



“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estados Contables

Correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1° de enero y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa.



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

OPINIÓN

Hemos auditado los estados contables adjuntos de **FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y en los anexos 1 a 3.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR** al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

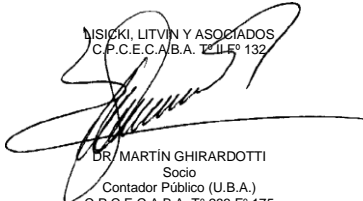
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de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

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

INCERTIDUMBRE SIGNIFICATIVA RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la nota 1.5 Situación actual sobre el funcionamiento del Fideicomiso Administrativo y Financiero "PROCREAR" de los estados contables adjuntos, que expone la imposibilidad que ha tenido el Fideicomiso en los últimos meses para poder afrontar los pagos a proveedores y desembolsos a beneficiarios como consecuencia de la suspensión de envíos de fondos por parte del Estado Nacional, con las consecuentes advertencias de los contratistas acerca de la paralización de obras en caso de no normalizarse la situación. Adicionalmente, el Comité Ejecutivo no se ha reunido desde el cambio de autoridades del Gobierno Nacional producido con fecha 10 de diciembre de 2023 y existen incertidumbres a cerca de las políticas de gobierno que implemente el Poder Ejecutivo y el impacto que esto genere sobre la continuidad de las operaciones del Fideicomiso. Estos hechos, junto con otras cuestiones expuestas en la nota mencionada, indican la existencia de incertidumbre sobre la capacidad de Fideicomiso Administrativo y Financiero Procrear para continuar con su normal funcionamiento. Cabe destacar que lo anteriormente mencionado no ha ocasionado ningún ajuste en los estados contables adjuntos.

LISICKI, LITVIN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 115° 132



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



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

RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DEL FIDUCIARIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de 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 considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

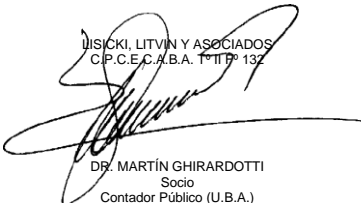
En la preparación de los estados contables, la Dirección del Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como ente en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si se tuviera intención de liquidar el ente o de cesar operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como ente en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un ente en funcionamiento.



LISICKI, LITVIN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 137

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



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

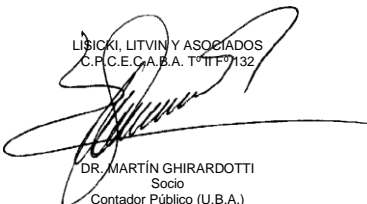
RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección del fiduciario en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Con base en nuestro examen descripto, informamos que los Estados Contables citados, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y con las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores, excepto el Libro Diario y el Inventarios y Balances que se encuentran en proceso de transcripción por las operaciones correspondientes del 1 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023 a la fecha del presente informe, de acuerdo con lo mencionado en la Nota 9.
- b) Según surge de los registros contables del Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR, al 31 de diciembre de 2023 no registra pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de Lavado de Activos de origen delictivo y Financiación del Terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 22 de febrero de 2024.



LISICKI, LITVIN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 132

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

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Ejercicio Económico N°12
Iniciado el 1° de enero de 2023
Estados Contables al 31 de diciembre de 2023

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 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 31 de diciembre de 2023 Comparativo con el cierre del ejercicio anterior en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3.j.)	620.209	4.283.391	Deudas fiscales (Notas 4.d. y 5)	169.750	137.188
Inversiones (Anexo I)	2.287.976	2.455.580	Otras deudas (Notas 4.e. y 5)	29.923.908	13.760.923
Créditos (Notas 4.a. y 5)	45.158.106	87.521.909	Valores representativos de deuda (Notas 4.f. y 5)	4.852.862	31.014.535
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	6.746.437	14.023.284	Subsidios a pagar y cobertura UVA-CVS (Nota 1.4)	35.363	1.336.007
Otros activos (Nota 3.e y 4.c.)	142.465.101	159.273.967			
Total del Activo Corriente	197.277.829	267.558.131	Total del Pasivo Corriente	34.981.883	46.248.653
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Notas 4.a. y 5)	675.116.654	1.259.191.855	Previsión por otras contingencias (Nota 4.g.)	3.537	21.799
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	14.375.084	6.121.897			
Otros activos (Nota 4.c.)	234.956.650	100.834.415			
Total del Activo no Corriente	924.448.388	1.366.148.167	Total del Pasivo no Corriente	3.537	21.799
			Total del Pasivo	34.985.420	46.270.452
			PATRIMONIO NETO (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario)	1.086.740.797	1.587.435.846
Total del Activo	1.121.726.217	1.633.706.298	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	1.121.726.217	1.633.706.298

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 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Resultados Fiduciario

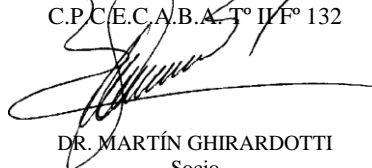
Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentado en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos por créditos (Nota 4.h)	497.187.293	222.264.307
Ingresos por inversiones (Nota 4.i)	6.629.712	82.065.755
Egresos financieros (Nota 4.j)	(3.587.903)	(18.017.554)
Cargo por incobrabilidad (Anexo II)	(11.840.925)	(16.868.148)
Resultado por venta de viviendas y lotes con servicios	(30.369.585)	(36.936.795)
Gastos de emprendimientos urbanísticos	(6.809.486)	(8.149.588)
Gastos de administración (Anexo III)	(19.628.590)	(21.067.471)
Recupero previsión por contingencias (Anexo II)	7.379	-
Utilidades diversas	2.729.050	2.391.654
Ajuste en el valor de viviendas y lotes con servicios pendientes de asignación (Nota 3.e)	(34.893.765)	(106.902.137)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(1.109.828.163)	(979.801.007)
Resultado del ejercicio – Pérdida	(710.404.983)	(881.020.984)

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 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

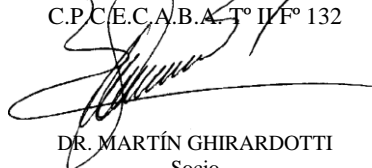
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario
Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentado en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

Rubros	Certificados de participación (Nota 8)	Ajuste certificados de participación (Nota 8)	Primas de emisión (Nota 8)	Descuentos de emisión (Nota 8)	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario al 31.12.2023	Total del patrimonio neto fiduciario al 31.12.2022
Saldos al comienzo del ejercicio	1.118.244.399	7.600.015.639	126.079.538	(4.388.055.982)	(2.868.847.748)	1.587.435.846	2.023.893.950
Aportes adicionales en efectivo (Notas 1.1 y 8.)	801.851.375	536.388.590	-	(1.128.724.185)	-	209.515.780	442.273.293
Aportes en especie – Terrenos (Notas 1.1 y 8.)	2.013.196	2.821.190	-	(3.980.986)	-	853.400	2.289.587
Retrocesión aporte en terreno (Nota 1.1)	(11.265)	(607.605)	(40.376)	-	-	(659.246)	-
Resultado del ejercicio – Pérdida	-	-	-	-	(710.404.983)	(710.404.983)	(881.020.984)
Saldos al cierre del ejercicio	1.922.097.705	8.138.617.814	126.039.162	(5.520.761.153)	(3.579.252.731)	1.086.740.797	1.587.435.846

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 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentado en forma comparativa, en moneda constante en miles de pesos

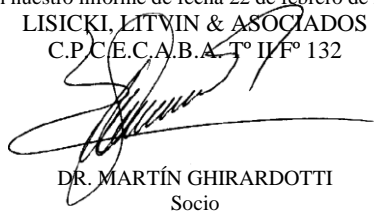
(Nota 2.1)

