de los fondos que excedan el Monto del Fondo de Reserva para los VDFA a favor del Fiduciante. En ocasión del último pago bajo los VDFA, el Fiduciario liberará a favor del Fiduciante cualquier suma de dinero del Fondo de Reserva que exceda el Monto del Fondo de Reserva para los VDFA.

Luego de cancelados íntegramente los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B:

- (i) A la recomposición del Fondo de Gastos;
- (ii) Al pago de los Gastos Deducibles;
- (iii) A la recomposición del Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder;
- (iv) Al pago del interés de los VDFC; y
- (v) Al pago de amortización de los VDFC.

Luego de cancelados íntegramente los Valores de Deuda Fiduciaria Clase C:

1. Al reintegro de la sobreintegración al Fiduciante y
2. Cualquier remanente existente será transferido al Fideicomisario.

#### 1.13. Riesgos derivados de la precancelación, total o parcial, de los Préstamos

La precancelación de los Préstamos, en forma total o parcial, está expresamente permitida por la legislación aplicable, lo cual podría afectar el flujo y cronograma de amortización de los Valores Fiduciarios, amén de los cargos adicionales por precancelación a cargo de los Deudores pactados en los Préstamos.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 6 de marzo  
de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAyS - Serie 45"

**Jorge Sodano**  
Apoderado

# FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFayS - Serie 45"

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 fueron preparados conforme a las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

A partir del presente ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 entró en vigencia la Resolución Técnica Nro. 54 de la FACPCE, modificada por la Resolución Técnica Nro. 59 de la FACPCE, adoptada por la Resolución P. 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para la preparación de los estados contables. La aplicación de la nueva norma no ha generado cambios en los criterios de valuación y exposición utilizados por el Fideicomiso. La entidad no reviste el carácter de entidad pequeña o de entidad mediana.

Los presentes estados contables se presentan en forma comparativa con la situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024 y con los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio irregular de doscientos cincuenta y dos días finalizado en esa fecha.

#### 2.2. Reexpresión en moneda homogénea

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de diciembre de 2025), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (R.T.) N° 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los estados contables.


La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de marzo de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/03 del Poder Ejecutivo Nacional (P.E.N.), que instruyó a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1 de marzo de 2003. El referido Decreto 664/03 fue derogado tras la promulgación de la Ley 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018 la Inspección General de Justicia y la Comisión Nacional de Valores emitieron las Resoluciones Generales 10/2018 y 777/2018, respectivamente, que reglamentaron la entrada en vigencia de la aplicación del ajuste por inflación y derogaron la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación a partir de dicha fecha.

A efectos de reexpresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, el Fiduciario deberá, entre otras cosas:

- Eliminar los ajustes parciales contabilizados, a fin de evitar su duplicación.
- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su última reexpresión, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de reexpresión aplicables. A tal efecto, la serie de índices a utilizar es el índice de precios FACPCE.
- Aplicar de los coeficientes de reexpresión a los importes de las partidas anticuadas para reexpresarlas a moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán reexpresarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.
- Comprobar que los valores reexpresados de los diferentes activos no excedan a sus correspondientes valores recuperables determinados de acuerdo con las normas contables profesionales pertinentes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

  
**Guillermo Barbero – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFayS – Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

## **FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFayS - Serie 45"**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

#### **NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)**

##### **2.2. Reexpresión en moneda homogénea (Cont.)**

La aplicación del proceso de reexpresión 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 el rubro Resultados financieros y por tenencia incluyendo el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.) del estado de resultados.

##### **2.3 Criterios de valuación y exposición**

###### a) Activos y pasivos monetarios

Los activos y pasivos monetarios se encuentran expresados a sus valores nominales al cierre.

###### b) Inversiones

Las colocaciones en fondos comunes de inversión han sido valuadas al valor de las correspondientes cuotapartes a la fecha de cierre.

###### c) Créditos por Cesión Fiduciaria

Los créditos por cesión fiduciaria han sido valuados al valor descontado a la fecha de cierre del flujo defondos futuro utilizado la tasa de descuentos determinada al momento de la medición inicial de la cartera.

###### d) 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 regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2018." Siendo éste un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública de sus certificados de participación y/o títulos de deuda comprendidos en los mencionados apartados, quedaría eximido (en el caso que el resultado impositivo arrojase ganancias) del pago de impuesto a las ganancias y de sus correspondientes anticipos. Por lo expuesto, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuyera 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 tratase de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 6 de marzo  
de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

**Guillermo Barbero – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFayS – Serie 45"

**Jorge Sodano**  
Apoderado

## **FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFayS - Serie 45"**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

#### **NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)**

##### **2.3. Criterios de Valuación y exposición (Cont.)**

e) Valores de deuda fiduciaria:

Han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados al cierre, de acuerdo a lo mencionado en la nota 1.1.

f) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario

La Reserva por Sobreintegración se mide a su valor inicial reexpresado mediante la aplicación de los índices indicados en nota 2.2. La reexpresión de la Reserva se expone por separado.

g) Cuentas del Estado de Resultados Fiduciario

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 adopta el método directo. Se considera Efectivo al rubro Disponibilidades.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 6 de marzo  
de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

  
**Guillermo Barbero – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFayS – Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

## FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>3.1 Disponibilidades</b>		
Cuenta recaudadora	16.315.205	29.358.668
Cuenta de gastos	175.811	758.087
	<b>16.491.016</b>	<b>30.116.755</b>
<b>3.2 Inversiones</b>		
Fondo Común de Inversión *	59.846.388	74.414.649
	<b>59.846.388</b>	<b>74.414.649</b>
* Adcap Ahorro Pesos Clase B (valor cuota \$17,297; \$15,443 en 2024 )		
<b>3.3 Créditos por cesión</b>		
Corrientes		
Créditos	560.540.158	1.833.770.213
Intereses a devengar	(25.565.331)	(308.243.386)
Provisión para deudores incobrables	(261.536.884)	(23.763.221)
	<b>273.437.943</b>	<b>1.501.763.606</b>
No Corrientes		
Créditos	9.076.473	510.062.119
Intereses a devengar	(3.957.011)	(222.040.300)
	<b>5.119.462</b>	<b>288.021.819</b>
<b>3.4 Otros créditos</b>		
Diversos	297.045	1.207.974
	<b>297.045</b>	<b>1.207.974</b>
<b>3.5 Valores de deuda fiduciaria (VDF)</b>		
Corrientes		
VDF Clase A – Capital	-	1.047.745.687
VDF Clase B – Capital	-	21.149.267
VDF Clase C – Capital	379.348.040	101.914.369
VDF Clase B – Intereses	-	3.475.270
VDF Clase C – Intereses	41.967.208	61.113.797
	<b>421.315.248</b>	<b>1.235.398.389</b>
No Corrientes		
VDF Clase C – Capital	-	397.113.276
	<b>-</b>	<b>397.113.276</b>
<b>3.6 Deudas Fiscales</b>		
Impuesto sobre los ingresos brutos	1.640.460	19.592.107
Diversas	19.388	182.938
	<b>1.659.848</b>	<b>19.775.045</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

**Guillermo Barbero – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 – F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAYs – Serie 45"

**Jorge Sodano**  
Apoderado

## FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFayS - Serie 45"

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

#### NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (Cont.)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>3.7 Otras Deudas</b>		
Fondo de Reserva	200.000	64.458.893
Fondo para gastos	1.000.000	1.315.488
Honorarios	3.361.170	9.904.763
Diversos	41.009	53.949
	<b>4.602.179</b>	<b>75.733.091</b>

#### NOTA 4 - REGISTROS CONTABLES

Las registraciones contables correspondientes al patrimonio fideicomitido del Fideicomiso Financiero AMFayS - Serie 45, se llevan en registros y libros en forma separada de los correspondientes al registro de patrimonio del Fiduciario. A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, las registraciones contables del período y los presentes estados contables se encuentran en proceso de transcripción a registros rubricados.

#### NOTA 5 - RIESGO DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

En cumplimiento del artículo 38, inciso i) de la sección XV del capítulo IV de la Resolución 622 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que la inversión en los valores de deuda fiduciaria se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características, dentro de los cuales podemos mencionar:

a. Riesgos generales y particulares relacionados con los créditos: la inversión en los Valores de Deuda Fiduciarios puede verse afectada por situaciones de mora o incumplimiento en el pago de los créditos, su ejecución judicial o pérdida neta. Por otra parte, pueden existir diversos factores, dentro de los que se encuentran los cambios adversos en las condiciones de la economía argentina, que pueden provocar aumentos en las tasas actuales de mora, ejecución y pérdidas.

b. Riesgos derivados de la cancelación no prevista de los créditos: 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 de Deuda Fiduciarios.

#### NOTA 6 - SITUACIÓN PATRIMONIAL


Al cierre del presente ejercicio, el patrimonio neto fiduciario arroja un déficit patrimonial de \$72.385.421, como consecuencia de los resultados acumulados (pérdida). En virtud de lo expuesto, el fiduciario se encuentra analizando la situación y evaluando los pasos a seguir a efectos de recomponer la situación patrimonial, entre los cuales se encuentra el ejercicio de la opción conferida por el art. 2.5 del contrato de Fideicomiso (Sustitución o recompra de Préstamos en mora) por parte del Fiduciante.

