



“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estados Contables

Correspondientes al período iniciado
el 1° de enero y finalizado el 30 de junio de 2022,
presentados en forma comparativa.

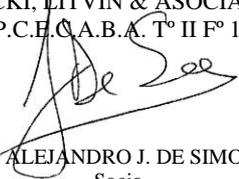
“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Ejercicio Económico N°11
Iniciado el 1° de enero de 2022
Estados Contables al 30 de junio de 2022

Domicilio de Notificaciones:	Reconquista 151 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires Banco Hipotecario S.A.
Actividad Principal:	Fondo Fiduciario
Plazo máximo de duración del Fideicomiso Financiero:	Tendrá una duración de 30 años a partir de la fecha de suscripción del contrato.
Denominación de la Sociedad Fiduciaria:	Banco Hipotecario S.A.
Domicilio Legal:	Reconquista 151 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Fiduciante inicial:	Estado Nacional
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 30 de junio de 2022

Comparativo con el cierre del ejercicio anterior

en moneda constante en miles de pesos

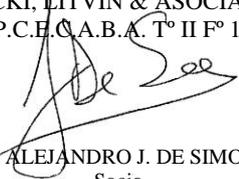
(Nota 2.1)

	30.06.2022	31.12.2021		30.06.2022	31.12.2021
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3.j.)	964.124	2.766.857	Deudas fiscales (Notas 4.d. y 5)	11.277	18.005
Inversiones (Anexo I)	50.198.004	93.906.608	Otras deudas (Notas 4.e. y 5)	1.319.054	1.284.770
Créditos (Notas 4.a. y 5)	22.348.999	22.267.749	Valores representativos de deuda (Notas 4.f. y 5)	22.896.736	28.976.417
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	3.820.215	5.169.222	Subsidios a pagar y cobertura UVA-CVS (Nota 1.1)	321.015	373.661
Otros activos (Nota 3.e y 4.c.)	40.740.240	75.482.898			
Total del Activo Corriente	118.071.582	199.593.334	Total del Pasivo Corriente	24.548.082	30.652.853
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Inversiones (Anexo I)	10.258	1.876.842	Valores representativos de deuda (Notas 4.f. y 5)	-	12.509.540
Créditos (Notas 4.a. y 5)	320.926.946	283.297.752	Previsión por otras contingencias (Nota 4.g.)	7.000	9.531
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	167.544	623.759			
Otros activos (Nota 4.c.)	19.780.126	12.044.845			
Total del Activo no Corriente	340.884.874	297.843.198	Total del Pasivo no Corriente	7.000	12.519.071
			Total del Pasivo	24.555.082	43.171.924
			PATRIMONIO NETO (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario)		
Total del Activo	458.956.456	497.436.532	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	434.401.374	454.264.608
				458.956.456	497.436.532

Las notas 1 a 10 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Resultados Fiduciario

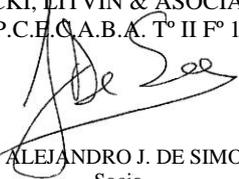
Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentado en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos por préstamos (Nota 4.h)	19.510.419	14.189.783
Ingresos por inversiones (Nota 4.i)	13.656.371	2.055.407
Egresos financieros (Nota 4.j)	(2.847.570)	(6.391.006)
Cargo por incobrabilidad (Anexo II)	(2.128.560)	(958.519)
Resultado por migración de préstamos UVA a Hog.Ar/ Casa Propia (Nota 1.1)	-	(8.905.646)
Resultado por venta de viviendas y lotes con servicios	(3.472.467)	(1.345.496)
Gastos de emprendimientos urbanísticos	(828.943)	(950.399)
Gastos de administración (Anexo III)	(2.513.553)	(1.864.126)
Recupero previsión por desvalorización de otros activos	-	111.570
Otras pérdidas diversas	-	(1.851)
Utilidades diversas	185.752	1.748
Ajuste en el valor de viviendas y lotes con servicios pendientes de asignación (Nota 3.e)	(16.919.687)	(8.948.545)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(109.739.769)	(19.292.505)
Resultado del período – Pérdida	(105.098.007)	(32.299.585)

Las notas 1 a 10 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentado en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos

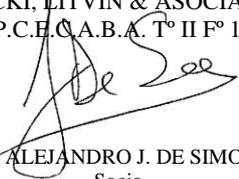
(Nota 2.1)

Rubros	Certificados de participación (Nota 8)	Primas de emisión (Nota 8)	Descuentos de emisión (Nota 8)	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario al 30.06.2022	Total del patrimonio neto fiduciario al 30.06.2021
Saldos al comienzo del ejercicio	1.584.053.442	28.298.653	(711.918.189)	(446.169.298)	454.264.608	218.003.908
Aportes adicionales en efectivo (Notas 1. y 8.)	304.051.944	-	(219.331.069)	-	84.720.875	42.041.059
Aportes en especie – Terrenos (Notas 1. y 8.)	1.784.973	-	(1.271.075)	-	513.898	-
Resultado del período – Pérdida	-	-	-	(105.098.007)	(105.098.007)	(32.299.585)
Saldos al cierre del período	1.889.890.359	28.298.653	(932.520.333)	(551.267.305)	434.401.374	227.745.382

Las notas 1 a 10 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentado en forma comparativa, en moneda constante en miles de pesos

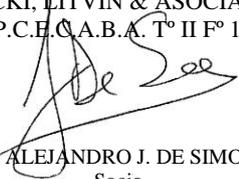
(Nota 2.1)

	30.06.2022	30.06.2021
VARIACION DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.j.)	2.766.857	2.712.469
Efectivo al cierre del período (Nota 3.j.)	964.124	645.796
Disminución neta de efectivo	(1.802.733)	(2.066.673)
CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO		
Actividades operativas		
Pérdida del período	(105.098.007)	(32.299.585)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Aumento neto de previsión por incobrables	2.128.560	958.519
Disminución neta de previsión por desvalorización de otros activos	-	(111.570)
Resultado por tenencia de títulos públicos y fondos comunes de inversión	(10.516.344)	(979.137)
Intereses devengados de Valores Representativos de Deuda (VRD)	2.847.061	6.390.731
Resultado por migración de préstamos UVA a Hog.Ar./Casa Propia	-	8.905.646
RECPAM del efectivo y las inversiones	22.617.164	3.701.917
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) / Disminución de créditos	(39.839.004)	729.778
Disminución de otros créditos	1.805.222	5.584.342
Disminución de otros activos	27.521.275	19.838.140
Aumento de otras deudas	34.284	7.191.128
(Disminución) / Aumento de deudas fiscales	(6.728)	18.745
Disminución de otras contingencias	(2.531)	(2.907)
Disminución de subsidios y cobertura UVA-CVS a pagar	(52.646)	(25.530)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) / generado por las actividades operativas	(98.561.694)	19.900.217
Actividades de inversión		
(Disminución) / Aumento neto de inversiones	34.066.607	(32.244.008)
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado a) las actividades de inversión	34.066.607	(32.244.008)
Actividades de financiación		
Aporte adicional del Estado Nacional	84.720.875	42.041.059
Pago de Valores Representativos de Deuda (VRD)	(21.436.282)	(30.911.313)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	63.284.593	11.129.746
Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo		
RECPAM del efectivo	(592.239)	(852.628)
Disminución neta de efectivo	(1.802.733)	(2.066.673)

Las notas 1 a 10 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1. CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR”

Con fecha 12 de junio de 2012 mediante Decreto N° 902, se resolvió la creación de un Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.).

El 18 de julio de 2012 se constituyó entre el Estado Nacional en su carácter de Fiduciante y el Banco Hipotecario S.A. como Fiduciario, el Fideicomiso Administrativo y Financiero “PROCREAR”, al cual se le transmiten como activo subyacente los bienes fideicomitados.

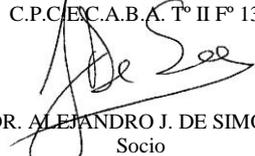
El Fideicomiso tiene como objeto único, exclusivo e irrevocable: (i) administrar el patrimonio fideicomitado con el fin de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, dando cumplimiento a los enunciados y objetivos del Decreto N° 902, (ii) la aplicación por parte del Fiduciario del producido neto de la colocación de los VRD y los aportes en dinero del Estado Nacional a la originación de créditos para la construcción de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto N° 902 y las líneas de crédito; y (iii) el repago de los Valores Fiduciarios, de conformidad con los términos del contrato de constitución del presente Fideicomiso y la Ley de Fideicomiso.

1.1 Emisión de los Valores Fiduciarios y otros

Certificados de Participación (CP): Dentro de los cinco (5) días hábiles de realizado el aporte del Estado Nacional, se emitirán a favor del Fiduciante CP por un monto equivalente a ese aporte. Dentro de los cinco (5) días hábiles de perfeccionada la cesión de los terrenos, el Fiduciario emitirá CP adicionales a favor del Fiduciante, en contraprestación por dicha cesión y por monto equivalente al de tasación.

Asimismo, se emitirán nuevos CP en contraprestación a aportes adicionales. También se podrán emitir CP a favor de Provincias y Municipalidades que transfieran en forma fiduciaria terrenos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Los CP tuvieron un precio de emisión del cien por ciento (100%) del monto del aporte o de la tasación del terreno según corresponda, para los emitidos durante el primer año de vigencia del Fideicomiso. Para los CP emitidos con posterioridad, el precio se reajustará mediante la aplicación de una prima o un descuento, en función del valor patrimonial del Fideicomiso conforme el último balance trimestral aprobado previo a la respectiva emisión.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, con posterioridad al 10 de mayo de 2022, fecha de aprobación de los estados contables al 31 de marzo de 2022, los CP fueron emitidos con una prima calculada en función al valor patrimonial del Fideicomiso, que alcanzó un factor de corrección de 3,851275126.

Los CP darán derecho al cobro, a prorrata, de los importes remanentes en el Fideicomiso, al momento de su liquidación, una vez canceladas todas las obligaciones del mismo. Los mismos no serán negociables y serán pagaderos en la fecha de vencimiento del Fideicomiso.

Los desembolsos que demande la liquidación y transferencia del Patrimonio Fideicomitado remanente conforman Gastos del Fideicomiso y deberán ser atendidos con dicho Patrimonio. Si el mencionado Patrimonio no fuese suficiente para abonar dichos gastos, la diferencia deberá ser aportada por el Fiduciante.

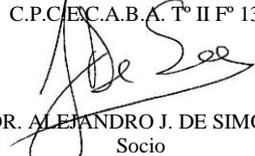
Valores Representativos de Deuda (VRD): Autorizada la oferta pública por la Comisión Nacional Valores (CNV) respecto de los VRD y una vez publicado, conforme con la normativa aplicable, el Prospecto correspondiente, el Fiduciario procederá a la colocación y emisión de los VRD a ser suscriptos por inversores (Nota 7.).

Los VRD se emitirán en la forma y oportunidad que indique el Comité Ejecutivo y se registrarán de acuerdo con los términos y condiciones que oportunamente establezca el mismo.

En caso de existir más de una serie en circulación, los VRD de todas las series tendrán derecho de cobro de servicios a prorrata en forma pari passu, a la fecha de pago.

El repago en tiempo y forma de la totalidad de las amortizaciones e intereses de los VRD que se emitan bajo el Fideicomiso estarán garantizados por el Estado Nacional durante toda la vigencia del mismo y hasta la cancelación total de los VRD, mediante la emisión del Aval del Tesoro. Sin perjuicio de ello, el Fiduciante podrá, ante la insuficiencia de fondos en las cuentas

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

fiduciarias para el repago de los VRD en tiempo y forma y con anterioridad a las fechas de pago, aportar los fondos necesarios para cumplir con los servicios.

Bienes Fideicomitados

Los bienes fideicomitados serán todos los activos cuya propiedad fiduciaria adquiera el Fiduciario de acuerdo con los términos y condiciones del contrato de fideicomiso, incluyendo aquellos que los sustituyan por cualquier causa, abarcando sin limitación, el producido que originen, sus intereses, frutos y rendimientos e indemnizaciones.