	31.12.2023	31.12.2022
VARIACION DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.j.)	4.283.391	12.327.234
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.j.)	620.209	4.283.391
Disminución neta de efectivo	(3.663.182)	(8.043.843)
CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO		
Actividades operativas		
Pérdida del ejercicio	(710.404.983)	(881.020.984)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Aumento neto de previsión por incobrables	11.840.925	16.868.148
Disminución neta de previsión por contingencias	(7.379)	-
Resultado por tenencia de títulos públicos y fondos comunes de inversión	(609.775)	(61.327.002)
Intereses devengados de Valores Representativos de Deuda (VRD)	3.586.271	18.014.041
RECPAM del efectivo y las inversiones	11.729.529	136.008.908
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución / (Aumento) de créditos	614.598.079	(1.680.701)
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(976.340)	5.155.105
(Aumento) / Disminución de otros activos	(117.119.215)	132.145.264
Aumento de otras deudas	16.162.985	8.036.861
Aumento de deudas fiscales	32.562	56.969
Disminución de otras contingencias	(10.883)	(20.662)
Disminución de subsidios y cobertura UVA-CVS a pagar	(1.300.644)	(328.772)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas	(172.478.868)	(628.092.825)
Actividades de inversión		
(Suscripciones) / Rescates de inversiones	(7.602.365)	354.033.253
Flujo neto de efectivo (aplicado a) / generado por las actividades de inversión	(7.602.365)	354.033.253
Actividades de financiación		
Aporte adicional del Estado Nacional	209.515.780	442.273.293
Pago de Valores Representativos de Deuda (VRD)	(29.747.944)	(171.832.698)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	179.767.836	270.440.595
Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo		
RECPAM del efectivo	(3.349.785)	(4.424.866)
Disminución neta de efectivo	(3.663.182)	(8.043.843)

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 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1. CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR”

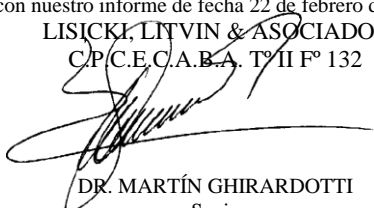
Con fecha 12 de junio de 2012 mediante Decreto N° 902, se resolvió la creación de un Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.).

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 fideicomitidos.

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.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1.1 Emisión de los Valores Fiduciarios y Patrimonio Fideicomitado

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. 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.

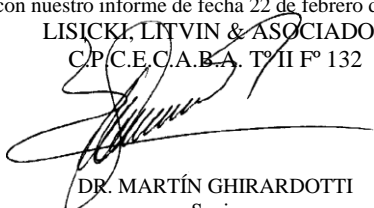
De acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, con posterioridad al 9 de noviembre de 2023, fecha de aprobación de los estados contables al 30 de septiembre de 2023, los CP fueron emitidos con una prima calculada en función al valor patrimonial del Fideicomiso, que alcanzó un factor de corrección de 7,723610315.

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.).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 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

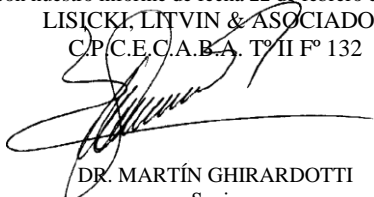
Los bienes fideicomitados serán todos los activos cuya propiedad fiduciaria adquiera el Fiduciario de acuerdo con los términos y condiciones del contrato de fideicomiso, incluyendo aquellos que los sustituyan por cualquier causa, abarcando sin limitación, el producido que originen, sus intereses, frutos 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 299.126.128, 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 31 de diciembre de 2023, los aportes adicionales de recursos del Tesoro Nacional, ascienden a miles de pesos 484.204.972 en valores nominales, que reexpresados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a miles de pesos 4.287.757.842; de los cuales, miles de pesos 467.104.972 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 3.558.467.594 y miles de pesos 729.290.248, respectivamente (Nota 8.);

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- c) Los terrenos. A la fecha de los presentes estados contables se han incorporado al patrimonio fiduciario 98 terrenos por miles de pesos 79.109.558 (Nota 8.).

Con fecha 7 de junio de 2023 se restituyó a la Municipalidad de Caleta Olivia el terreno aportado por la misma, y se realizó la retrocesión del certificado de participación correspondiente.

- d) Otros aportes contribuciones subsidios legados o donaciones específicamente destinados al Fideicomiso por parte del Fiduciante.

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).

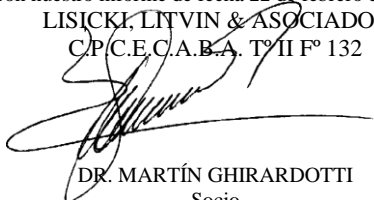
Patrimonio Fideicomitado

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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).

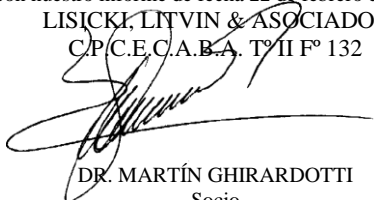
1.2 Honorarios y Comisiones del Fiduciario

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 31 de diciembre de 2023 el honorario fijado es de miles de pesos 23.107. 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.
- 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

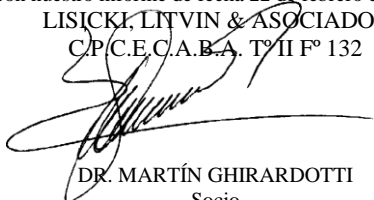
- Mediante las Actas N° 135, 142 y 203 del 30 de enero de 2017, 22 de mayo de 2017 y 5 de junio de 2020, respectivamente, el Comité Ejecutivo, fijó una retribución a favor del Fiduciario por cada originación de microcréditos destinados a conexión de gas y a compra de materiales de construcción, entre 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 28 de mayo de 2018 a través del Acta N° 163, el Comité Ejecutivo, aprobó la realización de campañas de cancelación anticipada de créditos individuales, por la cual el fiduciario percibirá una retribución del 2% sobre el saldo de deuda cancelado.
- 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 1,5 (base septiembre/2020) por cada crédito de ampliación y construcción desembolsado. En el mes de abril de 2021 la misma fue actualizada en base al coeficiente CER ascendiendo a miles de pesos 1,883. Con fecha 17 de marzo de 2023, a través del Acta N° 311, el Comité Ejecutivo aprobó la readecuación de dicha retribución de forma retroactiva al mes de abril 2021, fijándose en el valor de 30 UVAs por cada crédito originado.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

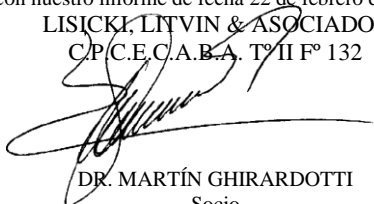
A través del Acta N° 244 de fecha 12 de julio de 2021, el Comité Ejecutivo aprobó la modificación de dicha retribución, a partir del 1° de julio de 2021, fijando la suma de 1.300 UVAs por unidad de vivienda a ejecutar y 500 UVAs por lote con servicio a ejecutar.