#### NOTA 7 - HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, no existen acontecimientos u operaciones ocurridas con posterioridad al cierre, que no hayan sido descriptos precedentemente en las notas anteriores, que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del Fideicomiso ni los resultados del período.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

  
**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFayS - Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

## FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFayS - Serie 45"

### ANEXO I


#### VENCIMIENTOS DE CREDITOS Y PASIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (En moneda homogénea)

Los plazos de vencimiento de los créditos y de las deudas son:

	Inversiones	Créditos por Cesión Fiduciaria	Otros créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Fiscales	Otras Deudas
A vencer						
1° Trimestre	-	153.199.556	-	77.472.695	1.659.848	3.361.170
2° Trimestre	-	97.353.262	-	218.448.603	-	-
3° Trimestre	-	3.924.344	-	125.393.950	-	-
4° Trimestre	-	3.193.369	-	-	-	-
A más de un año	-	5.119.461	-	-	-	-
Subtotales	-	262.789.992	-	421.315.248	1.659.848	3.361.170
De Plazo vencido	-	277.304.297	-	-	-	-
Sin Plazo establecido	59.846.388	-	297.045	-	-	1.241.009
<b>Totales</b>	<b>59.846.388</b>	<b>540.094.289</b>	<b>297.045</b>	<b>421.315.248</b>	<b>1.659.848</b>	<b>4.602.179</b>
Que no devengan interés		-	297.045	41.967.208	1.659.848	4.602.179
Tasa de interés variable	59.846.388	-	-	379.348.040	-	-
Tasa fija	-	540.094.289	-	-	-	-
<b>Totales al 31/12/2025</b>	<b>59.846.388</b>	<b>540.094.289</b>	<b>297.045</b>	<b>421.315.248</b>	<b>1.659.848</b>	<b>4.602.179</b>
<b>Totales al 31/12/2024</b>	<b>74.414.649</b>	<b>2.035.588.946</b>	<b>1.207.974</b>	<b>1.632.511.665</b>	<b>19.775.045</b>	<b>75.733.091</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

  
**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFayS - Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

## FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"

### ANEXO II


#### PREVISIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (En moneda homogénea)

Rubros	Saldos al comienzo del ejercicio	Cargo (1)	Disminuciones (2)	Saldos al cierre
Deducidas del Activo Corriente:				
Créditos por Cesión Fiduciaria	23.763.221	269.046.330	(31.272.667)	261.536.884
<b>Totales</b>	<b>23.763.221</b>	<b>269.046.330</b>	<b>(31.272.667)</b>	<b>261.536.884</b>

- (1) Imputado al Resultado del período: Previsión de Créditos Incobrables.  
(2) Imputado al Resultado del período: RECPAM.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 6 de marzo  
de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

  
**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAYs - Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

## FIDEICOMISO FINANCIERO "AMFAYs - Serie 45"

### ANEXO III

#### INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 64 APARTADO I INC. b) DE LA LEY N° 19.550


Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de  
2025

(Presentado en forma comparativa)  
(En moneda homogénea)

<b>Gastos Operativos</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Honorarios	28.058.622	11.309.853
Gastos Bancarios	3.009.192	771.493
Retribución Fiduciario	37.905.613	17.629.791
Diversos	8.741.454	10.643.045
<b>Total</b>	<b>77.714.881</b>	<b>40.354.182</b>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 6 de marzo  
de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100

  
**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145

TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
"AMFAYs - Serie 45"

  
**Jorge Sodano**  
Apoderado

## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores Presidente y Directores de  
**TMF Trust Company (Argentina) S.A.**  
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO  
**AMFayS – SERIE 45** (CUIT 30-71853035-7)  
Domicilio Legal: Avenida Madero 900 – Piso 20°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre la auditoría de los estados contables fiduciarios**

#### ***Opinión***

Hemos auditado los estados contables fiduciarios adjuntos de Fideicomiso Financiero AMFayS – SERIE 45 (“Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2025, los estados fiduciarios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 7, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a III.

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Fideicomiso Financiero AMFayS – SERIE 45 al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

#### ***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 “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

***Incertidumbre significativa relacionada con empresa en funcionamiento***

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la nota 6 de los estados contables adjuntos, que indica que a la fecha de cierre del presente ejercicio, el patrimonio neto fiduciario arroja un déficit patrimonial, y que en virtud de lo expuesto, el Fiduciario se encuentra analizando la situación y evaluando los pasos a seguir a efectos de recomponer la situación patrimonial. Estos hechos o condiciones, indican la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento.

***Responsabilidades de la Dirección del Fiduciario en relación con los estados contables fiduciarios***

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., Fiduciario del Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados contables fiduciarios, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables fiduciarios en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con 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 Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos 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 elementos de juicio, suficientes y adecuados, 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.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Fiduciario.



d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fiduciario, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables fiduciarios, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- Al 31 de diciembre de 2025 no surgen de las registraciones contables deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA).
- Excepto por lo mencionado en su nota 4, los estados contables fiduciarios adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2026

**Zubillaga & Asociados S.A.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 100



**Guillermo Barbero - Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 139 - F° 145