El Fiduciante, en los términos y alcances del Título I de la Ley de Fideicomiso y de los artículos N° 2662 y concordantes del Código Civil y Comercial de la República Argentina, cedió al momento de la firma del contrato de fideicomiso al Fiduciario la propiedad fiduciaria de todos y cada uno de los siguientes activos, comprendiendo, al sólo efecto enunciativo:

- a) Miles de pesos 3.500.000 en valores nominales, cuyo valor reexpresado al cierre de los presentes estados contables asciende a miles de pesos 67.139.097, correspondientes a la asignación de recursos del Tesoro Nacional para la constitución del Fideicomiso (el “Aporte Inicial del Estado Nacional”) (Nota 8.);
- b) Los aportes adicionales. Al 30 de junio de 2022, los aportes adicionales de recursos del Tesoro Nacional, ascienden a miles de pesos 343.967.562 en valores nominales, que reexpresados al 30 de junio de 2022 ascienden a miles de pesos 900.816.963; de los cuales, miles de pesos 326.867.562 fueron integrados en efectivo y miles de pesos 17.100.000 fueron integrados en títulos públicos; cuyos valores reexpresados al cierre de los presentes estados contables son, miles de pesos 737.127.187 y miles de pesos 163.689.776, respectivamente (Nota 8.);
- c) Los terrenos. A la fecha de los presentes estados contables se han incorporado al patrimonio fiduciario 97 terrenos por miles de pesos 17.712.619 (Nota 8.);
- d) Otros aportes contribuciones subsidios legados o donaciones específicamente destinados al Fideicomiso por parte del Fiduciante

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al cierre de los presentes estados contables los aportes indicados en los puntos precedentes han sido reexpresados en moneda constante conforme los mecanismos de ajuste previstos en la Resolución técnica N° 6 (Nota 2.1).

Patrimonio Fideicomitado

El patrimonio fideicomitado está integrado por los bienes fideicomitados, más todos los derechos adquiridos y las obligaciones asumidas por el Fiduciario, en cumplimiento del contrato de Fideicomiso, incluyendo, pero no limitado a:

- Los bienes fideicomitados;
- Los importes que se destinen al fondo de gastos y el fondo de reserva que pudiera generarse con la emisión de VRD;
- Los demás fondos líquidos e inversiones de fondos líquidos;
- El producido de la colocación e integración de los VRD;
- Los créditos que se originen de conformidad con las líneas de crédito;
- Los aportes que realicen quienes tengan derecho a resultar adjudicatarios de las viviendas construidas en los diferentes proyectos urbanísticos;
- Los derechos y acciones emergentes de los seguros sobre créditos; y
- La recaudación por créditos.

Plazo del Fideicomiso

El Fideicomiso tendrá una duración de treinta (30) años a partir de la fecha de suscripción del contrato (18 de julio de 2012).

Honorarios y comisiones del Fiduciario

Los honorarios y comisiones que el Fiduciario percibirá por su función durante toda la vigencia del Fideicomiso serán los siguientes:

- El honorario mensual será renegociado tomando en cuenta la evolución de las paritarias del gremio bancario. De acuerdo con esa renegociación al 30 de junio de 2022 el honorario fijado es de miles de pesos 5.119. Adicionalmente, a partir del quinto año a contar del primer cobro de honorarios, en la etapa de renegociación se evaluará la evolución de la carga operativa comprendida en la labor del Fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

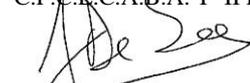
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- Por los servicios de Créditos Hipotecarios Individuales, el Fiduciario percibirá una comisión del 0,5% sobre el monto de cada cuota de reembolso de los créditos otorgados a personas incluidas en el segmento de más bajos ingresos y del 2% cuando el ingreso del prestatario sea superior a dicho límite.
- Por la gestión de mora de los Créditos Hipotecarios Individuales otorgados a personas incluidas en el segmento de más bajos ingresos, el Fiduciario percibirá una retribución a partir del sexto mes de mora. Esta retribución será incrementada en el mismo porcentaje y con la misma frecuencia que el honorario mensual.
- Los créditos hipotecarios individuales otorgados a personas no incluidas en el segmento de más bajos ingresos deberán contemplar la constitución de un seguro de vida e incendio sobre los tomadores y los inmuebles. El Fiduciario podrá ofrecer esos seguros a través de sus sociedades controladas dedicadas a la materia de seguros, en las siguientes condiciones: Prima mensual del 0,12% sobre el saldo de deuda; Prima mensual del seguro de incendio: 0,015% del valor de reposición del inmueble afectado a la garantía del crédito.
- Mediante las Actas N° 135, 142 y 203 del 30 de enero de 2017, 22 de mayo de 2017 y 5 de junio de 2020, respectivamente, el Comité Ejecutivo, fijó una retribución a favor del Fiduciario por cada originación de microcréditos destinados a conexión de gas y a compra de materiales de construcción, entre otros, del 2% por los primeros 25.000 créditos otorgados y del 1% por los siguientes calculado sobre el monto del préstamo liquidado.
- Con fecha 26 de junio de 2020 a través del Acta N° 206, el Comité Ejecutivo, fijó una retribución a favor del Fiduciario de miles de pesos 0,7 (base junio/2020) por cada crédito de refacción desembolsado. Desde abril 2021 la retribución es de miles de pesos 0,92145 producto del ajuste por índice CER.
- Con fecha 4 de septiembre de 2020 a través del Acta N° 211, el Comité Ejecutivo, fijó una retribución, a favor del Fiduciario, de miles de pesos 0,15 (base septiembre/2020) por cada crédito de ampliación y construcción desembolsado. Desde abril 2021 la retribución es de miles de pesos 0,1883 producto del ajuste por índice CER.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Hasta el 31 de julio de 2017 por los servicios de desarrollo de Proyectos Urbanísticos, el Fiduciario percibió una comisión basada en el reembolso de las erogaciones efectivamente realizadas por el mismo, para la atención de dicha línea, así como el reconocimiento de los costos de alquiler de aquellas oficinas directamente afectadas a la operatoria, de conformidad con lo resuelto por el Comité Ejecutivo.

En reunión de Comité Ejecutivo del 3 de julio de 2017 se aprobó modificar esta retribución a partir del 1° de agosto de 2017, estableciendo una suma fija de 1.159 unidades de valor adquisitivo (UVAs) por cada vivienda terminada y 464 UVAs por cada lote con servicio terminado. Dicha retribución se cobraba, de acuerdo a las proporciones establecidas, al momento de la recepción provisoria de las viviendas y lotes, al de su entrega a los beneficiarios y al de su escrituración.

A través del Acta N° 244 de fecha 12 de julio de 2021, el Comité Ejecutivo aprobó la modificación de dicha retribución, a partir del 1° de julio de 2021, fijando la suma de 1.300 UVAs por unidad de vivienda a ejecutar y 500 UVAs por lote con servicio a ejecutar.

La retribución anteriormente detallada será percibida por el Fiduciario según el siguiente esquema:

- **Por el gerenciamiento de obra:** Cincuenta y cinco por ciento (55%) del arancel, prorrateándose dicho porcentaje en forma mensual, a partir de la adjudicación del respectivo llamado a Concurso de Contratista de Obra y por un término equivalente al plazo de obra más un treinta por ciento (30%). Si la finalización de la obra y consiguiente recepción provisoria de las unidades y/o lotes conllevase un plazo aún mayor, el Fiduciario continuará percibiendo un arancel mensual por esta etapa de su actuación, equivalente al valor UVA de la última cuota mensual percibida dentro del plazo originalmente estipulado, hasta que la recepción provisoria tenga lugar.
- **Por la administración de los inmuebles:** Diez por ciento (10%) del arancel en el caso de las viviendas y, quince por ciento (15%) para los lotes con servicios, prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la recepción provisoria de las unidades y/o lotes y por un término de doce (12) meses. Si la entrega de las viviendas y/ lotes a sus beneficiarios conllevase un plazo mayor al indicado, el Fiduciario continuará percibiendo un arancel mensual equivalente al valor UVA de la última cuota

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

mensual percibida dentro del plazo original de doce (12) meses, hasta que la entrega de la vivienda y/o lote a su beneficiario tenga lugar.

- **Por la selección de beneficiarios y entrega de las unidades y/o lotes con servicios:** Quince por ciento (15%), a ser percibido íntegramente al momento de la entrega de la unidad y/o lote al beneficiario.
- **Por la administración de la postventa:** Quince por ciento (15%) en el caso de las viviendas y cinco por ciento (5%) en el caso de los lotes con servicios, prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la entrega de la unidad y/o lote a su beneficiario y por un término de doce (12) meses. En los proyectos urbanísticos, si la conformación del consorcio de copropietarios del respectivo edificio conllevase un plazo mayor al indicado, el Fiduciario continuará percibiendo un arancel mensual equivalente al valor UVA de la última cuota mensual percibida dentro del plazo original de doce (12) meses, hasta que dicho consorcio quede conformado. A partir del mes de marzo de 2022 se estableció que dicho arancel se dividirá por 12 y se cobrará durante 48 meses a partir de la entrega de la vivienda, independientemente de la conformación del consorcio.
- **Por la escrituración de la unidad y/o lote:** Cinco por ciento (5%) para las viviendas y diez por ciento (10%) para los lotes con servicios, a ser percibido al momento de otorgamiento del acto escriturario.

En oportunidad de cada una de las instancias de pago previstas anteriormente el Fiduciario requerirá del auditor externo del Fideicomiso una certificación sobre los eventos que configuran la base de cálculo de la mencionada retribución.

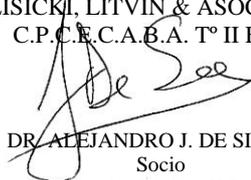
Administración

Cuenta Fiduciaria de Integración: será la cuenta corriente abierta en Banco Hipotecario S.A., a nombre y operada por el Fiduciario, en la cual:

- a) se acreditarán: (i) el Aporte Inicial del Estado Nacional; (ii) los Aportes Adicionales que en el futuro realice el Fiduciante; (iii) todos los derechos, accesorios, frutos, incrementos o acrecidos, ventajas presentes y futuras de los bienes fideicomitados; (iv) los ingresos provenientes de préstamos que tome el Fiduciario a los fines del cumplimiento de los fines del Fideicomiso; (v) las contribuciones, subsidios, legados o donaciones que pudieran destinarse al Fideicomiso; (vi) el saldo del producido de la colocación de los VRD que se emitan; y

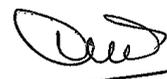
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

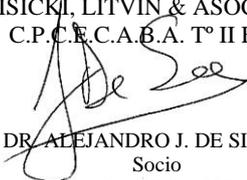
- b) se debitarán, según el siguiente orden de prelación: (i) los fondos necesarios para reponer el fondo de gastos; (ii) los gastos incurridos por el Comité Ejecutivo; (iii) los pagos a ser realizados en virtud de la deuda financiera; (iv) aquellos pagos que el Fiduciario deba abonar de conformidad con las pautas que el Comité Ejecutivo establezca; (v) los fondos necesarios para el otorgamiento de los créditos conforme a las líneas de crédito y a las directivas del Comité Ejecutivo; y (vi) los montos que se coloquen en inversiones permitidas.
- c) **Fondo de Gastos:** el Fiduciario retendrá del Aporte Inicial del Estado Nacional, un importe de miles de pesos diez mil (\$ 10.000) que se asignará a un fondo de gastos, el cual se destinará a cancelar los gastos del fideicomiso y será depositado en una cuenta de gastos. En caso de que el fondo de gastos se vea disminuido, el mismo será repuesto con los fondos previstos en el punto a) anterior. El Fiduciario está facultado, siempre que cuente con autorización del Comité Ejecutivo, para aumentar el fondo de gastos. Dichos fondos se encuentran registrados en la cuenta del Banco Hipotecario N° 38105-3 del rubro Caja y Bancos.

Orden de Prelación de Cancelación de Gastos: el Fiduciario cancelará los gastos del Fideicomiso de conformidad con el siguiente orden de prelación:

- (i) los impuestos del Fideicomiso, de corresponder;
- (ii) los gastos incurridos en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones bajo el Fideicomiso incluyendo sin limitación; gastos causídicos, tales como honorarios razonables, gastos razonables y/o costas determinadas judicialmente generadas por su eventual actuación en juicios iniciados con motivo o en ocasión de su desempeño bajo el Contrato de Fideicomiso, gastos y comisiones bancarias ocasionados por las transferencias bancarias, la apertura y mantenimiento de las cuentas fiduciarias, los costos generados como consecuencia de procedimientos judiciales o extrajudiciales relativos a los bienes fideicomitados, o para hacer efectivo su cobro, percepción y preservación, y demás costos derivados del cumplimiento de sus obligaciones en relación con el patrimonio fideicomitado, y aquellos gastos incurridos en relación a la oferta pública, de cotización de los VRD y cualquier otro gasto en que se incurra en caso que los VRD se negocien en cualquier otro mercado autorregulado;
- (iii) los honorarios del Fiduciario;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- (iv) los gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones y de publicaciones ante cualquier autoridad competente, incluyendo sin limitación (de corresponder) los de la Bolsa;
- (v) los honorarios y gastos del colocador de los VRD, honorarios razonables del organizador, y de los asesores impositivos y auditores contables, de corresponder, incluyendo sin limitación, los honorarios y gastos, en ambos casos razonables, de la calificadora de riesgo, la Caja de Valores S.A., gastos de escribanía, con más el IVA que resulte aplicable;
- (vi) los gastos derivados de la Asamblea de Tenedores y/o los que irroguen la disolución y liquidación del Fideicomiso.