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 el cincuenta por ciento (50%) en forma mensual, a partir de la firma del Acta de Inicio de Obra, o de la constitución del Contrato de Mandato con el Municipio correspondiente. El arancel mensual efectivo que el Fiduciario percibirá será el equivalente al porcentaje de certificación de avance de obra financiero correspondiente a cada mes y hasta la efectiva finalización de la obra y consiguiente recepción provisoria de las unidades funcionales. Se tendrá en cuenta, además, el servicio previo a la adjudicación de las obras, en relación con los procesos licitatorios que llevará adelante el Fiduciario, contratación de estudios preliminares y/o cualquier tarea inherente a los mismos, prorrateándose el cinco por ciento (5%) del mismo en forma mensual.
- **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 el término de hasta doce (12) meses.
- **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 hasta la efectiva conformación del consorcio de propietarios. En el caso de los lotes con servicios se prorratea y se cobra sólo por 12 meses.
- **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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

A la retribución calculada en base al esquema mencionado en el párrafo anterior, se adicionan los siguientes aranceles:

- **Arancel especial por licitación desierta:** 262 (doscientos sesenta y dos) UVAs por Licitación Desierta por Predio y sector, prorrateándose su cobro en doce meses.
- **Por la comercialización de locales, cocheras, bauleras y guardamotos:** 1,5% sobre el precio de venta de los locales, cocheras, bauleras y guardamotos comercializados en el mes por venta directa.
- **Arancel compensatorio por gerenciamiento de viviendas:** A partir del mes de octubre de 2022, se incluyó un arancel compensatorio de 75.000 UVAs en los períodos mensuales que superen las 6.000 unidades funcionales en ejecución.

Por otro lado, mediante el Acta N° 311 del 17 de marzo de 2023, el Comité Ejecutivo aprobó una retribución, a partir del 1° de enero de 2023, fijando la suma de 325 UVAs por cada baulera y guarda moto a ejecutar.

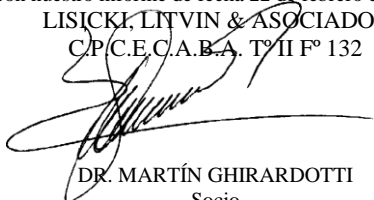
Dicha retribución será percibida por el Fiduciario según el siguiente esquema:

- **Por la administración de los inmuebles:** Treinta y cinco por ciento (35%) prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la recepción provisoria de las bauleras/guarda motos y por el término de hasta doce (12) meses.
- **Por la selección de beneficiarios y entrega de las bauleras y/o guarda motos:** Quince por ciento (15%) a ser percibido íntegramente al momento de la entrega de la unidad.
- **Por la administración de la postventa:** Treinta y cinco por ciento (35%) prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la entrega de la unidad y hasta la efectiva conformación del consorcio de propietarios.
- **Por la escrituración de la unidad:** Quince por ciento (15%) 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 un informe especial de procedimientos acordados sobre los eventos que configuran la base de cálculo de la mencionada retribución.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Debido a un error en el esquema de retribución aplicado para el cálculo de la facturación de los honorarios del Fiduciario, el cual difería del esquema de retribución efectivamente aprobado por el Comité Ejecutivo en el Anexo VI del acta Nro. 244 del 12 de julio de 2021, se produjeron diferencias en los importes facturados en los meses sucesivos.

Por esta razón, el Fiduciario suspendió la facturación de su retribución desde el mes de julio de 2022 hasta febrero 2023. El Fiduciario acordó con el Comité Ejecutivo compensar lo percibido por el Fiduciario en virtud de las diferencias mencionadas, con la bonificación de las facturas de los meses de julio de 2022 a enero 2023.

Al cierre de los presentes estados contables, ya se encuentra compensado en su totalidad el saldo de 670.925 UVAs, oportunamente registrado en los estados contables al 31 de diciembre de 2022 en el rubro Otros Créditos del Activo del Fideicomiso (Nota 4.b.).

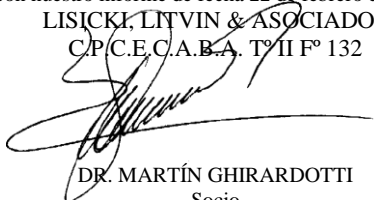
1.3 Administración del Fideicomiso

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 fideicomitidos; (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
- 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

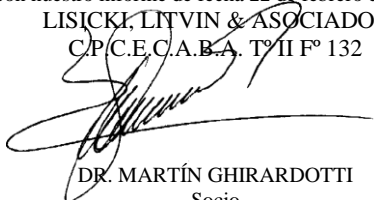
- c) **Fondo de Gastos:** el Fiduciario retendrá del Aporte Inicial del Estado Nacional, un importe de miles de pesos diez mil (\$ 10.000) que se asignará a un fondo de gastos, el cual se destinará a cancelar los gastos del fideicomiso y será depositado en una cuenta de gastos. En caso de que el fondo 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;
- (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;


Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- (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.

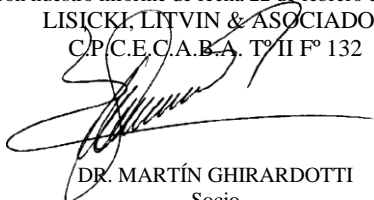
Cuentas Recaudadoras: son las cuentas corrientes abiertas en Banco Hipotecario S.A. en las que se acreditará la recaudación por el cobro de los créditos. El Fiduciario aplicará estos recursos para el pago de los servicios de todas las series en circulación, en el siguiente orden:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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).

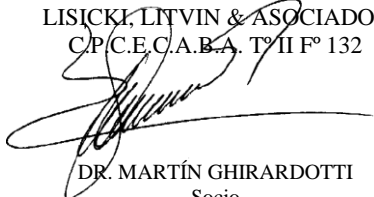
Sin embargo, mediante el Decreto N° 451/2022 del 3 de agosto de 2022, se unificó el Ministerio de Desarrollo Productivo con el Ministerio de Economía y mediante el Decreto 8/2023 modificatorio de la Ley de Ministerios se establece que el actual Ministerio de Infraestructura reemplaza a los anteriores Ministerios de Desarrollo Territorial y Hábitat y de Obras Públicas.

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

El Ministerio de Infraestructura 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 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1.4 Programas y Líneas de Préstamos

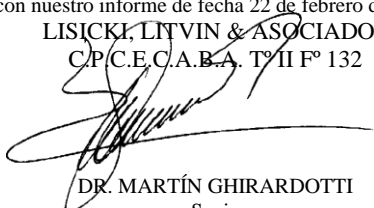
Línea Pro.Cre.Ar. Solución Casa Propia

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 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 9.997.750, quedando un saldo por este concepto de miles de pesos 176 al 31 de diciembre de 2023. A la fecha de emisión de los presentes estados contables, esta línea se encuentra discontinuada.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 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.

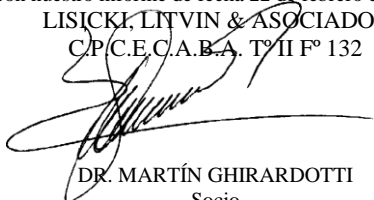
Con fecha 9 de mayo de 2022, el Comité Ejecutivo, mediante el Acta N° 279, aprobó la rescisión del contrato con la empresa TIFER S.A., cuyo crédito tiene un saldo de miles de pesos 1.575.717 al 31 de diciembre de 2023, y la consecuente retrocesión del terreno en favor del fideicomiso. Dicha retrocesión 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.


Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

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

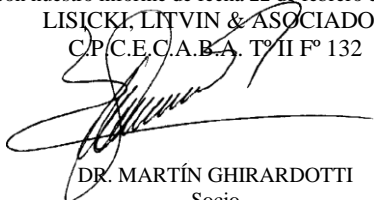
Con fecha 25 de septiembre de 2017 el Comité Ejecutivo aprobó la línea de créditos Pro.Cre.Ar. Ahorro Joven que se encuentra dirigida a personas entre dieciocho y treinta y cinco años de edad que no cuenten con ahorro previo. Los seleccionados deben constituir instrumentos financieros ante las entidades 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

Operatoria Cobertura UVA-CVS

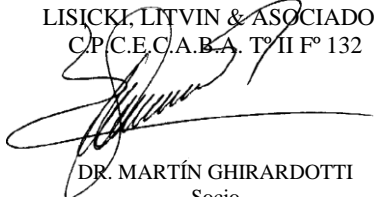
En reunión del Comité Ejecutivo del 13 de mayo de 2019, se aprobó por unanimidad la creación del “Fondo de Cobertura UVA – CVS”, cuya finalidad es proteger a los deudores de créditos UVA para la vivienda otorgados en el marco del Programa del descalce que se pueda llegar a producir en caso de que la 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.