Fondo de Previsión: el Fiduciario deberá provisionar de la Cuenta de Integración los fondos necesarios destinados a asegurar el cumplimiento de los compromisos del Fideicomiso. Este fondo deberá representar en todo momento, al menos, el importe equivalente a la sumatoria de los compromisos del fideicomiso para los siguientes tres meses.

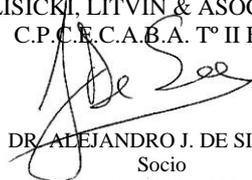
Cuentas Recaudadoras: son las cuentas corrientes abiertas en Banco Hipotecario S.A. en las que se acreditará la recaudación por el cobro de los créditos. El Fiduciario aplicará estos recursos para el pago de los servicios de todas las series en circulación, en el siguiente orden:

- 1) a la constitución o reposición del fondo de reserva en caso de constituirse de conformidad a los términos y condiciones que rijan los VRD;
- 2) al pago de los intereses moratorios, en su caso;
- 3) al pago de los servicios atrasados de interés de los VRD, si los hubiera;
- 4) al pago de los servicios de interés de los VRD en cada fecha de pago de servicios;
- 5) al pago de los servicios atrasados de amortización de los VRD, si los hubiera;
- 6) al pago de los servicios de amortización de los VRD;
- 7) cubiertos los conceptos antes mencionados, los excedentes de las cuentas recaudadoras podrán ser utilizados para los fines previstos en la Cuenta de Integración, de acuerdo con las pautas que establezca el Comité Ejecutivo oportunamente.

Fondos propios del Fiduciario: el Fiduciario no estará obligado, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, a desembolsar fondos propios para atender ningún gasto del Fideicomiso, cualquiera fuese la naturaleza de los mismos. La inexistencia de fondos

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

disponibles en las cuentas fiduciarias que impida al Fiduciario cumplir con sus deberes fiduciarios, no generará responsabilidad alguna para el mismo.

Sin perjuicio de lo expuesto, en el supuesto de inexistencia de fondos en las cuentas fiduciarias y ante la necesidad y urgencia de atender gastos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá girar en descubierto contra la cuenta de gastos, rigiendo a tal respecto la normativa aplicable que conforma el régimen de cuenta corriente bancaria.

Inversiones permitidas: Con los fondos líquidos disponibles en las cuentas fiduciarias, el Fiduciario podrá realizar depósitos a plazo fijo, caja de ahorro y cuenta corriente en el Banco Hipotecario S.A. o en otras entidades financieras, de conformidad lo determine el Comité Ejecutivo e invertir en instrumentos de crédito público del Gobierno Nacional, todo ello siempre que cumplan con las condiciones de liquidez previstas por el Comité Ejecutivo para el cumplimiento de los fines previstos en el contrato de Fideicomiso. Sin perjuicio de ello, el Comité Ejecutivo podrá instruir al Fiduciario a invertir los fondos líquidos disponibles en otros activos de liquidez suficiente.

Comité Ejecutivo: Mediante Decreto N° 902/2012 se dispuso, con el fin de operativizar y agilizar la toma de decisiones del Fondo, la creación de un Comité Ejecutivo que tendrá como misión fijar las condiciones, impartir instrucciones, y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del Fiduciario y efectuar su seguimiento.

Asimismo, mediante Decreto N° 85/2020 se dispuso que el Comité Ejecutivo estará integrado por los titulares del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, del Ministerio de Economía, del Ministerio de Desarrollo Productivo, del Ministerio de Obras Públicas, del Ministerio del Interior y de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES).

La Presidencia del referido Comité será ejercida por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat y la Vicepresidencia por la ANSES. Los señores/as Ministros/as y el/la titular de la ANSES podrán designar un/a titular alterno/a y un/a suplente para su representación.

El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat ejercerá las funciones de Autoridad de Aplicación del Fondo Fiduciario Público denominado Pro.Cre.Ar..

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Línea Pro.Cre.Ar. Solución Casa Propia:

A través de Acta N° 123/16 de fecha 7 de julio 2016 el Comité Ejecutivo aprobó una nueva operatoria que complementa las restantes líneas crediticias del Fideicomiso. Esta línea combina un crédito hipotecario del sistema financiero ajustado por CER, un porcentaje de ahorro familiar y una bonificación por parte del Estado Nacional a través de Pro.Cre.Ar., está dirigido a familias de ingresos formales de sectores medios y medios/bajos (2 a 4 salarios mínimos vitales y móviles) seleccionadas a través de un sistema de puntaje objetivo y transparente que prioriza a las familias que tienen mayor necesidad de acuerdo a su situación socio-económica (se incluyen parámetros como cantidad de hijos menores a cargo, discapacidad, inundados y otros). Las características son las siguientes: i) subsidio explícito: directo a la familia. ii) sistema progresivo: la bonificación es mayor cuanto menor es el valor de la vivienda, y, iii) sostenible: el Estado tiene una participación significativa al inicio, luego es un contrato privado entre el sistema financiero y la familia.

A efectos de llevar adelante la presente operatoria el Comité Ejecutivo instruyó al fiduciario para que BICE Fideicomisos S.A. lleve adelante la gestión en carácter de Agente de Pago y Custodio.

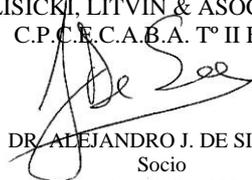
El 24 de mayo 2017 mediante Resolución N° 324/2017, el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda resolvió transferir la suma de miles de pesos dos millones (miles de pesos 2.000.000) para destinar al programa. Este aporte se efectivizó el 31 de mayo de 2017 y, de acuerdo con lo establecido explícitamente, debe destinarse exclusivamente a cancelar los subsidios otorgados bajo esta línea de crédito a partir del 1 de enero de 2017. Al cierre de los presentes estados contables, el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda transfirió al Fideicomiso la suma total de miles de pesos nueve millones novecientos noventa y siete mil setecientos cincuenta (miles de pesos 9.997.750), quedando un saldo de subsidios a pagar por este concepto de miles de pesos 2.369 al 30 de junio de 2022.

Línea para la generación de viviendas a través de desarrolladores inmobiliarios:

En reunión de Comité Ejecutivo del 12 de octubre de 2016 fue aprobada por unanimidad la implementación de la “línea para la generación de viviendas a través de desarrolladores inmobiliarios” cuya finalidad es fomentar la participación de la inversión privada. A tal efecto, el Estado Nacional, a través del Fideicomiso Pro.Cre.Ar., ofrecerá a desarrolladores

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

inmobiliarios la permuta de terrenos aptos para la construcción de emprendimientos constructivos por unidades de vivienda terminadas de esos mismos emprendimientos.

Estas unidades podrán ser adquiridas por parte de familias beneficiarias del Programa Pro.Cre.Ar., pudiendo acceder, en caso de cumplir con los requisitos que se establezcan, a la línea crediticia que se habilite al efecto.

Con fecha 9 de mayo de 2022, el Comité Ejecutivo, mediante el Acta N° 279, aprobó la rescisión del contrato con la empresa TIFER S.A., cuyo crédito tiene un saldo de miles de pesos 438.916 al 30 de junio de 2022, y la consecuente retrocesión del terreno en favor del fideicomiso. Dicha retrocesión se encuentra en trámite a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

Línea de préstamos personales sin garantía a individuos - Programa Mejor Hogar:

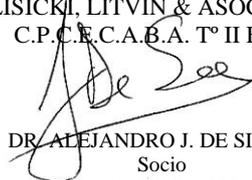
En reunión de Comité Ejecutivo del 30 de enero de 2017, se aprobó por unanimidad una nueva línea de microcréditos para la conexión a la red de gas y saneamiento. La línea está orientada a los grupos familiares con ingresos menores a los cinco salarios mínimos, vitales y móviles. Banco Hipotecario S.A., en su carácter de Fiduciario, se encargará de llevar adelante la línea debiendo validar la información de los posibles beneficiarios con base de datos públicos. El monto total a desembolsar se otorgará en un único desembolso en cuenta de titularidad del gasista matriculado seleccionado por el beneficiario de acuerdo con la nómina de matriculados vigente al momento de realizar la obra. La liquidación del préstamo se efectuará cuando se haya finalizado la obra de conexión y dado de alta el servicio.

En Comité Ejecutivo del 22 de mayo de 2017 se aprobó por unanimidad ampliar la línea de microcréditos para la financiación de la compra de materiales para la construcción bajo lineamientos similares a los requeridos para la conexión a la red de gas. Como en el caso anterior, Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario deberá validar la información de los posibles beneficiarios, se otorgará un único desembolso y la liquidación del préstamo, en este caso, tendrá lugar una vez realizada la venta y presentada la factura con el detalle de compra y demás documentación requerida.

El relanzamiento del Programa 2020 incluyó la continuidad de ambas líneas de créditos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Por la tarea encomendada, Banco Hipotecario S.A. percibirá una comisión administrativa a cargo del beneficiario y una retribución a cargo del Fideicomiso Pro.Cre.Ar..

Línea Pro.Cre.Ar. Ahorro Joven

Con fecha 25 de septiembre de 2017 el Comité Ejecutivo aprobó la línea de créditos Pro.Cre.Ar. Ahorro Joven que se encuentra dirigida a personas entre dieciocho y treinta y cinco años de edad que no cuenten con ahorro previo. Los seleccionados deben constituir instrumentos financieros ante las entidades participantes a fin de bancarizar sus ahorros por doce meses. Finalizado este período y, habiendo obtenido un crédito hipotecario ante las entidades participantes, acceden a un subsidio equivalente al doble del ahorro obtenido a través de los instrumentos financieros expresados en UVAs con un tope máximo de 12.000 (doce mil) UVAs. A la fecha de emisión de los presentes estados contables, esta línea se encuentra discontinuada.

Programa de instalaciones sanitarias domiciliarias

Con fecha 28 de febrero de 2018 el Comité Ejecutivo firmó un convenio de cooperación entre Pro.Cre.Ar. y la Autoridad de Cuenca Matanza (en adelante, “ACUMAR”) a fin de ejecutar el “Programa de instalaciones sanitarias domiciliarias”. Dicho programa tiene por objeto la realización de conexiones domiciliarias a redes formales de servicios cloacales existentes o en proceso de ejecución, en ciertos sectores de la cuenca seleccionados por la ACUMAR.

El Banco Hipotecario en su carácter de Fiduciario recibe fondos del Fideicomiso “Fondo Fiduciario de Compensación Ambiental ACUMAR” desde el cual ACUMAR realizará las transferencias de los fondos que se utilizarán para solventar parte del costo. El convenio establece que el costo total de las intervenciones será cubierto por los fondos recibidos de la ACUMAR y por créditos otorgados por Pro.Cre.Ar. en distintas proporciones a determinar según niveles de ingresos por hogar. El componente subsidiado será entre el 30% y 90% del costo total.

Los beneficiarios del programa serán seleccionados por la ACUMAR de acuerdo a las condiciones del Programa y podrán acceder hasta un monto máximo de miles de pesos 50.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Operatoria Cobertura UVA-CVS

En reunión del Comité Ejecutivo del 13 de mayo de 2019, se aprobó por unanimidad la creación del “Fondo de Cobertura UVA – CVS”, cuya finalidad es proteger a los deudores de créditos UVA para la vivienda otorgados en el marco del Programa del descalce que se pueda llegar a producir en caso de que la cuota mensual del crédito hipotecario ajustada por el índice UVA supere en más de diez puntos porcentuales a la cuota mensual ajustada por el índice CVS (índice de salarios) desde el día del otorgamiento del crédito. Dicha operatoria está destinada a todos los créditos ajustables por UVA otorgados en el marco de alguna de las Líneas Pro.Cre.Ar. y a aquellos créditos ajustables por UVA, de hasta ciento veinte mil (120.000) UVAs, para la vivienda única familiar y de ocupación permanente, cuyo valor no exceda las ciento cuarenta mil (140.000) UVAs y que fueran otorgados por entidades financieras de acuerdo con la Ley N° 21.526 y sus modificatorias, autorizadas por el Banco Central de la República Argentina.

El aporte de los fondos para cubrir dicho subsidio será realizado por la Secretaría de Vivienda al Fideicomiso Pro.Cre.Ar. a través de una cuenta corriente especial del Banco de la Nación Argentina, bajo la administración exclusiva de BICE Fideicomisos. Este último, en su carácter de agente de pago, cobro, custodia y administración de las cuentas, tiene la facultad de invertir los fondos en instrumentos que rindan una adecuada rentabilidad y protección de los mismos. Al cierre de los presentes estados contables el Fideicomiso recibió la suma total de miles de pesos 949.990, quedando un saldo disponible en el “Fondo de Cobertura UVA – CVS” de miles de pesos 318.646 al 30 de junio de 2022.

Relanzamiento del Plan Pro.Cre.Ar.

A través de las Actas N° 203 y 206 de fecha 5 de junio de 2020 y 26 de junio de 2020, respectivamente, el Comité Ejecutivo relanza el Programa Pro.Cre.Ar. aprobando nuevas líneas de créditos, entre hipotecarios y personales, orientadas a la construcción, ampliación y refacción de viviendas, así como también la compra de viviendas en los desarrollos urbanísticos y habitacionales de Pro.Cre.Ar..

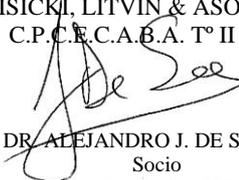
Líneas de préstamos personales sin garantía a individuos

En base a lo mencionado en el párrafo anterior, el fideicomiso ha relanzado la línea de créditos para refacciones en el hogar, que, según monto necesario, se ofrecen 3 opciones de crédito:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- Línea Refacción de hasta miles de pesos 100,
- Línea Refacción de hasta miles de pesos 250 y,
- Línea Refacción de hasta miles de pesos 500

Dichas líneas están dirigidas a familias con ingresos formales de sectores medios, son a tasa fija del 0% anual ajustables por el coeficiente Hog.Ar/Casa Propia y cuentan con un plazo de 36 meses.

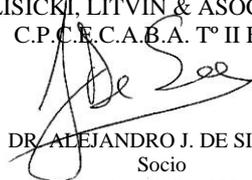
Líneas de préstamos hipotecarios a individuos

Siguiendo la misma línea, a partir del relanzamiento del programa, el Comité Ejecutivo, ha aprobado distintas líneas de créditos hipotecarios:

- **Construcción y Ampliación:** A través del Acta N° 209 de fecha 21 de agosto de 2020, el Comité Ejecutivo aprueba ambas líneas. Las mismas están destinadas a la financiación de construcción o ampliación de viviendas para quienes cuentan con un lote propio. Las condiciones de financiación son a tasa fija del 0% anual para todos los segmentos de ingresos con capital ajustable por fórmula Hog.Ar/Casa Propia y plazo de hasta 360 cuotas.
- **Desarrollos Urbanísticos:** Dicha línea es aprobada por el Comité Ejecutivo con fecha 11 de septiembre de 2020, mediante el Acta N° 212. Está destinada a la financiación del saldo de precio para la adquisición de una vivienda dentro de alguno de los Desarrollos Urbanísticos construidos por el Fideicomiso. Las condiciones de financiación son a tasa fija según segmento de ingresos con capital ajustable por fórmula Hog.Ar/Casa Propia y el plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.
- **Lotes con Servicios:** Mediante el Acta N° 216 del 20 de octubre de 2020, el Comité Ejecutivo aprueba esta línea. La misma está destinada a financiar la adquisición de un lote perteneciente a alguno de los lotes desarrollados por el Programa para aquellas familias que no cuentan con un lote propio, prevé además un crédito destinado a la construcción de la vivienda sobre dicho lote. Las condiciones de financiación son a tasa fija del 0% anual para todos los segmentos de ingresos y capital ajustable por fórmula Hog.Ar/Casa Propia. El precio del lote cuenta con un subsidio según segmento de ingresos. El plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- **Crédito complementario para Terminación:** Mediante Acta N° 253 del 27 de septiembre de 2021, el Comité Ejecutivo aprobó la línea de Crédito Complementario para Terminación de vivienda, destinada a los beneficiarios de las líneas Construcción y Lote con servicios sorteados durante el año 2020, que no pudieron alcanzar en la construcción de sus viviendas el avance de obra necesario para poder habitarlas. Las condiciones de financiación de esta nueva línea son a tasa fija respetando las condiciones del crédito original para la construcción y capital ajustable por coeficiente Casa Propia. El monto máximo de financiación es de miles de pesos 800 y el plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.

Migración de préstamos UVA a Hog.Ar/Casa Propia

A través del DNU N° 643/2020 del 4 de agosto de 2020, se adoptó una nueva fórmula denominada “Hog.Ar” que se utilizará para actualizar las cuotas de los créditos hipotecarios otorgados en función al Coeficiente de Variación Salarial (CVS). La actualización por dicho coeficiente no podrá superar en un 2% a la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), actuando como tope de referencia.

Con fecha 31 de mayo de 2021, mediante el Acta N° 238, el Comité Ejecutivo aprobó la migración del sistema de actualización de capital de UVA al índice Hog.Ar. para la totalidad de los préstamos hipotecarios y personales en UVA otorgados por el Fideicomiso Pro.Cre.Ar..

Adicionalmente, y a efectos de que los beneficiarios puedan hacer frente al pago de las cuotas y las mismas mantengan una relación cuota-ingreso similar durante toda la vida del crédito, considerando las medidas emitidas por el Gobierno y el BCRA tendientes a aliviar la situación financiera de los diferentes grupos de deudores durante la pandemia del COVID-19, el Comité Ejecutivo ha decidido (i) dejar sin efecto el descongelamiento gradual de las cuotas de los préstamos UVA dispuesto por el DNU N° 767/2020, (ii) realizar una reducción del saldo de deuda en pesos en virtud de la interrupción del descongelamiento gradual mencionado, (iii) dejar sin efecto la obligación de pagar, al final de la vida del crédito, la diferencia de las cuotas congeladas entre los meses de marzo 2020 y enero 2021, y (iv) condonar las cuotas impagas entre los meses marzo de 2020 y marzo de 2021, que habían sido incorporadas en el mes siguiente al final de la vida de cada crédito.

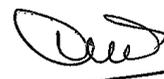
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

A fin de implementar las medidas adoptadas por el Comité Ejecutivo, se ha actualizado el valor de los préstamos a las nuevas condiciones vigentes, generando un impacto en los resultados del período finalizado el 30 de junio de 2021, por miles de pesos \$ 8.905.646 reexpresado a la fecha de los presentes estados contables.

Con el fin de suavizar el impacto en el aumento de las cuotas, el 4 de octubre de 2021, mediante Acta N° 254, el Comité Ejecutivo, aprobó la creación del índice Casa Propia en reemplazo de la fórmula Hog.Ar para el ajuste de capital de los créditos del Programa. Con el nuevo coeficiente Casa Propia, el capital de los créditos ajusta por el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. Por otro lado, debido a que el aumento de los salarios puede ser variable según la rama de actividad, incorpora en el Coeficiente de Variación Salarial, un aforo del 0,9.

1.2 Contexto económico

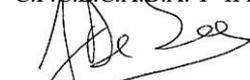
El contexto macroeconómico presenta cierto grado de incertidumbre respecto a su evolución futura como consecuencia de la volatilidad de activos financieros y del mercado de cambios y, adicionalmente, de ciertos acontecimientos políticos y el nivel de crecimiento económico, entre otras cuestiones.

El Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 668/2019, dispone que, hasta el 30 de abril de 2020, las jurisdicciones y entidades comprendidas en el art. N° 8 de la Ley N° 24.156 de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional y sus modificaciones, así como la totalidad de las empresas, entes y fondos fiduciarios comprendidos en sus incisos b. c y d. y los fondos y/o patrimonios de afectación específica administradas por cualquiera de los organismos contemplados, sólo podrán invertir sus excedentes transitorios de liquidez, mediante la suscripción de Letras precancelables emitidas por el Tesoro Nacional a un plazo que no exceda los ciento ochenta (180) días. El mencionado DNU fue prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2021 a través del artículo N° 76 de la Ley de Presupuesto N° 27.591 publicada en el Boletín Oficial el 14 de diciembre de 2020.

A pesar de que el art. N° 6 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 902/12 dispone que el Fondo Fiduciario Pro.Cre.Ar. no se encuentra regido por la ley mencionada anteriormente, el Comité Ejecutivo se encuentra realizando las gestiones necesarias ante el Ministerio de

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Hacienda de la Nación a fin de determinar si el Fideicomiso se encuentra alcanzado por el DNU N° 668/2019 mencionado.

Con fecha 24 de octubre de 2019, el Fideicomiso ha cumplimentado la presentación de la información requerida en la Resolución Conjunta N° 66/2019 del 11 de octubre de 2019, indicando que los excedentes transitorios de liquidez se hallaban invertidos en su totalidad en el Banco de la Nación Argentina, y solicitando a la Secretaría de Hacienda que, de considerarlo necesario y/o procedente, otorgue la dispensa prevista en el art. N° 3 del DNU N° 668/2019, con respecto a los fondos depositados en las cuentas del fiduciario.

Por otro lado, al 30 de junio de 2022 se registró una inflación acumulada del 36,15% (IPC).

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables, por lo que el Comité Ejecutivo monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan la actividad del Fideicomiso, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados contables del Fideicomiso deben ser leídos considerando estas circunstancias.

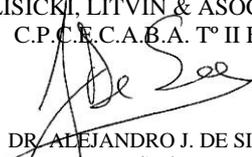
1.3 Impacto del COVID-19 en las operaciones del Fideicomiso

El surgimiento y la diseminación de un virus denominado "Coronavirus" (o COVID-19) hacia fines del año 2019, ha generado diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global. Dada la magnitud de la propagación del virus, en marzo de 2020, varios gobiernos de todo el mundo implementaron medidas drásticas para contener la propagación, incluido, entre otros, el cierre de fronteras y la prohibición de viajar hacia y desde ciertas partes del mundo por un período de tiempo y finalmente el aislamiento obligatorio de la población junto con el cese de actividades comerciales no esenciales. Con fecha 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró al Covid-19 pandemia a nivel global.

En la Argentina, el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas tendientes a disminuir la circulación de la población, disponiendo en un primer momento el aislamiento social preventivo y obligatorio, permitiendo la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación de servicios y producción de productos esenciales. En una segunda etapa se dispuso el distanciamiento social, preventivo y obligatorio para todas aquellas jurisdicciones que verifiquen determinados parámetros epidemiológicos y sanitarios. En particular, el Decreto N°

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

287/21 estableció medidas de prevención intensivas y focalizadas geográficamente en función a indicadores de riesgo epidemiológico y sanitario de cada zona del país a fin de contener la segunda ola de Covid-19. En octubre de 2021 el Decreto N° 678/2021 estableció nuevas medidas preventivas generales para el Covid-19 y reguló la realización de las actividades de mayor riesgo epidemiológico y sanitario, que rigieron hasta el 31 de diciembre de 2021 inclusive. A partir del 1 de enero de 2022, rige el Decreto N° 867/2021 que prorroga hasta el 31 de diciembre de 2022 la vigencia de todos los protocolos vigentes aprobados por las autoridades.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el Fideicomiso no ha sufrido impactos significativos en sus resultados como consecuencia de la pandemia, las actividades del Fideicomiso se mantienen y se prevé que continúen a pesar de las dificultades.

En este contexto durante el año 2020 y 2021, el BCRA ha emitido una serie de comunicaciones que establecen ciertas modificaciones en los productos en los que opera el Fideicomiso, tendientes a aliviar la situación financiera de los diferentes grupos de deudores. Entre otras medidas, se han modificado los plazos de vencimiento de obligaciones financieras, se suspendió el cobro de intereses punitivos para algunas obligaciones financieras desde marzo 2020 a mayo 2021, se han modificado las condiciones de clasificación de deudores según días de mora, entre otras. (Nota 3.d).