Con fecha 18 de abril de 2023, a través del Acta N° 313, el Comité Ejecutivo resolvió discontinuar con esta operatoria y que el BICE Fideicomisos remita los fondos obrantes al Fideicomiso. Al cierre de los presentes estados contables, queda un saldo disponible en el “Fondo de Cobertura UVA – CVS” de miles de pesos 35.187.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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:

- 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 Casa Propia y cuentan con un plazo de 36 meses.

A través del Acta N° 268 del 7 de febrero de 2022, el Comité Ejecutivo aprobó una nueva línea de financiación con destino adquisición de cocheras, bauleras y espacio guarda moto dirigida a aquellos beneficiarios de la línea Desarrollos Urbanísticos que se encuentren abonando el plan de financiación de una vivienda o local comercial. La línea tiene tasa 0%, capital ajustable por coeficiente casa propia y plazo máximo de 20 años.

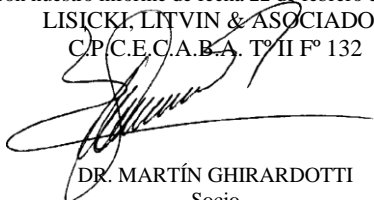
Líneas de préstamos hipotecarios a individuos

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 Casa Propia y plazo de hasta 360 cuotas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

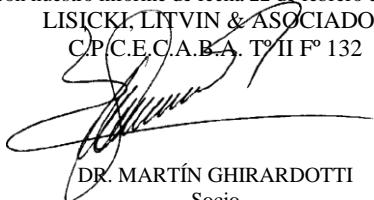
“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- **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 Casa Propia y el plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.
A través del Acta N° 268 del 7 de febrero de 2022 se aprueba en Comité Ejecutivo la nueva financiación para la compra de viviendas pertenecientes a los Desarrollos Urbanísticos de Procrear II. Esta línea prevé capital ajustable por coeficiente casa propia, tasa de interés 0%, plazo máximo de 30 años y un subsidio en el precio de la vivienda a financiar, que dependerá del segmento de ingresos en el que encuadren los beneficiarios.
- **Lotes con Servicios y Construcción:** 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 loteos 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 Casa Propia. El precio del lote cuenta con un subsidio según segmento de ingresos. El plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.
- **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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- **Adquisición de Lotes con Servicios:** Mediante el Acta N° 320 del 18 de agosto de 2023, el Comité Ejecutivo aprueba esta línea. La misma está destinada a financiar la adquisición de un lote perteneciente a alguno de los loteos desarrollados por el Programa mediante un préstamo personal donde en las primeras 6 cuotas debe abonar un porcentaje de hasta el 25% del valor del lote y el saldo de precio en hasta 360 cuotas. Tanto el porcentaje mencionado como el plazo para abonar el saldo de precio varía según el segmento del grupo familiar.

Migración de créditos UVA a Casa Propia

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, adoptado a través del DNU N° 643/2020, para la totalidad de los préstamos hipotecarios y personales en UVA otorgados por el Fideicomiso Pro.Cre.Ar.

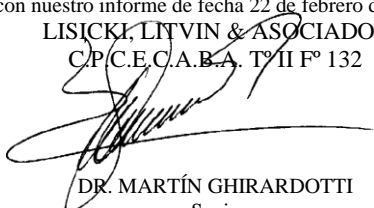
El 4 de octubre de 2021, mediante Acta N° 254, el Comité Ejecutivo, aprobó la creación del índice Casa Propia en reemplazo de la fórmula Hog.Ar para el ajuste de capital de los créditos del Programa. Con el nuevo coeficiente Casa Propia, el capital de los créditos ajusta por el menor indicador entre 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.

1.5 Situación actual sobre el funcionamiento del Fideicomiso Administrativo y Financiero “PROCREAR”

Con fecha 10 de diciembre 2023 se produjo el cambio de autoridades del Gobierno Nacional de la República Argentina en un escenario económico complejo.

Desde la asunción el Poder Ejecutivo Nacional ha planteado intenciones de reducir fuertemente el gasto público y lograr una significativa reducción del déficit fiscal hasta llevarlo a cero. En este marco, se dictó el Decreto 8/2023 modificatorio de la Ley de Ministerios donde el actual Ministerio de Infraestructura reemplaza al anterior Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Administrativo y Financiero “PROCREAR” se constituyó entre el Estado Nacional como Fiduciante y el Banco Hipotecario S.A. como Fiduciario, previendo la norma de creación la existencia de un Comité Ejecutivo cuya finalidad es la de fijar las condiciones, impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del Fiduciario y efectuar su seguimiento. A la fecha de publicación de los presentes estados contables, el Comité Ejecutivo no se halla operativo por no haber sido designados los funcionarios que lo integrarán.

Siendo que el último aporte de fondos al Fideicomiso por parte del Estado Nacional fue recibido el 7 de diciembre de 2023, el Fiduciario presentó reiterados pedidos ante el Comité Ejecutivo en fecha 16 de mayo de 2023, 11 de diciembre de 2023, 18 de diciembre de 2023, 29 de diciembre de 2023 y 1 de febrero de 2024 donde se pone de manifiesto la necesidad de recomponer el “Fondo de Previsión” previsto en la cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso, habida cuenta que los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria de Integración resultan insuficientes para asumir la totalidad de los compromisos del Fideicomiso. Por este motivo, las empresas contratistas han advertido sobre suspensiones de los trabajos para las cuales han sido contratadas, lo que podría ocasionar mayores costos a los previstos en los respectivos contratos.

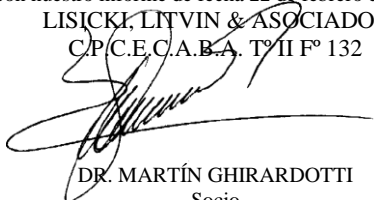
Por otro lado, algunos de los Beneficiarios de créditos individuales de construcción que solicitaron la liquidación de sus créditos en noviembre y diciembre de 2023, han comenzado a solicitar el segundo desembolso.

En línea con la situación descripta anteriormente, 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. Al 31 de diciembre de 2023 se registró una inflación acumulada por los doce meses del 211,41% (IPC).

A la fecha de publicación de los presentes estados contables no se ha obtenido una respuesta formal a los pedidos mencionados en el párrafo precedente que permitan despejar las incertidumbres derivadas de la falta de definiciones del Comité Ejecutivo sobre las políticas operativas y financieras que permitan hacer frente a las obligaciones y reclamos de beneficiarios, contratistas y proveedores actuales, así como también las perspectivas del Fideicomiso derivadas de las políticas globales de gobierno, en materia de infraestructura y vivienda. Por lo tanto, los presentes estados contables deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 de Fideicomisos y las normas de la Inspección General de Justicia (IGJ). Las normas contables más relevantes aplicadas por el Fideicomiso han sido las siguientes:

Unidad de medida

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

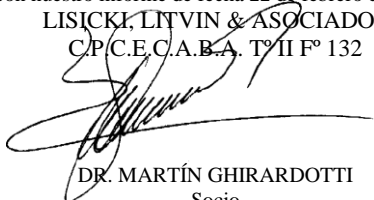
El Fideicomiso no aplicó hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 metodología alguna de reexpresión para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en los estados contables, de acuerdo con lo establecido por el Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) 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:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- 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.

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 ejercicio económico precedente que se presenta con fines comparativos, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dicho ejercicio.

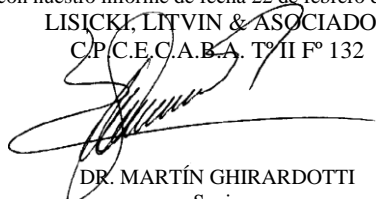
2.2 Información comparativa

Los saldos por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 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.

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones necesarias sobre los estados contables del ejercicio anterior para exponerlos sobre bases uniformes. La modificación de la información comparativa no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ella.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (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 valuaron 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 Casa Propia

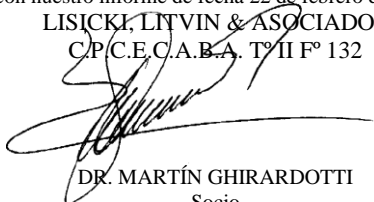
Los préstamos hipotecarios y personales sujetos a la fórmula Casa Propia, los activos y depósitos a plazo fijo UVA, y los deudores por venta UVI han sido valuados considerando el valor de la fórmula Casa Propia, UVA e UVI al último día de las operaciones de cada ejercicio, según corresponda.

c. Inversiones

- i. Los depósitos a plazo fijo se encuentran valuados al valor nominal más los intereses devengados al cierre del 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 ejercicio.
- iii. Las inversiones administradas por BICE Fideicomisos en fondos comunes de inversión se valuaron al valor de la cuota parte del último día hábil de cada ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

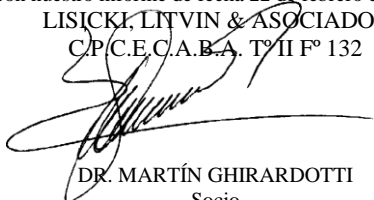
Los depósitos a plazo fijo UVA depositados en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires son activos de disponibilidad restringida, ya que se encuentran sujetos a una prenda por dos años contados a partir de la fecha de constitución de los mismos renovable, en garantía de la instrumentación del derecho real 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. Dicho convenio fue rescindido el 28 de agosto de 2020. Con motivo de dicha rescisión, a la fecha de los presentes estados contables, se precancelaron un total de 933 plazos fijos del Banco Ciudad por un total de miles de pesos 5.066.712, quedando solamente 5 plazos fijos vigentes que se encuentran registrados en el rubro “Inversiones” (Ver Anexo I).

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.
- iv. Desactivación contable de créditos: a partir del mes de agosto de 2022 se ha implementado una nueva política para dar de baja los créditos que se encuentran totalmente provisionados y con atrasos superiores a 360 días. Los montos contractuales pendientes de cobro de los créditos dados de baja al 31 de diciembre de 2023 ascienden a miles de pesos 4.729.575, de los cuales miles de pesos 1.365.184 corresponden al ejercicio económico de los presentes estados contables. No obstante, lo mencionado, el Fideicomiso busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total en el corto plazo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.
- v. Rodado

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.

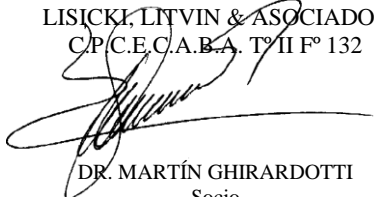
El valor contable de estos bienes debe reducirse inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros ajustados por inflación es superior al monto recuperable estimado.

Al 31 de diciembre de 2023, los valores reexpresados de las viviendas y lotes con servicios pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 6.564.615 y 3.535.345, respectivamente, mientras que, al 31 de diciembre de 2022, los valores reexpresados de las viviendas y lotes con servicios pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 57.607.977 y 1.935.124, respectivamente, para que no superen su valor recuperable estimado. Asimismo, miles de pesos 34.893.765 y 106.902.137 fueron impactados en el Estado de Resultados Fiduciario al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 “Primas de Emisión”, “Descuentos de Emisión” y “Resultados no asignados” han sido reexpresados en moneda constante conforme expuesto en Nota 2.1.

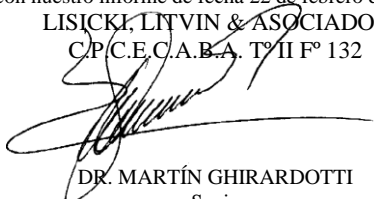
Los rubros “Certificados de participación” y “Ajuste certificados de participación” han sido reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1. El rubro “Certificados de participación” se expone a su valor nominal de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en “Ajuste certificados de participación”.

i. Resultados Fiduciarios del ejercicio

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 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
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:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Cuentas corrientes Banco Hipotecario S.A.	619.985	4.269.795	12.299.852
Cuentas corrientes Banco de la Nación Argentina	224	13.596	27.382
Total	<u>620.209</u>	<u>4.283.391</u>	<u>12.327.234</u>

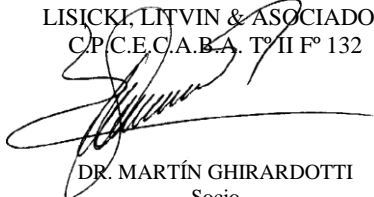
k. Estimaciones contables

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 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
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:

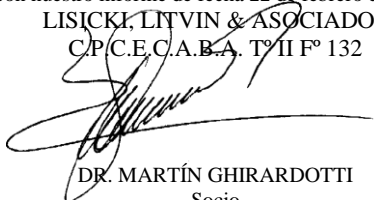
	31.12.2023	31.12.2022
Corrientes		
Créditos hipotecarios	33.983.453	60.211.776
Intereses devengados a cobrar de créditos hipotecarios	831.815	1.774.102
Créditos personales	10.992.350	26.535.690
Intereses devengados a cobrar de créditos personales	227.401	671.943
Provisión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(876.913)	(1.671.602)
Total	45.158.106	87.521.909
	31.12.2023	31.12.2022
No Corrientes		
Créditos hipotecarios	670.563.430	1.219.465.199
Créditos personales	15.545.523	55.916.948
Provisión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(10.992.299)	(16.190.292)
Total	675.116.654	1.259.191.855

Al 31 de diciembre de 2023, 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 24.276.894. Los desembolsos pendientes se encuentran sujetos al cumplimiento del avance de obra.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 295.401.897 y 9.686.351 respectivamente; mientras que, al 31 de diciembre de 2022, ascendían a miles de pesos 961.602.109 y 33.246.484, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Corrientes		
Deudores varios por alta de préstamos pendiente	2.512.270	7.337.405
Financiación emprendimiento desarrollista UVA (Nota 1.)	2.177.204	2.711.408
Deudores por venta de bienes UVI	1.994.414	3.307.744
Retenciones de impuestos	48.312	88.845
Deudores por venta de bienes UVA	14.237	35.681
Comisiones del fiduciario pagadas por adelantado (Nota 1.)	-	387.192
Anticipo a proveedores	-	155.009
Total	<u>6.746.437</u>	<u>14.023.284</u>
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
No Corrientes		
Saldo a favor Impuesto al Valor Agregado	14.375.084	6.121.897
Total	<u>14.375.084</u>	<u>6.121.897</u>

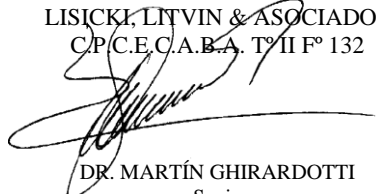
c. Otros Activos

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Corrientes		
Obras en curso	104.400.279	56.137.761
Viviendas pendientes de asignación	30.088.622	99.047.159
Facturas a recibir Obras en Curso	10.999.351	1.953.230
Lotes con servicios pendientes de asignación	4.926.892	6.769.532
Terrenos	1.244.956	4.561.284
Previsión por desvalorización de otros activos (Anexo II)	(9.194.999)	(9.194.999)
Total	<u>142.465.101</u>	<u>159.273.967</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
No Corrientes		
Obras en curso	191.518.091	60.847.465
Terrenos	43.438.559	39.979.946
Rodados	-	7.004
Total	<u>234.956.650</u>	<u>100.834.415</u>

Al 31 de diciembre de 2023, 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.