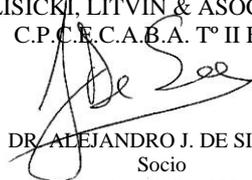
2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Normas contables aplicadas

Los estados contables han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes contenidas en las Resoluciones Técnicas (RT) emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), y teniendo en cuenta las disposiciones de la Ley General de Sociedades y las normas de la Inspección General de Justicia (IGJ). Las normas contables más relevantes aplicadas por el Fideicomiso han sido las siguientes:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Unidad de medida

Los estados contables son preparados en pesos en moneda constante del cierre del período actual.

El Fideicomiso no aplicó hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 metodología alguna de reexpresión para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en los estados contables, de acuerdo con lo establecido por el Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) y la Resolución General (RG) N° 7/2015 y modificatorias de la IGJ vigente en dicho período.

La RG N° 10/2018 de la IGJ, con vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, requiere que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o períodos intermedios a ser presentados ante ese organismo con posterioridad a dicha fecha estén expresados en moneda homogénea (constante), conforme a las normas emitidas por la FACPCE y adoptadas por el CPCECABA.

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda constante conforme lo dispuesto por la Resolución N° 107/2018 de la Comisión Directiva (CD) del CPCECABA y su modificatoria que estableció la necesidad de reexpresar a moneda constante los estados contables correspondientes a ejercicios cerrados a partir del 1° de julio de 2018 inclusive, en concordancia con la Resolución N° 539/2018 de la Junta de Gobierno (JG) de la FACPCE del 29 de septiembre de 2018. La Resolución JG FACPCE N° 539 a su vez:

- a. identificó la existencia de un contexto de inflación a partir del 1° de julio de 2018 al comprobarse que la tasa acumulada de inflación medida por el índice de precios internos mayoristas (IPIM) en los tres años más recientes había superado el 100%; condición necesaria para reexpresar las cifras de los estados contables de acuerdo con los parámetros establecidos por la RT N° 39 de la FACPCE “Normas contables profesionales: modificación de las RT N° 6 y N° 17. Expresión en moneda homogénea”.
- b. aprobó las normas generales y particulares a tener en cuenta en materia de reexpresión de estados contables en moneda constante de acuerdo con los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 6 “Estados contables en moneda homogénea”, incluyendo ciertas simplificaciones opcionales.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al aplicarse la RT N° 6, la reexpresión monetaria de la información contable, activos y pasivos no monetarios, componentes del patrimonio neto, e ingresos y gastos, debe efectuarse retroactivamente como si la economía hubiese sido siempre hiperinflacionaria, utilizando coeficientes derivados de una serie de índices resultante de combinar el índice de precios al consumidor (IPC) nivel general publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), con mes base diciembre 2016 = 100, con el IPIM nivel general publicado por el INDEC para períodos anteriores.

Asimismo, deben reexpresarse las cifras correspondientes al período de seis meses y al ejercicio precedentes que se presentan con fines comparativos, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dicho período/ejercicio.

2.2 Información comparativa

Los saldos por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.

3. CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN

A continuación, se incluyen las políticas contables de mayor relevancia y los criterios de exposición utilizados en la preparación de los estados contables:

a. Rubros monetarios

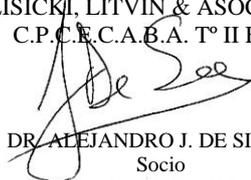
Caja y Bancos, otros créditos, deudas fiscales, otras deudas, subsidios a pagar y cobertura de UVA-CVS se valoraron a su valor nominal.

b. Activos ajustados por el índice de unidad de valor adquisitivo (UVA), por el índice de unidad de vivienda (UVI) y la fórmula Hog.Ar/Casa Propia

Los préstamos hipotecarios y personales sujetos a la fórmula Hog.Ar/Casa Propia, los activos y depósitos a plazo fijo UVA, y los deudores por venta UVI han sido valuados

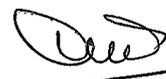
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

considerando el valor de Hog.Ar/Casa Propia, UVA e UVI al último día de las operaciones de cada período/ejercicio, según corresponda.

c. Inversiones

- i. Los depósitos a plazo fijo se encuentran valuados al valor nominal más los intereses devengados al cierre del período/ejercicio.
- ii. Los depósitos a plazo fijo UVA han sido valuados a su valor nominal más los intereses y actualizaciones devengados al cierre de cada período/ejercicio.
- iii. Las inversiones administradas por BICE Fideicomisos en fondos comunes de inversión se valoraron al valor de la cuota parte del último día hábil de cada período/ejercicio.
- iv. Las cuotas partes de fondos comunes de inversión se valoraron al valor de la cuota parte del último día hábil de cada período/ejercicio.
- v. Los títulos públicos con cotización se han valuado de acuerdo con el valor de cotización del último día de operaciones del período/ejercicio.
- vi. Los títulos públicos sin cotización se encuentran valuados al valor nominal más los intereses devengados al cierre del período/ejercicio.

Los depósitos a plazo fijo UVA depositados en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires son activos de disponibilidad restringida, ya que se encuentran sujetos a una prenda por dos años contados a partir de la fecha de constitución de los mismos, en garantía de la instrumentación del derecho real de hipoteca a favor del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, respecto de cada vivienda entregada del desarrollo urbanístico Estación Buenos Aires por la que este último otorgó un préstamo, en el marco del convenio firmado por el Fideicomiso Pro.Cre.Ar. y el mencionado banco. Considerando que, dicho convenio fue rescindido el 28 de agosto de 2020; los plazos fijos constituidos a la fecha de los presentes estados contables, se precancelarán a medida que se escrituren las viviendas (Nota 10.).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

d. Créditos

- i. Han sido valuados a su valor residual más los intereses y actualizaciones (en caso de corresponder) devengados al cierre de cada período/ejercicio, menos las provisiones por riesgo de incobrabilidad correspondientes.
- ii. Devengamiento de intereses: fueron devengados sobre la base de su distribución exponencial.
- iii. Provisiones por riesgo de incobrabilidad: han sido calculadas utilizando como base los parámetros requeridos por el BCRA. en su Comunicación “A” 2950 y sus modificatorias.

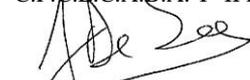
Debido al contexto económico generado por la propagación del virus denominado COVID-19, el Gobierno Nacional y el BCRA han emitido una serie de medidas que establecen ciertas modificaciones en los productos en los que opera el fideicomiso, tendientes a aliviar la situación financiera de los diferentes grupos de deudores que tuvieron vigencia hasta el 31 de mayo de 2021, tal como se describe en Nota 1.3.

Con fecha 30 de enero de 2020, a través de la Comunicación “A” 6884, el BCRA reglamentó un tratamiento especial para asistencias UVA, fijando un tope a dichos créditos. En la misma, establece una fórmula para determinar el importe de las cuotas puras de las financiaciones alcanzadas por las disposiciones de la Resolución N° 1/19 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat a partir del 1° de febrero de 2020.

Por otro lado, con fecha 19 de marzo de 2020, el BCRA emitió la Comunicación “A” 6938, mediante la cual dispone, con vigencia hasta el 30 de septiembre de 2020, a los efectos de la clasificación de los deudores prevista en las normas sobre “Clasificación de deudores”; que las entidades financieras y demás obligados por esas normas deberán incrementar en 60 días los plazos de mora admitida para los niveles 1, 2 y 3, tanto para la cartera comercial como para la de consumo o vivienda. Estas disposiciones fueron prorrogadas hasta el 31 de marzo de 2021 a través de la Comunicación “A” 7181 del BCRA de fecha 17 de diciembre de 2020. Finalmente, la Comunicación “A” 7245 de fecha 25 de marzo de 2021, estableció un cronograma de readecuación a los tramos de mora aplicables con anterioridad a marzo 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

A continuación, se exponen los tramos de mora que fueron considerados para la clasificación de deudores durante el ejercicio 2021 y que afectan los saldos de resultados expuestos en la información comparativa del Estado de Resultados Fiduciario:

Tramos de mora vigentes a partir de Marzo 2020 hasta Marzo 2021			Tramos de mora vigentes a partir de Abril 2021 hasta Mayo 2021		Tramos de mora anteriores a Marzo 2020 y vigentes a partir de Junio 2021	
Situación	Desde	Hasta	Desde	Hasta	Desde	Hasta
1	0 días	91 días	0 días	61 días	0 días	31 días
2	92 días	150 días	62 días	120 días	32 días	90 días
3	151 días	240 días	121 días	210 días	91 días	180 días
4	241 días	365 días	211 días	365 días	181 días	365 días
5	366 días	9999 días	366 días	9999 días	366 días	9999 días

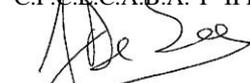
Por último, con fecha 29 de marzo de 2020, el gobierno dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 319/2020, prorrogado por el DNU N° 767/2020 del 24 de septiembre de 2020 mediante el cual dispuso una serie de medidas. Entre ellas, el congelamiento del valor de la cuota mensual de los créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única hasta el 31 de enero de 2021; la misma no podrá superar el importe de la cuota correspondiente, por el mismo concepto, al mes de marzo de 2020.

La diferencia entre la suma de dinero que hubiere debido abonarse según las cláusulas contractuales y la suma de dinero que efectivamente corresponda abonar por aplicación del congelamiento del monto de las cuotas y el esquema de convergencia establecido en el DNU N° 767/2020, podrán ser convertidas a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y refinanciadas, en el marco del principio de esfuerzo compartido, sin intereses o cargos de ninguna clase, a pagar a partir de la finalización del cronograma vigente del préstamo, en cuotas que no podrán superar la cuota original del préstamo.

En ningún caso se aplicarán intereses moratorios, compensatorios, ni punitivos ni otras penalidades previstas en el contrato.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

No obstante, lo mencionado en los párrafos anteriores, al 30 de junio de 2022, se ha impactado en el valor contable de los Créditos el efecto de las decisiones tomadas por el Comité Ejecutivo en las reuniones del 31 de mayo de 2021 y 4 de octubre de 2021, mencionadas en la Nota 1., acápite Migración de préstamos UVA a Hog.Ar/Casa Propia.

e. Otros activos

Comprende:

- i. Obras en curso, algunas de ellas se están efectuando sobre terrenos que aún no han sido transferidos a nombre del Fideicomiso.
- ii. Terrenos que han sido incorporados al patrimonio del fideicomiso al valor de tasación efectuada por la Administración de Bienes del Estado.
- iii. Viviendas pendientes de asignación.
- iv. Lotes con servicios pendientes de asignación.

Al cierre de los presentes estados contables los bienes indicados en los puntos precedentes han sido reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.

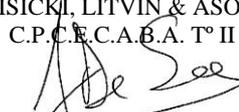
El valor contable de estos bienes debe reducirse inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros ajustados por inflación es superior al monto recuperable estimado.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los valores reexpresados de las viviendas pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 18.471.449 y 13.360.987, respectivamente, para que no superen su valor recuperable estimado. Asimismo, miles de pesos 16.919.687 y 8.948.545 fueron impactados en el Estado de Resultados Fiduciario al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, respectivamente.

El valor recuperable de las viviendas y lotes con servicios fue estimado considerando los lineamientos de las políticas de fijación de precios aplicados por el Fideicomiso de acuerdo a su objeto social, para las correspondientes transacciones según el tipo de bien del que se trate y el segmento de beneficiarios al cual se destinen los bienes. Los precios a los cuales son entregadas las viviendas y los lotes con servicios se establecen de forma tal que faciliten el

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

acceso a la vivienda de los distintos sectores de la población, considerando los niveles de ingresos de los individuos a efectos de cumplir con el objeto social del Fideicomiso.

Dado que los precios así determinados son sensiblemente menores a los precios de mercado, parte del ajuste por inflación que hubiera correspondido reconocer en el valor de las viviendas a entregar, se impacta directamente en el Estado de Resultados Fiduciario para no afectar el valor total del Activo del Fideicomiso por encima de su valor recuperable, tal como establecen las normas contables vigentes.