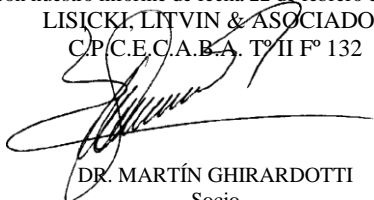
Los montos de estos contratos son desembolsados en la medida en que se verifiquen los respectivos avances de obra comprometidos.

Por su parte, las empresas constructoras garantizan al Fideicomiso la ejecución de las obras mediante seguros de caución. Al 31 de diciembre de 2023, dichas garantías ascienden a aproximadamente miles de pesos 17.411.282.

Adicionalmente, se constituyó una previsión por desvalorización de activos por miles de pesos 9.194.999 al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

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:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Corrientes		
Provisión Impuesto a los Ingresos Brutos	169.750	137.188
Total	<u>169.750</u>	<u>137.188</u>

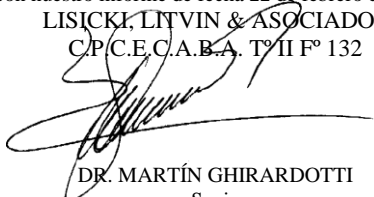
e. Otras Deudas

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Corrientes		
Acreedores Varios	17.681.928	5.516.496
Provisión facturas a recibir	11.326.056	3.099.026
Seguros a pagar	732.181	774.499
Depósitos en garantía de mandatos de infraestructura	90.599	133.753
Viviendas adjudicadas pendientes de entrega	66.505	651.757
Fondos recibidos - operatoria Acumar	26.639	82.956
Certificados de participación (CP) pendientes de emisión (Nota 10.)	-	3.468.458
Otros	-	33.978
Total	<u>29.923.908</u>	<u>13.760.923</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

f. Valores Representativos de Deuda (VRD)

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

	31.12.2023	31.12.2022
Corrientes		
Capital (Nota 7)	4.838.077	30.920.042
Intereses devengados a pagar (Nota 7)	14.785	94.493
Total	4.852.862	31.014.535

g. Previsión para Otras Contingencias

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

	31.12.2023	31.12.2022
Otras Contingencias (Anexo II)	3.537	21.799
Total	3.537	21.799

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso, constituyó provisiones pasivas por miles de pesos 3.537 y 21.799, respectivamente, para cubrir ciertas contingencias relacionadas con 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.

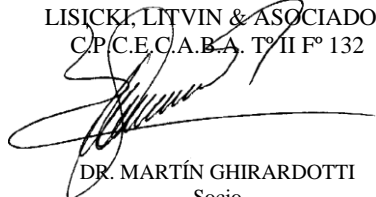
h. Ingresos por créditos

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

	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos por créditos ajustables por Casa Propia	467.640.713	179.325.630
Intereses ganados por créditos hipotecarios	16.870.980	28.587.882
Diferencia de cotización UVA	7.877.129	3.403.888
Intereses ganados por créditos personales	4.798.471	10.946.907
Total	497.187.293	222.264.307

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

i. Ingresos por inversiones

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

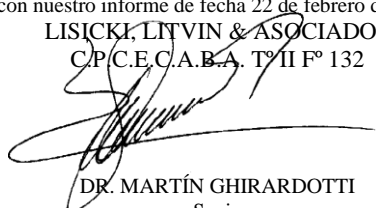
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Intereses ganados por depósitos a plazo fijo	5.880.338	15.080.896
Resultados por fondos comunes de inversión	609.775	6.338.176
Diferencia de cotización UVA	139.599	5.657.857
Resultados por títulos públicos	-	54.988.826
Total	<u>6.629.712</u>	<u>82.065.755</u>

j. Egresos financieros

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Intereses por valores representativos de deuda	3.586.271	18.014.041
Arrendamientos financieros	1.632	3.513
Total	<u>3.587.903</u>	<u>18.017.554</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

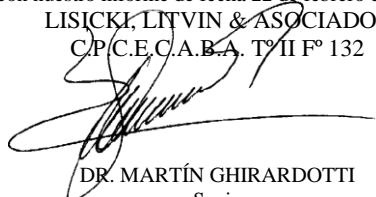
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición de los créditos y deudas según el plazo estimado de cobro o pago, así como su clasificación en función de la tasa de interés que devengan, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

Plazos	Créditos (1)	Otros créditos	Deudas fiscales	Otras deudas	VRD
Sin plazo	-	-	-	117.238	-
Con plazo corriente					
Vencido	926.169	-	-	-	-
A vencer:					
hasta 3 meses	12.701.315	6.746.437	169.750	29.806.670	4.852.862
más de 3 hasta 6 meses	11.814.480	-	-	-	-
más de 6 hasta 9 meses	11.197.597	-	-	-	-
más de 9 hasta 12 meses	9.395.458	-	-	-	-
Subtotal Corriente al 31.12.2023	46.035.019	6.746.437	169.750	29.923.908	4.852.862
Subtotal Corriente al 31.12.2022	89.193.511	14.023.284	137.188	13.760.923	31.014.535
Con plazo no corriente					
A vencer:					
más de 1 hasta 3 años	71.079.326	14.375.084	-	-	-
más de 3 hasta 5 años	70.217.499	-	-	-	-
más de 5 años	544.812.128	-	-	-	-
Subtotal no Corriente al 31.12.2023	686.108.953	14.375.084	-	-	-
Subtotal no Corriente al 31.12.2022	1.275.382.147	6.121.897	-	-	-
Total al 31.12.2023	732.143.972	21.121.521	169.750	29.923.908	4.852.862
Total al 31.12.2022	1.364.575.658	20.145.181	137.188	13.760.923	31.014.535
Tasa de interés fija	46.111.863	-	-	-	4.852.862
Ajustable por UVA	6.048.064	2.191.441	-	-	-
Ajustable por UVIS	-	1.994.414	-	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	679.984.045	-	-	-	-
Sin tasa de interés	-	16.935.666	169.750	29.923.908	-
Total al 31.12.2023	732.143.972	21.121.521	169.750	29.923.908	4.852.862
Tasa de interés fija	168.286.344	-	-	-	31.014.535
Ajustable por UVA	5.638.693	2.747.088	-	-	-
Ajustable por UVIS	-	3.307.744	-	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	1.190.650.621	-	-	-	-
Sin tasa de interés	-	14.090.349	137.188	13.760.923	-
Total al 31.12.2022	1.364.575.658	20.145.181	137.188	13.760.923	31.014.535

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
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.

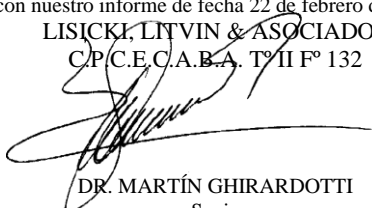
Por Decreto N° 1416 del 18 de septiembre de 2013 se eximió del gravamen a los débitos y créditos correspondientes a las cuentas bancarias de las que el Fideicomiso resulte titular.

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 22 de febrero de 2024
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
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.

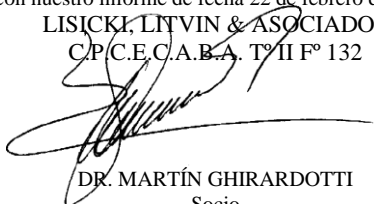
Por Decreto N° 1416 del 18 de septiembre de 2013, se facultó al Órgano Responsable de la Coordinación de los Sistemas que integran la Administración Financiera del Sector Público Nacional a otorgar avales del Tesoro Nacional durante el año 2013, a favor del Fondo Fiduciario Público Pro.Cre.Ar, a los 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).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 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.

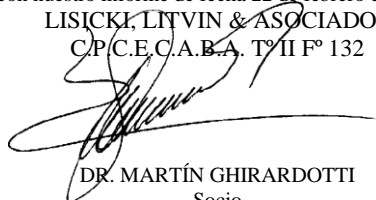
Tramo II

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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:

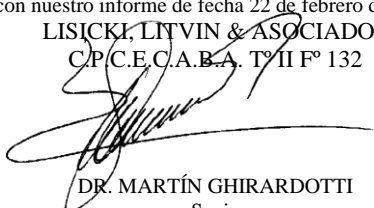
- 10,50% nominal anual desde la fecha de emisión hasta el 24 de julio de 2016,
- 13,50% nominal anual desde el 25 de julio de 2016 al 24 de julio de 2017,
- 15,50% del 25 de julio de 2017 al 24 de julio de 2019,
- 17,50% del 25 de julio de 2019 a la fecha de vencimiento.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

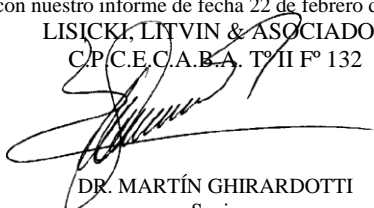
Mediante el Decreto N° 829/2022 se otorgó al Fideicomiso una dispensa del pago de la amortización de los VRD por un período de seis meses a partir del mes de diciembre de 2022. Dicho período fue prorrogado por otros seis meses, mediante el Decreto 329/2023. En el mes de enero de 2024 se realizó el último pago de amortización total de los VRD (Ver Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo correspondiente a los VRD asciende a miles de pesos 4.852.862 y 31.014.535, respectivamente, de los cuales miles de pesos 14.785 y 94.493, corresponden a intereses devengados a pagar a cada fecha, respectivamente (Nota 4.f.).

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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	299.126.128	299.126.128	-
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del Desarrollo	3.558.467.594	8.992.789.512	(5.434.321.918)
Total Aportes en efectivo		3.857.593.722	9.291.915.640	(5.434.321.918)

(1) Los aportes adicionales en efectivo comprenden un total de 147 aportes realizados desde el 9 de mayo de 2013 al 6 de diciembre de 2023.

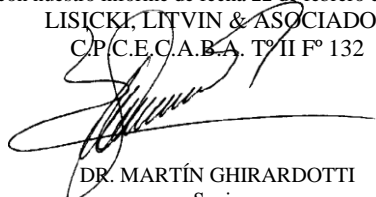
En miles de pesos				
Contraprestación	Titular	Valor incorporación	Certificado Participación	Primas de Emisión
Aportes en títulos				
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del Desarrollo	729.290.248	670.267.677	59.022.571
Total Aportes en títulos		729.290.248	670.267.677	59.022.571

(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.

En miles de pesos				
Contraprestación	Titular	Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Terrenos				
Ciudad Evita, La Matanza, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.286.009	2.286.009	-
La Banda, Santiago del Estero	Ag. Administ. Bienes del Estado	74.140	74.140	-
Ezeiza, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.499.929	4.499.929	-
Mar del Plata, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.322.658	1.322.658	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

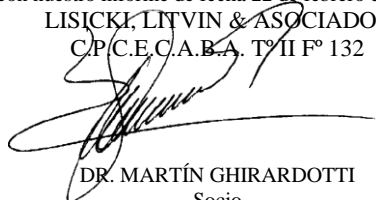
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
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				
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	754.220	754.220	-
La Rioja Capital	Provincia de La Rioja	367.709	367.709	-
Pocitos, San Juan	Inst. Pcial. de la Vivda. de San Juan	327.287	327.287	-
San Nicolás, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	318.218	318.218	-
Rincón de Milberg, Tigre, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.909.307	1.909.307	-
Chilecito, La Rioja	Provincia de La Rioja	157.123	157.123	-
San Juan Capital	Inst. Pcial de la Vivda de San Juan	114.801	114.801	-
Resistencia (Alberdi 265), Chaco	Provincia de Chaco	292.801	289.154	3.647
Resistencia (calle Alvear), Chaco	Provincia de Chaco	653.170	645.035	8.135
Morrison, Córdoba	Municipalidad de Morrison	123.280	121.745	1.535
Tandil, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	616.401	608.724	7.677
Monte Maíz, Córdoba	Municipalidad de Monte Maíz	57.184	56.472	712
Pascanas (calle Salcedo), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	5.199	5.134	65
Pascanas (calle Belgrano), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	12.254	12.101	153
San Martín, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	839.938	829.477	10.461
Maipú, Mendoza	Municipalidad. de Maipú	407.716	402.638	5.078
Castelar, Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	403.487	398.462	5.025
Lomas de Zamora, Buenos Aires	Municipalidad de Lomas de Zamora	176.227	174.032	2.195
Alejandro Roca, Córdoba	Municipalidad Alejandro Roca	81.873	80.853	1.020
Bolívar, Buenos Aires	Municipalidad de Bolívar	283.653	280.120	3.533
Cavanagh, Córdoba	Municipalidad de Cavanagh	35.040	34.567	473
Malargüe, Mendoza	Municipalidad de Malargüe	235.880	232.697	3.183
Santiago del Estero Capital	Municipalidad de Santiago del Estero	232.305	229.171	3.134
San Salvador de Jujuy, Jujuy	Instituto de Vivda y Urban. de Jujuy	746.236	736.168	10.068
Chamical, La Rioja	Provincia de La Rioja	60.829	60.008	821

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

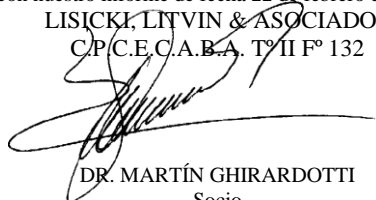
“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
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	272.422	268.746	3.676
Corrientes Capital	Municipalidad de Corrientes	681.054	671.865	9.189
Rawson, San Juan	Municipalidad de Rawson	123.096	121.435	1.661
San Martín, Mendoza	Municipalidad de San Martín	756.392	737.596	18.796
General Pinto, Buenos Aires	Municipalidad de General Pinto	25.046	24.424	622
Leones, Córdoba	Municipalidad de Leones	168.872	164.676	4.196
Viamonte, Córdoba	Municipalidad de Viamonte	16.950	16.529	421
Posadas, Misiones	Inst. Pcial. Desarrollo Habitacional	151.306	147.546	3.760
Río Grande; Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	478.777	466.880	11.897
Sunchales, Santa Fe	Municipalidad de Sunchales	223.844	218.282	5.562
El Huaico, Salta	Inst.Pcial. Vvda. Pcia. Salta	350.972	342.251	8.721
Viedma, Río Negro	Inst. Planif. y Promoc. Vvda Río	55.850	53.726	2.124
San Francisco, Córdoba	Municipalidad de San Francisco	512.725	493.225	19.500
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	805.785	775.140	30.645
San Miguel, Buenos Aires	Municipalidad de San Miguel	330.733	318.155	12.578
La Dormida, Mendoza	Municipalidad de Santa Rosa	41.192	39.625	1.567
Talavera, Salta	Provincia de Salta	209.264	201.305	7.959
Ranchos, Buenos Aires	Municipalidad de Gral. Paz	39.160	37.671	1.489
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	91.316	87.843	3.473
Tartagal, Salta	Municipalidad de Tartagal	336.646	319.192	17.454
Grand Bourg, Salta	Provincia de Salta	1.486.235	1.409.180	77.055
Quinta 57 Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	221.403	209.924	11.479
Bariloche, Río Negro	Municipalidad de Bariloche	141.924	134.566	7.358
Saenz Peña, Chaco	Provincia de Chaco	275.289	260.989	14.300
Avellaneda, Buenos Aires	Municipalidad de Avellaneda	197.402	185.312	12.090
Canning, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	954.293	895.846	58.447
Santa Rosa, La Pampa	Ag. Administ. Bienes del Estado	496.995	466.556	30.439
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	456.743	428.769	27.974
Granadero Baigorria, Santa Fe	Ag. Administ. Bienes del Estado	647.500	607.843	39.657