El valor en moneda constante del resto de los Otros Activos, no supera su valor recuperable estimado, considerando la previsión por desvalorización reconocida según lo indicado en la Nota 4.c.

f. Valores Representativos de Deuda (VRD)

Los VRD se encuentran valuados a su capital original, menos las amortizaciones pagadas, más la capitalización mensual de los intereses devengados en cada período de devengamiento.

g. Previsión para otras contingencias

Esta previsión ha sido expresada a su valor nominal.

h. Patrimonio Neto Fiduciario

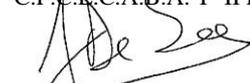
Al cierre de los presentes estados contables los rubros “Certificados de participación”, “Primas de Emisión”, “Descuentos de Emisión” y “Resultados no asignados” han sido reexpresados en moneda constante conforme expuesto en Nota 2.1.

i. Resultados Fiduciarios del período

Se reconocen los ingresos y egresos financieros en función a su devengamiento y han sido reexpresados en moneda constante según lo expuesto en Nota 2.1.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

j. Estado de flujo de efectivo fiduciario

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

La apertura del rubro Caja y Bancos es la siguiente:

	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Cuentas corrientes Banco Hipotecario S.A.	959.660	2.760.712	638.276	2.702.915
Cuentas corrientes Banco de la Nación Argentina	4.464	6.145	7.520	9.554
Total	964.124	2.766.857	645.796	2.712.469

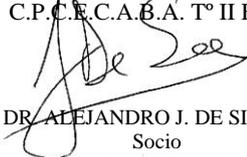
k. Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere por parte del Fiduciario la realización de estimaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los resultados de cada ejercicio. El Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado el mejor valor de ciertos activos y pasivos del fideicomiso, por ejemplo, la previsión para deudores incobrables, el valor recuperable de los activos y la previsión para otras contingencias.

Dado que dichas estimaciones involucran juicios de valor respecto de la probabilidad de ocurrencia de hechos futuros, los hechos y resultados reales pueden diferir de los estimados pudiendo ocasionar pérdidas o ganancias que afecten los ejercicios subsecuentes.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

4. DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

a. Créditos

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	30.06.2022	31.12.2021
Corrientes		
Créditos hipotecarios	15.282.950	13.441.116
Intereses devengados a cobrar de créditos hipotecarios	68.642	84.096
Créditos personales	9.010.856	10.861.975
Intereses devengados a cobrar de créditos personales	186.085	283.884
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(2.199.534)	(2.403.322)
Total	22.348.999	22.267.749
	30.06.2022	31.12.2021
No Corrientes		
Créditos hipotecarios	306.181.143	260.591.389
Intereses devengados a cobrar de créditos hipotecarios	401.093	464.796
Créditos personales	19.778.408	27.348.407
Intereses devengados a cobrar de créditos personales	133.519	166.351
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(5.567.217)	(5.273.191)
Total	320.926.946	283.297.752

Al 30 de junio de 2022, existen compromisos eventuales en pesos asumidos por el Fideicomiso correspondiente a créditos acordados aún no utilizados por los respectivos beneficiarios de todas las líneas de créditos individuales por miles de pesos 12.201.062. Los desembolsos pendientes se encuentran sujetos al cumplimiento del avance de obra.

Por otra parte, al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso mantiene garantías hipotecarias y pagarés, que respaldan las respectivas operaciones de créditos otorgados. Al cierre de los presentes estados contables, dichas garantías hipotecarias y pagarés ascienden a miles de pesos 261.207.126 y 10.551.579 respectivamente; mientras que, al 31 de diciembre de 2021, ascendían a miles de pesos 216.653.175 y 13.098.703, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

b. Otros Créditos

La composición del rubro, expresada en miles de pesos es la siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Corrientes		
Saldo a favor Impuesto al Valor Agregado	1.153.401	2.183.344
Deudores varios	1.499.075	2.958.619
Deudores por venta de bienes UVA	12.591	18.721
Deudores por venta de bienes UVI	701.210	-
Retenciones de impuestos	15.022	8.538
Financiación emprendimiento desarrollista UVA (Nota 1.)	438.916	-
Total	<u>3.820.215</u>	<u>5.169.222</u>

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
No Corrientes		
Financiación emprendimiento desarrollista UVA	167.544	623.759
Total	<u>167.544</u>	<u>623.759</u>

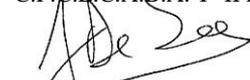
c. Otros Activos

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Corrientes		
Terrenos	180.894	2.104.985
Obras en curso	7.293.786	31.237.906
Facturas a recibir Obras en Curso	193.860	97.429
Viviendas pendientes de asignación	32.945.414	41.311.893
Lotes con servicios pendientes de asignación	2.190.111	2.794.510
Previsión por desvalorización de otros activos (Anexo II)	(2.063.825)	(2.063.825)
Total	<u>40.740.240</u>	<u>75.482.898</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
No Corrientes		
Terrenos	9.195.188	6.260.806
Obras en curso	10.583.305	5.782.300
Rodados	1.633	1.739
Total	<u>19.780.126</u>	<u>12.044.845</u>

Al 30 de junio de 2022, se han cedido al Fideicomiso terrenos que fueron incorporados a su valor de tasación y reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1. Asimismo, se han firmado convenios de posesión sobre ciertos terrenos hasta que se esté en condiciones de firmar la respectiva escritura traslativa de dominio.

Por los terrenos incorporados al patrimonio se emitieron los correspondientes CP, en caso de corresponder.

Sobre algunos de dichos terrenos se están desarrollando proyectos urbanísticos cuyas viviendas serán cedidas a personas que no poseen terrenos propios mediante el otorgamiento de préstamos hipotecarios. Para el desarrollo de los proyectos urbanísticos se han adjudicado a empresas constructoras la ejecución y dirección de las obras civiles como así también las obras de infraestructura.

Los montos de estos contratos son desembolsados en la medida en que se verifiquen los respectivos avances de obra comprometidos.

Por su parte, las empresas constructoras garantizan al Fideicomiso la ejecución de las obras mediante seguros de caución. Al 30 de junio de 2022, dichas garantías ascienden a aproximadamente miles de pesos 6.050.382.

Adicionalmente, se constituyó una previsión por desvalorización de activos por miles de pesos 2.063.825 al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Esta previsión fue estimada en base a las tareas de obras ejecutadas en proyectos de difícil concreción, ya sea por dificultades técnicas o problemáticas que puedan afectar los plazos establecidos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al cierre de los presentes estados contables, la previsión por desvalorización de activos ha sido reexpresada en moneda constante conforme los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 6 (Nota 2.1).

d. Deudas Fiscales

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	30.06.2022	31.12.2021
Corrientes		
Provisión Impuesto a los Ingresos Brutos	11.277	18.005
Total	11.277	18.005

e. Otras Deudas

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	30.06.2022	31.12.2021
Corrientes		
Provisión facturas a recibir	547.347	389.001
Acreedores Varios	238.022	186.561
Seguros a pagar	329.388	403.755
Fondos recibidos - operatoria Acumar	26.639	36.269
Depósitos en garantía de mandatos de infraestructura	34.165	43.863
Adjudicación viviendas	132.583	210.467
Otros	10.910	14.854
Total	1.319.054	1.284.770

f. Valores Representativos de Deuda (VRD)

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	30.06.2022	31.12.2021
Corrientes		
Capital e Intereses devengados a pagar (Nota 7.)	22.826.977	28.850.022
Intereses devengados a pagar (Nota 7.)	69.759	126.395
Total	22.896.736	28.976.417

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
No Corrientes		
Capital e intereses devengados a pagar (Nota 7.)	-	12.509.540
Total	<u>-</u>	<u>12.509.540</u>

g. Previsión para Otras Contingencias

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Otras Contingencias (Anexo II)	7.000	9.531
Total	<u>7.000</u>	<u>9.531</u>

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso, constituyó provisiones pasivas por miles de pesos 7.000 y 9.531, respectivamente, para cubrir ciertas contingencias relacionadas con:

- i) El eventual impacto resarcitorio sobre obras cuyos contratos están en proceso de suspensión y/o rescisión.
- ii) Problemas suscitados como consecuencia de renegociaciones con empresas constructoras, como así también de diferentes problemáticas que puedan afectar los plazos de las obras en cuestión.
- iii) Juicios laborales, civiles y comerciales determinados en base a los informes de los abogados acerca del estado de los mismos y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por el Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

h. Ingresos por préstamos

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Intereses ganados por créditos hipotecarios	3.526.222	4.399.228
Intereses ganados por créditos personales	1.433.927	1.697.275
Diferencia de cotización UVA	433.387	6.833.946
Ingresos por créditos ajustables por Hog.Ar/Casa Propia	14.116.883	1.259.334
Total	<u>19.510.419</u>	<u>14.189.783</u>

i. Ingresos por inversiones

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Intereses ganados por depósitos a plazo fijo	2.315.739	1.076.270
Resultados por fondos comunes de inversión	1.212.241	979.137
Resultados por títulos públicos	9.304.103	-
Diferencia de cotización UVA	824.288	-
Total	<u>13.656.371</u>	<u>2.055.407</u>

j. Egresos financieros

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Intereses por valores representativos de deuda	2.847.061	6.390.731
Arrendamientos financieros	509	275
Total	<u>2.847.570</u>	<u>6.391.006</u>

5. PLAZOS ESTIMADOS Y TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición de los créditos y deudas según el plazo estimado de cobro o pago, así como su clasificación en función de la tasa de interés que devengan, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Plazos	Créditos (1)	Otros créditos	Deudas fiscales	Otras deudas	VRD
Sin plazo	-	-	-	71.554	-
Con plazo corriente					
Vencido	1.889.426	-	-	-	-
A vencer:					
hasta 3 meses	5.807.861	2.955.165	11.277	1.247.500	5.028.588
más de 3 hasta 6 meses	5.672.439	288.350	-	-	5.983.027
más de 6 hasta 9 meses	5.595.230	288.350	-	-	6.639.864
más de 9 hasta 12 meses	5.583.577	288.350	-	-	5.245.257
Subtotal Corriente al 30.06.2022	24.548.533	3.820.215	11.277	1.319.054	22.896.736
Subtotal Corriente al 31.12.2021	24.671.071	5.169.222	18.005	1.284.770	28.976.417
Con plazo no corriente					
A vencer:					
más de 1 hasta 3 años	40.559.209	167.544	-	-	-
más de 3 hasta 5 años	33.153.260	-	-	-	-
más de 5 años	252.781.694	-	-	-	-
Subtotal no Corriente al 30.06.2022	326.494.163	167.544	-	-	-
Subtotal no Corriente al 31.12.2021	288.570.943	623.759	-	-	12.509.540
Total al 30.06.2022	351.042.696	3.987.759	11.277	1.319.054	22.896.736
Total al 31.12.2021	313.242.014	5.792.981	18.005	1.284.770	41.485.957
Tasa de interés fija	58.759.564	-	-	-	22.896.736
Ajustable por UVA	1.128.845	603.197	-	-	-
Ajustable por UVIS	-	701.210	-	-	-
Ajustable por índice Hog.Ar/Casa Propia	291.154.287	7.889	-	-	-
Sin tasa de interés	-	2.675.463	11.277	1.319.054	-
Total al 30.06.2022	351.042.696	3.987.759	11.277	1.319.054	22.896.736
Tasa de interés fija	82.112.306	-	-	-	41.485.957
Ajustable por UVA	771.680	624.509	-	-	-
Ajustable por índice Hog.Ar/Casa Propia	230.358.028	6.467	-	-	-
Sin tasa de interés	-	5.162.005	18.005	1.284.770	-
Total al 31.12.2021	313.242.014	5.792.981	18.005	1.284.770	41.485.957

(1) No incluye el saldo de Previsión por riesgo de incobrabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

6. TRATAMIENTO IMPOSITIVO

Mediante Decreto N° 902/2012, se eximió al Fideicomiso y al Fiduciario, en sus operaciones relativas al Fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, no alcanzando a ciertos tributos que requieren de una exoneración taxativa en virtud de ser la presente norma exentiva de carácter general.

Por Decreto N° 1416 del 18 de septiembre de 2013 se eximió del gravamen a los débitos y créditos correspondientes a las cuentas bancarias de las que el Fideicomiso resulte titular.

Por lo tanto, el Fideicomiso está exento del impuesto a las ganancias, a la ganancia mínima presunta y al impuesto a los débitos y créditos en cuentas bancarias, no así del impuesto al valor agregado.

Asimismo, por el Decreto N° 902/12 se invitó a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el mismo y por lo tanto, el Fideicomiso se encuentra alcanzado para algunas jurisdicciones por impuestos provinciales. A la fecha de los presentes estados contables, no han adherido a la citada exención las siguientes jurisdicciones:

Provincia	Condición	
	Ingresos Brutos	Sellos
Córdoba	Gravado	Gravado
Corrientes	Gravado	Exento
Neuquén	Gravado	Exento
San Luis	Gravado	Gravado
Santa Cruz	Gravado	Exento

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

7. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA (VRD)

Programa

Mediante Resolución N° 17154, de fecha 31 de julio de 2013, la Comisión Nacional de Valores autorizó la oferta pública del Fideicomiso Financiero "Pro.Cre.Ar." actuando el BANCO HIPOTECARIO S.A., en calidad de fiduciario, y el ESTADO NACIONAL, en calidad de fiduciante, para la emisión de valores fiduciarios por un monto máximo de VN de miles de pesos 43.785.000 (miles de pesos cuarenta y tres millones setecientos ochenta y cinco mil) a ser emitidos en tramos.

Por Decreto N° 1416 del 18 de septiembre de 2013, se facultó al Órgano Responsable de la Coordinación de los Sistemas que integran la Administración Financiera del Sector Público Nacional a otorgar avales del Tesoro Nacional durante el año 2013, a favor del Fondo Fiduciario Público Pro.Cre.Ar, a los efectos de garantizar las obligaciones que asuma dicho Fondo Fiduciario por un monto de hasta miles de pesos 15.500.000 (miles de pesos quince millones quinientos mil) más los montos necesarios para afrontar el pago de intereses y demás accesorios.

Por otra parte, con fecha 20 de octubre de 2014, el Comité Ejecutivo aprobó la modificación del monto máximo de emisión del Programa Global de Valores Fiduciarios de miles de pesos 43.785.000 (miles de pesos cuarenta y tres millones setecientos ochenta y cinco mil) a miles de pesos 78.400.000 (miles de pesos setenta y ocho millones cuatrocientos mil).

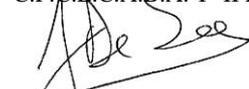
Asimismo, con fecha 8 de octubre de 2015, el Comité Ejecutivo aprobó la modificación del monto máximo de emisión del Programa Global de Valores Fiduciarios de miles de pesos 78.400.000 (miles de pesos setenta y ocho millones cuatrocientos mil) a miles de pesos 95.300.000 (miles de pesos noventa y cinco millones trescientos mil).

Tramo I

Con fecha 21 de octubre de 2013 se lanzó la oferta de suscripción de los VRD Tramo I por un monto de VN de miles de pesos 15.500.000 (miles de pesos quince millones quinientos mil). Dicho monto fue suscripto en su totalidad e integrado en la suma de miles de pesos 8.500.000 (miles de pesos ocho millones quinientos mil). Parte de la integración se efectivizó mediante la aplicación de un préstamo recibido oportunamente del ANSES y sus intereses devengados a

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

pagar. Como resultado de la oferta, el 31 de octubre de 2013 se emitieron los correspondientes VRD Tramo I.

Por otra parte, los tenedores de VRD integraron al 31 de diciembre de 2014 y al 23 de febrero de 2015, las sumas de miles de pesos 6.300.000 (miles de pesos seis millones trescientos mil) y miles de pesos 700.000 (miles de pesos setecientos mil), respectivamente. A la fecha de los presentes estados contables, se han integrado la totalidad de los VRD Tramo I suscriptos.

Tramo II

Con fecha 20 de octubre de 2014, se decidió aprobar la emisión del segundo tramo de VRD por un monto nominal de hasta miles de pesos 14.000.000 (miles de pesos catorce millones), a ser integrados en tramos.

Con fecha 17 de diciembre de 2014 se lanzó la oferta de suscripción de los VRD Tramo II por un monto de VN de miles de pesos 14.000.000 (miles de pesos catorce millones). Dicho monto fue suscripto en su totalidad e integrado en la suma de miles de pesos 2.500.000 (miles de pesos dos millones quinientos mil). Como resultado de la oferta, el 30 de diciembre de 2014 se emitieron los correspondientes VRD Tramo II. Con fecha 23 de febrero de 2015, se integró la suma de miles de pesos 1.800.000 (miles de pesos un millón ochocientos mil). Con fecha 26 de junio de 2015, se integró la suma de miles de pesos 4.000.000 (miles de pesos cuatro millones). Con fecha 28 de septiembre de 2015, se integró la suma de miles de pesos 5.000.000 (miles de pesos cinco millones). Con fecha 17 de diciembre de 2015, se integró la suma de miles de pesos 700.000 (miles de pesos setecientos mil). Consecuentemente, a la fecha de los presentes estados contables, se ha integrado la totalidad de los VRD Tramo II suscriptos.

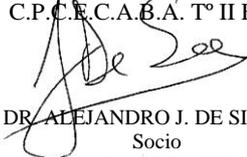
Tramo III

Con fecha 8 de octubre de 2015, se decidió aprobar la emisión del tercer tramo de VRD por un monto nominal de hasta miles de pesos 5.000.000 (miles de pesos cinco millones).

Con fecha 24 de noviembre de 2015 se lanzó la oferta de suscripción de los VRD Tramo III por un monto de VN de miles de pesos 5.000.000 (miles de pesos cinco millones). Dicho monto fue suscripto e integrado en su totalidad. Como resultado de la oferta, el 1 de diciembre de 2015 se emitieron los correspondientes VRD Tramo III.

Las tasas de interés pactadas para los tramos I, II y III son:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- 10,50% nominal anual desde la fecha de emisión hasta el 24 de julio de 2016,
- 13,50% nominal anual desde el 25 de julio de 2016 al 24 de julio de 2017,
- 15,50% del 25 de julio de 2017 al 24 de julio de 2019,
- 17,50% del 25 de julio de 2019 a la fecha de vencimiento.

Tramo IV

Mediante acta Nro. 119/16 de fecha 4 de mayo de 2016, el Comité Ejecutivo aprobó la emisión del IV Tramo de VRD por un valor nominal de miles de pesos 7.000.000, a ser integrados en cuotas con un repago integral en un plazo estimado de aproximadamente trece (13) años y un plazo promedio del capital de diez (10) años.

Con fecha 17 de agosto de 2016 se lanzó la oferta de suscripción de los VRD Tramo IV por un monto de VN de miles de pesos 7.000.000 (miles de pesos siete millones). Como resultado de la oferta, el 31 de agosto de 2016 se emitieron los correspondientes VRD Tramo IV. Con fecha 31 de agosto de 2016, se integró la suma de miles de pesos 6.000.000 (miles de pesos seis millones). Con fecha 26 de septiembre de 2016, se integró la suma de miles de pesos 1.000.000 (miles de pesos un millón). Consecuentemente, a la fecha de los presentes estados contables, se ha integrado la totalidad de los VRD Tramo IV suscriptos.

Las tasas de interés pactadas para el tramo IV son:

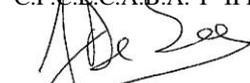
- 16,00% nominal anual desde la fecha de emisión hasta el 24 de julio de 2017,
- 18,50% nominal anual desde el 25 de julio de 2017 al 24 de julio de 2019,
- 22,00% del 25 de julio de 2019 al 24 de julio de 2021,
- 22,50% del 25 de julio de 2021 a la fecha de vencimiento.

Los VRD darán derecho al repago de su capital nominal y a los intereses capitalizados en cuotas mensuales y consecutivas, pagaderas a partir de la primera fecha de pago de servicios de amortización. El vencimiento de los VRD se estima en abril de 2029.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo correspondiente a los VRD asciende a miles de pesos 22.896.736 y 41.485.957, respectivamente, de los cuales miles de pesos 69.759 y 126.395, corresponden a intereses devengados a pagar a cada fecha, respectivamente (Nota 4.f.).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

8. CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN (CP)

Como se menciona en la Nota 1. los aportes recibidos con posterioridad al primer año de vigencia del Fideicomiso fueron reexpresados mediante la aplicación de una prima calculada sobre la base del valor patrimonial del Fideicomiso.

A continuación, se detallan los aportes en efectivo, en títulos públicos y en terrenos con la correspondiente emisión de certificados de participación (CP) y primas y/o descuentos de emisión reexpresados conforme lo expuesto en Nota 2.1:

En miles de pesos				
Contraprestación	Titular	Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Aportes en efectivo				
Aporte Inicial	Sec. Pol. Ec. y Planif. del Desarrollo	67.139.097	67.139.097	-
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del Desarrollo	737.127.187	1.651.139.699	(914.012.512)-
Total Aportes en efectivo		804.266.284	1.718.278.796	(914.012.512)

(1) Los aportes adicionales en efectivo comprenden un total de 107 aportes realizados desde el 9 de mayo de 2013 al 14 de junio de 2022.

En miles de pesos				
Contraprestación	Titular	Valor incorporación	Certificado Participación	Primas de Emisión
Aportes en títulos				
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del Desarrollo	163.689.776	150.442.113	13.247.663
Total Aportes en títulos		163.689.776	150.442.113	13.247.663

(1) Los aportes adicionales en títulos comprenden un total de 7 aportes realizados desde el 30 de abril de 2015 al 31 de octubre de 2016.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Terrenos				
Ciudad Evita, La Matanza, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	513.098	513.098	-
La Banda, Santiago del Estero	Ag. Administ. Bienes del Estado	16.641	16.641	-
Ezeiza, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.010.013	1.010.013	-
Mar del Plata, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	296.871	296.871	-
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	169.286	169.286	-
La Rioja Capital	Provincia de La Rioja	82.532	82.532	-
Pocitos, San Juan	Inst. Pcial. de la Vivda. de San Juan	73.459	73.459	-
San Nicolás, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	71.424	71.424	-
Rincón de Milberg, Tigre, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	428.546	428.546	-
Chilecito, La Rioja	Provincia de La Rioja	35.266	35.266	-
San Juan Capital	Inst. Pcial de la Vivda de San Juan	25.768	25.768	-
Resistencia (Alberdi 265), Chaco	Provincia de Chaco	65.719	64.901	818
Resistencia (calle Alvear), Chaco	Provincia de Chaco	146.606	144.779	1.827
Morrison, Córdoba	Municipalidad de Morrison	27.670	27.326	344
Tandil, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	138.352	136.629	1.723
Monte Maíz, Córdoba	Municipalidad de Monte Maíz	12.835	12.676	159
Pascanas (calle Salcedo), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	1.168	1.153	15
Pascanas (calle Belgrano), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	2.750	2.716	34
San Martín, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	188.526	186.178	2.348
Maipú, Mendoza	Municipalidad. de Maipú	91.512	90.372	1.140
Castelar, Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	90.562	89.434	1.128
Lomas de Zamora, Buenos Aires	Municipalidad de Lomas de Zamora	39.554	39.062	492
Alejandro Roca, Córdoba	Municipalidad Alejandro Roca	18.376	18.146	230
Bolívar, Buenos Aires	Municipalidad de Bolívar	63.667	62.873	794
Cavanagh, Córdoba	Municipalidad de Cavanagh	7.865	7.758	107
Malargüe, Mendoza	Municipalidad de Malargüe	52.943	52.228	715
Santiago del Estero Capital	Municipalidad de Santiago del Estero	52.141	51.438	703
San Salvador de Jujuy, Jujuy	Instituto de Vivda y Urban. de Jujuy	167.494	165.234	2.260
Chamical, La Rioja	Provincia de La Rioja	13.654	13.470	184

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

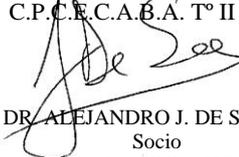
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Rafaela, Santa Fe	Municipalidad de Rafaela	61.146	60.321	825
Corrientes Capital	Municipalidad de Corrientes	152.863	150.800	2.063
Rawson, San Juan	Municipalidad de Rawson	27.628	27.256	372
San Martín, Mendoza	Municipalidad de San Martín	169.773	165.554	4.219
General Pinto, Buenos Aires	Municipalidad de General Pinto	5.621	5.482	139
Leones, Córdoba	Municipalidad de Leones	37.903	36.962	941
Viamonte, Córdoba	Municipalidad de Viamonte	3.804	3.709	95
Posadas, Misiones	Inst. Pcial. Desarrollo Habitacional	33.961	33.116	845
Río Grande; Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	107.461	104.791	2.670
Sunchales, Santa Fe	Municipalidad de Sunchales	50.241	48.993	1.248
El Huaico, Salta	Inst.Pcial. Vvda. Pcia. Salta	78.777	76.819	1.958
Viedma, Río Negro	Inst. Planif. y Promoc. Vvda Río Negro	12.536	12.059	477
San Francisco, Córdoba	Municipalidad de San Francisco	115.082	110.705	4.377
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	180.860	173.981	6.879
San Miguel, Buenos Aires	Municipalidad de San Miguel	74.233	71.409	2.824
Santa Rosa, Mendoza	Municipalidad de Santa Rosa	9.245	8.894	351
Talavera, Salta	Provincia de Salta	46.970	45.184	1.786
Ranchos, Buenos Aires	Municipalidad de Gral. Paz	8.790	8.455	335
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	20.495	19.716	779
Tartagal, Salta	Municipalidad de Tartagal	75.560	71.642	3.918
Grand Bourg, Salta	Provincia de Salta	333.586	316.291	17.295
Quinta 57 Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	49.693	47.117	2.576
Bariloche, Río Negro	Municipalidad de Bariloche	31.855	30.204	1.651
Saenz Peña, Chaco	Provincia de Chaco	61.788	58.579	3.209
Caleta Olivia, Santa Cruz	Municipalidad de Caleta Olivia	147.969	138.906	9.063
Avellaneda, Buenos Aires	Municipalidad de Avellaneda	44.308	41.594	2.714
Canning, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	214.193	201.074	13.119
Santa Rosa, La Pampa	Ag. Administ. Bienes del Estado	111.551	104.719	6.832
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	102.517	96.238	6.279
Granadero Baigorria, Santa Fe	Ag. Administ. Bienes del Estado	145.331	136.430	8.901

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	301.520	283.052	18.468
Barrio Liceo, Córdoba	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.094.549	1.022.187	72.362
Haedo, Morón, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	270.581	250.949	19.632
Ituzaingó, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	543.381	503.955	39.426
Puerto Madryn, Chubut	Ag. Administ. Bienes del Estado	232.877	215.980	16.897
Ushuaia, Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	618.390	573.521	44.869
Mendoza Capital	Ag. Administ. Bienes del Estado	525.118	483.040	42.078
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	430.230	395.756	34.474
Lujan (Open Door), Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	71.657	65.914	5.743
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	111	103	8
Suipacha, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	46.768	42.744	4.024
Lincoln, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	30.092	27.365	2.727
Zapala, Neuquén	Ag. Administ. Bienes del Estado	154.892	140.853	14.039
Ranchos Vías, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	27.990	25.453	2.537
San Luis	Ag. Administ. Bienes del Estado	63.670	57.899	5.771
Carmen de Patagones	Ag. Administ. Bienes del Estado	204.960	185.333	19.627
San Antonio de Areco	Ag. Administ. Bienes del Estado	40.325	36.463	3.862
Rio Gallegos	Ag. Administ. Bienes del Estado	174.239	157.554	16.685
Paraná	Ag. Administ. Bienes del Estado	469.915	425.905	44.010
San Rafael	Ag. Administ. Bienes del Estado	68.118	62.282	5.836
Merlo	Ag. Administ. Bienes del Estado	181.160	165.637	15.523
Estación Cambios, Santa Fe	Ag. Administ. Bienes del Estado	526.797	484.439	42.358
Rosario	Ag. Administ. Bienes del Estado	433.124	398.299	34.825
Hurlingham	Ag. Administ. Bienes del Estado	106.704	98.124	8.580
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	220.857	213.056	7.801
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	230.876	222.721	8.155
Barracas, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.464.173	1.436.284	27.889
Estación Saenz, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.619.602	3.050.665	(1.431.063)
Gral. Lagos, Santa Fé	Comuna de General Lagos	95.584	313.622	(218.038)
Baradero, Buenos Aires	Municipalidad de Baradero	93.483	306.730	(213.247)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

presentadas en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Ushuaia, Tierra del Fuego	Municipalidad de Ushuaia	323.564	1.061.652	(738.088)
Monte Hermoso, Bs. As.	Municipalidad de Monte Hermoso	113.376	380.663	(267.287)
Paso de los Libres, Corrientes	Municipalidad de Paso de los Libres	43.374	145.630	(102.256)
Gral. Rodriguez, Bs. As.	Municipalidad de Gral. Rodriguez	24.927	83.692	(58.765)
Mercedes, Bs As	Ag. Administ. Bienes del Estado	75.217	262.286	(187.069)
Galvez, Santa Fe	Municipalidad de Galvez	45.448	158.479	(113.031)
Roque Perez, Bs. As.	Municipalidad de Roque Perez	319.948	1.115.681	(795.733)
San Roque, Corrientes	Municipalidad de San Roque	4.984	19.205	(14.221)
Total Terrenos		17.712.619	21.169.450	(3.456.831)
Total Aportes efectivo, títulos y terrenos		985.668.679	1.889.890.359	(904.221.680)

9. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de los presentes estados contables las operaciones del Fideicomiso correspondientes al período del 1 de abril de 2022 al 30 de junio de 2022 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

10. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 28 y 29 de julio de 2022, se precancelaron 435 plazos fijos del Banco de la Ciudad de Buenos Aires por un total de miles de pesos 3.042.818, que se encuentran registrados en el rubro “Inversiones” (Anexo I).

Con posterioridad al 30 de junio 2022, no se han producido hechos, situaciones o circunstancias que incidan o puedan incidir significativamente sobre la situación patrimonial o financiera del Fideicomiso, salvo lo mencionado en el párrafo anterior.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Inversiones

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

En moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

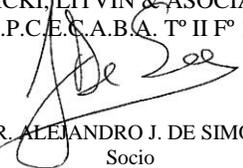
Anexo I

A. Depósitos Plazo Fijo

Denominación y características de los valores	Tasa promedio / Cotización	Capital	Intereses devengados a cobrar	Valor de Libros al 30.06.2022	Valor de Libros al 31.12.2021
Inversiones corrientes					
Depósitos a plazo fijo Precancelable - Banco Hipotecario S.A.	38,4%	12.108.000	161.322	12.269.322	83.372.419
Depósitos a plazo fijo Intransferible - Banco Hipotecario S.A.	42%	5.000.000	91.326	5.091.326	-
Depósitos a Plazo Fijo Precancelable UVA - Banco de la Ciudad de Buenos Aires (Nota 3.c)	1%	3.000.270	19.985	3.020.255	1.220.238
Subtotal inversiones corrientes		20.108.270	272.633	20.380.903	84.592.657
Inversiones no corrientes					
Depósitos a Plazo Fijo Precancelable UVA - Banco de la Ciudad de Buenos Aires (Nota 3.c)	1%	10.223	35	10.258	1.876.842
Subtotal inversiones no corrientes		10.223	35	10.258	1.876.842

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Inversiones

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

En moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo I (Cont.)

B. Inversiones administradas por BICE Fideicomisos (Operatoria Cobertura UVA-CVS)

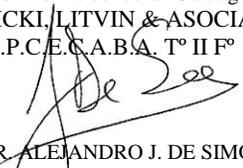
Denominación y características de los valores	Valor de Libros al 30.06.2022	Valor de Libros al 31.12.2021
Inversiones corrientes		
Fondos invertidos por BICE Fideicomisos en Fondos Comunes de Inversión	316.583	367.529
Subtotal inversiones corrientes	316.583	367.529

C. Fondos Comunes de Inversión

Denominación y características de los valores	Cantidad de cuotas	Cotización en pesos	Valor de Libros al 30.06.2022	Valor de Libros al 31.12.2021
Inversiones corrientes				
FCI Pellegrini Renta Fija Clase B en pesos – Sociedad Gerente Pellegrini S.A.	34.777.458	3,681691	128.040	203.949
FCI Pellegrini Renta Pesos Clase B – Sociedad Gerente Pellegrini S.A.	149.568.814	3,437327	514.117	813.460
FCI Pellegrini Renta Crecimiento Clase B en pesos – Sociedad Gerente Pellegrini S.A.	564.653.854	12,037933	6.797.265	-
Subtotal inversiones corrientes			7.439.422	1.017.409

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Inversiones

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

En moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo I (Cont.)

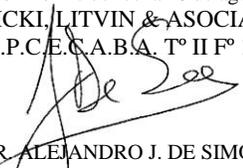
D. Títulos Públicos

Denominación	Valor de libros	
	30.06.2022	31.12.2021
Inversiones corrientes con cotización		
LETE X21O2 (21/10/2022)	13.110.000	-
LETE S29L2 (29/07/2022)	8.951.096	-
LETE X28F2 (28/02/2022)	-	6.374.056
Subtotal inversiones corrientes con cotización	22.061.096	6.374.056
Inversiones corrientes sin cotización		
LETE S31D1 (31/12/2021)	-	1.554.957
Subtotal Inversiones corrientes sin cotización	-	1.554.957
Total	22.061.096	7.929.013

Rubro Inversiones	30.06.2022	31.12.2021
Total inversiones corrientes	50.198.004	93.906.608
Total inversiones no corrientes	10.258	1.876.842
Total	50.208.262	95.783.450

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Movimiento de Previsiones
Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021
En moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

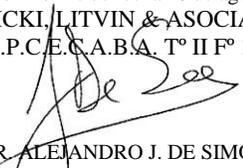
Anexo II

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	Cargo a resultados (3)	RECPAM (4)	Saldos al cierre del período
ACTIVO				
Activo corriente				
Créditos				
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	2.403.322	434.359	(638.147)	2.199.534
Otros activos				
Previsión por desvalorización de otros activos (Nota 4.c) (2)	2.063.825	-	-	2.063.825
Activo no corriente				
Créditos				
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	5.273.191	1.694.201	(1.400.175)	5.567.217
Total al 30.06.2022	9.740.338	2.128.560	(2.038.322)	9.830.576
Total al 31.12.2021	8.546.897	3.343.773	(2.150.332)	9.740.338
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Previsión para Otras Contingencias (Nota 4.g)	9.531	-	(2.531)	7.000
Total al 30.06.2022	9.531	-	(2.531)	7.000
Total al 31.12.2021	14.386	-	(4.855)	9.531

- (1) Al cierre de los presentes estados contables los cargos a resultados han sido reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.
- (2) Al cierre de los presentes estados contables los saldos de la previsión por desvalorización de otros activos han sido reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.
- (3) Includido en el Estado de Resultados Fiduciario.
- (4) Corresponde a la reexpresión de los saldos al inicio sólo a los efectos de exposición.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Gastos de Administración

Información requerida por el artículo 64, inc. b) de la Ley N° 19.550

Correspondientes a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021
en moneda constante en miles de pesos

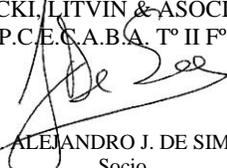
(Nota 2.1)

Anexo III

Gastos de Administración	30.06.2022	30.06.2021
Impuestos	260.058	262.420
Honorarios por servicios	1.498.600	701.921
Publicaciones y eventos	169.190	116.821
Seguridad	360.228	508.808
Limpieza, desmalezado y expensas	99.045	164.942
Otros	126.432	109.214
Total	2.513.553	1.864.126

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2022

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado



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

A los Señores Presidente y Directores de
BANCO HIPOTECARIO S.A., en su carácter de Fiduciario de
FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR
CUIT: 30-71238634-3
Domicilio Legal: Reconquista 151
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

1.1. APARTADO INTRODUCTORIO

Hemos revisado los Estados Contables adjuntos de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 30 de junio de 2022, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al período de seis meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y los anexos que forman parte integrante de los citados Estados Contables.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021 y por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período económico actual.

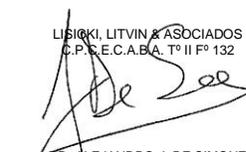
1.2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

La Dirección del Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Contables libres de incorrecciones significativas.

1.3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

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

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



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

1.3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR (CONT.)

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

1.4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, no hemos tomado conocimiento de hechos o circunstancias que hagan necesario efectuar modificaciones significativas a los Estados Contables adjuntos de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR correspondientes al período intermedio de seis meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 para que los mismos estén presentados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes.

1.5. OTRAS CUESTIONES

Los Estados Contables de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de junio de 2021 y al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, fueron revisados y auditados por otro profesional que expresó una conclusión y opinión favorable sin salvedades sobre dichos estados con fecha 9 de agosto de 2021 y 2 de marzo de 2022, respectivamente.

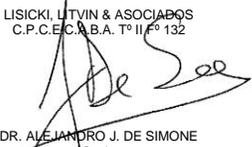
2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. 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.
- 2.2. Al 30 de junio de 2022, 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, 10 de agosto de 2022.

LISICKI LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108