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

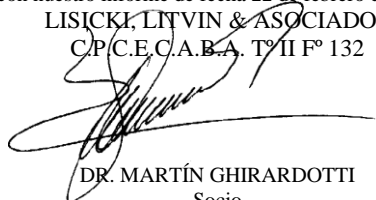
“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
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	1.343.361	1.261.085	82.276
Barrio Liceo, Córdoba	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.876.563	4.554.168	322.395
Haedo, Morón, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.205.527	1.118.057	87.470
Ituzaingó, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.420.937	2.245.279	175.658
Puerto Madryn, Chubut	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.037.544	962.262	75.282
Ushuaia, Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.755.124	2.555.219	199.905
Mendoza Capital	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.339.574	2.152.101	187.473
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.916.810	1.763.214	153.596
Lujan (Open Door), Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	319.255	293.673	25.582
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	498	458	40
Suipacha, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	208.365	190.438	17.927
Lincoln, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	134.075	121.923	12.152
Zapala, Neuquén	Ag. Administ. Bienes del Estado	690.090	627.545	62.545
Ranchos Vías, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	124.703	113.401	11.302
San Luis	Ag. Administ. Bienes del Estado	283.664	257.955	25.709
Carmen de Patagones, Buenos	Ag. Administ. Bienes del Estado	913.166	825.720	87.446
San Antonio de Areco, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	179.663	162.458	17.205
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	776.297	701.958	74.339
Paraná, Entre Ríos	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.093.624	1.897.545	196.079
San Rafael, Mendoza	Ag. Administ. Bienes del Estado	303.489	277.486	26.003
Merlo, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	807.123	737.968	69.155
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.347.051	2.158.334	188.717
Rosario, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.929.706	1.774.546	155.160
Hurlingham, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	475.400	437.175	38.225
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	983.994	949.236	34.758
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.028.628	992.294	36.334
Barracas, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	6.523.356	6.399.105	124.251
Estación Saenz, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	7.215.857	13.591.688	(6.375.831)
Gral. Lagos, Santa Fé	Comuna de General Lagos	425.857	1.397.288	(971.431)
Baradero, Buenos Aires	Municipalidad de Baradero	416.498	1.366.579	(950.081)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023
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	1.441.583	4.730.002	(3.288.419)
Monte Hermoso, Bs. As.	Municipalidad de Monte Hermoso	505.129	1.695.976	(1.190.847)
Paso de los Libres, Corrientes	Municipalidad de Paso de los Libres	193.246	648.828	(455.582)
Gral. Rodriguez, Bs. As.	Municipalidad de Gral. Rodriguez	111.056	372.873	(261.817)
Mercedes, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	335.115	1.168.569	(833.454)
Galvez, Santa Fé	Municipalidad de Galvez	202.483	706.073	(503.590)
Roque Perez, Bs. As.	Municipalidad de Roque Perez	1.425.469	4.970.714	(3.545.245)
San Roque, Corrientes	Municipalidad de San Roque	22.218	85.567	(63.349)
Luján, Bs. As.	Municipalidad de Luján	334.234	1.674.838	(1.340.604)
Zárate, Bs. As.	Municipalidad de Zárate	519.166	3.159.548	(2.640.382)
Total Terrenos		79.109.558	98.532.202	(19.422.644)
Total Aportes efectivo, títulos y terrenos		4.665.993.528	10.060.715.519	(5.394.721.991)

9. REGISTROS CONTABLES

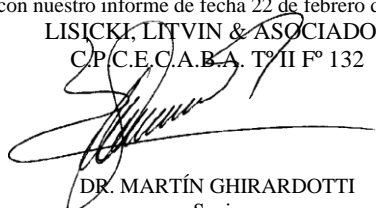
A la fecha de los presentes estados contables las operaciones del Fideicomiso correspondientes al período del 1 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

10. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de enero de 2024 se pagó el total del capital de los VRD por miles de pesos 4.838.077, quedando así totalmente amortizados.

Con posterioridad al 31 de diciembre 2023, no se han producido otros 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 22 de febrero de 2024
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Inversiones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
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 31.12.2023	Valor de Libros al 31.12.2022
Inversiones corrientes					
Depósitos a plazo fijo Precancelable - Banco Hipotecario S.A.	103,6%	2.050.000	85.922	2.135.922	959.120
Depósitos a Plazo Fijo Precancelable UVA - Banco de la Ciudad de Buenos Aires (Nota 3.c)	1%	116.829	57	116.886	173.952
Subtotal inversiones corrientes		2.166.829	85.979	2.252.808	1.133.072

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

Denominación y características de los valores	Valor de Libros al 31.12.2023	Valor de Libros al 31.12.2022
Inversiones corrientes		
Fondos invertidos por BICE Fideicomisos en Fondos Comunes de Inversión	35.168	1.322.508
Subtotal inversiones corrientes	35.168	1.322.508

Rubro Inversiones	31.12.2023	31.12.2022
Total inversiones corrientes	2.287.976	2.455.580
Total	2.287.976	2.455.580

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Movimiento de Previsiones
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
En moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

Anexo II

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	(Recupero)/ Cargo a resultados (3)	Desactivación contable de créditos	RECPAM (4)	Saldos al cierre del ejercicio
ACTIVO					
Activo corriente					
Créditos					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	1.671.602	1.474.485	(986.814)	(1.282.360)	876.913
Otros activos					
Previsión por desvalorización de otros activos (Nota 4.c) (2)	9.194.999	-	-	-	9.194.999
Activo no corriente					
Créditos					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	16.190.292	10.366.440	(378.370)	(15.186.063)	10.992.299
Total al 31.12.2023	27.056.893	11.840.925	(1.365.184)	(16.468.423)	21.064.211
Total al 31.12.2022	43.396.314	16.868.148	(14.227.998)	(18.979.571)	27.056.893
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Previsión para Otras Contingencias (Nota 4.g)	21.799	(7.379)	-	(10.883)	3.537
Total al 31.12.2023	21.799	(7.379)	-	(10.883)	3.537
Total al 31.12.2022	42.461	-	-	(20.662)	21.799

- (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) Includo en el Estado de Resultados Fiduciario.
- (4) Corresponde a la reexpresión de los saldos al inicio, del cargo a resultados y de las desactivaciones sólo a los efectos de exposición.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Gastos de Administración

Correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo III

Gastos de Administración	31.12.2023	31.12.2022
Honorarios por servicios	12.646.835	11.495.090
Impuestos	2.585.696	2.258.197
Seguridad y vigilancia	2.108.989	3.400.394
Publicaciones y eventos	673.344	2.070.696
Limpieza, desmalezado y expensas	501.798	974.665
Otros	1.111.928	868.429
Total	19.628.590	21.067.471

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22 de febrero de 2024

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



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 283 Folio 175



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado