

Fideicomiso Financiero
“Programa Federal Plurianual de
Construcción de Viviendas – Provincia de Río
Negro”

Estados Contables Fiduciarios

Ejercicio N° 12

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

ÍNDICE

	Página
Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial Fiduciario	2
Estado de Resultados Fiduciario	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario	4
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario	5
Notas a los Estados Contables Fiduciarios	6 a 28
Anexo I	29
Anexo II	30
Anexo III	31
Anexo IV	32
Informe de los auditores independientes	

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Pluriannual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentados en forma comparativa
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

<u>Actividad Principal</u>	Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.
<u>CUIT del Fideicomiso</u>	30-71218635-2
<u>Fecha de Contrato Constitutivo</u>	1º de junio de 2011
<u>Objeto del Fideicomiso</u>	Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de Río Negro.
<u>Plazo de duración del Contrato de Fideicomiso</u>	Hasta la fecha del pago total de los Valores Representativos de Deuda, conforme sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 de la Ley 26.994.
<u>Fecha de Cierre de Ejercicio</u>	31 de diciembre de cada año calendario.
<u>Denominación del Fiduciante</u>	Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro (IPV).
<u>Domicilio Legal</u>	Winter y Murillo (8500) - Ciudad de Viedma, Provincia de Río Negro.
<u>Actividad Principal</u>	Servicios Generales de la Administración Pública.
<u>Denominación del Fiduciario</u>	Dice Fideicomisos S.A.
<u>Domicilio Legal</u>	Avenida Leandro N. Alem 518, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
<u>Actividad Principal</u>	Fiduciaria en los términos de la Ley 26.994 art. 1.673, normas complementarias y reglamentarias.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 28/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS P.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 117


Federico M. Mazzer (Socio)

Contador Público (U.C.A)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 334 Fº119


Diego Pajma Beloran

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.

presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre (Notas 2.1 y 2.2)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO			PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	505.630	2.026.694	Cuentas a Pagar (Nota 3.4 y Anexo II)	621.094
Inversiones (Anexo I y II)	56.424.339	118.529.326	Deudas fiscales (Nota 3.5 y Anexo II)	7.524
Créditos (Nota 3.2 y Anexo II)	54.752.891	122.522.562	Otras Deudas (Nota 3.6 y Anexo II)	30.240.033
Otros Créditos (Nota Nº 3.3 y Anexo II)	502.019	744.317	Valores Representativos de Deuda (Nota 3.7 Anexo II)	26.134.301
Total del Activo Corriente	112.185.379	243.822.899	Total del Pasivo Corriente	57.022.952
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE	
Créditos (Nota 3.2 y Anexo II)	38.563.903	166.157.216	Valores Representativos de Deuda (Nota 3.7 Anexo II)	38.553.003
Otros Créditos (Nota Nº 3.3 y Anexo II)	65.517	-	Total del Pasivo No Corriente	38.553.003
Total del Activo No Corriente	38.628.620	166.157.216	Total del Pasivo	95.575.955
Total del Activo	150.813.999	410.020.115	PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	55.228.044
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	150.813.999
				410.020.115

Las Notas y los Anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables Fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

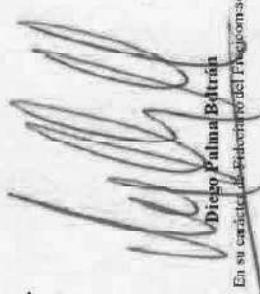
BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

CPCECABAT 1º Pº 11

Federación Mizzen (Socio)

Contador Público (U.C.A)

CPCECABAT 334 Fº 11º


Diego Palma Baltrán
En su calidad de Administrador del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro"

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Cifras expresadas en miles de pesos de cierre del 31 de diciembre (Notas 2.1 y 2.2)

	31/12/2023	31/12/2022
Intereses Ganados por Depósitos a Plazo Fijo	61.656.869	48.424.901
Gastos de Administración (Anexo III)	(25.494.917)	(29.447.482)
Resultados financieros y por tenencia (incluye R.E.C.P.A.M.)	(88.780.930)	(89.230.482)
Resultado Neto del ejercicio	(52.618.978)	(70.253.063)

Las Notas y los Anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables Fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

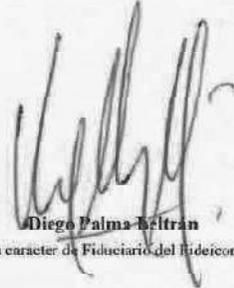
BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F 117



Federico W. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F 119



Diego Palma Beltran

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentado en forma comparativa el ejercicio anterior

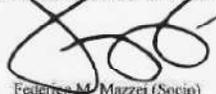
Cifras expresadas en miles de pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/12/2023	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/12/2022
Saldo al inicio del Ejercicio	107.847.022	107.847.022	178.100.085
Resultado del ejercicio	(52.618.978)	(52.618.978)	(70.253.063)
Saldo al cierre del Ejercicio	55.228.044	55.228.044	107.847.022

Las Notas y los Anexos que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables Fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F° 117



Federico M. Mazzei (Socio)
Contador Público (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F° 119



Diego Palma Beltrán
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Cifras expresadas en miles de pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

	31/12/2023	31/12/2022
VARIACIONES DEL EFECTIVO (2.3.e)		
Efectivo al Inicio del Ejercicio	120.556.020	159.636.483
Efectivo al Cierre del Ejercicio	56.930.469	120.556.020
Disminución neta del Efectivo	(63.625.551)	(39.080.463)
Causales de las variaciones de efectivo		
<u>Actividades Operativas</u>		
Resultado Neto del ejercicio	(52.618.978)	(70.253.063)
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Disminución de Créditos	195.403.884	331.215.004
Disminución de Otros Créditos	176.681	207.426
Disminución de Cuentas a Pagar	(558.387)	(247.482)
(Disminución)/Aumento de Deudas fiscales	(15.265)	22.789
Disminución de Otras Deudas	(38.435.458)	(26.586.596)
Disminución de Valores Representativos de Deuda	(167.578.028)	(273.438.541)
Flujo neto de efectivo utilizado en las Actividades Operativas	(63.625.551)	(39.080.463)
Disminución neta del Efectivo	(63.625.551)	(39.080.463)

Las Notas y los Anexos que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables Fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.S.E.C.A.B.A.T.° 1 F 117



Federico M. Mazzei (Socio)
Contador Público (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F 119



Diego Palma Refrán
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

1.1 Origen y Objeto

Con fecha 11 de agosto de 2005 fue celebrado un convenio marco relativo al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Provincias.

Con fecha 1° de junio de 2011, Bice Fideicomisos S.A. en su calidad de Fiduciario y el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro, en su calidad de Fiduciante, suscribieron el contrato de Fideicomiso cuyo objeto consiste en aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de Río Negro, conforme al compromiso asumido por dicha Provincia en el convenio marco.

Los Beneficiarios del mencionado Fideicomiso son los titulares de los Valores Representativos de Deuda, siendo Fideicomisario el Fiduciante por las sumas resultantes, luego de abonar las obligaciones garantizadas y los gastos del Fideicomiso.

1.2 Bienes Fideicomitados

Los Bienes Fideicomitados que integran el Patrimonio Fideicomitado son los detallados a continuación:

- a) La recaudación proveniente de créditos derivados de la adjudicación de viviendas correspondientes a los programas federales de construcción de viviendas, existentes a la Fecha de Emisión y generados con posterioridad a la misma.
- b) Los derechos de los que es titular el Fiduciario, en su carácter de tal, como beneficiario bajo el Fideicomiso de garantía.
- c) Los créditos actuales y futuros que el Fiduciante – como titular de la Cuenta Recaudadora – tenga contra el Banco Recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dicha cuenta recaudadora, originados en la Recaudación por Créditos.
- d) Los Fondos Líquidos e Inversiones Permitidas.
- e) Los derechos bajo las pólizas de Seguro.
- f) Los demás activos, propios o de terceros, que en el futuro resuelva incorporar el Fiduciante.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

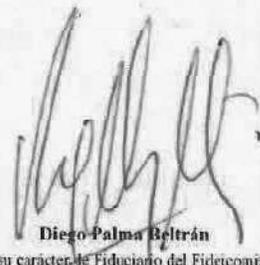
BERTONA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F° 119

Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F° 119



Diego Palma Beltrán
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.3 Patrimonio Fideicomitado

El Patrimonio Fideicomitado se encuentra integrado por los Bienes Fideicomitados. Las obras a efectuar en la Provincia de Río Negro en virtud del Programa Federal de Construcción de Viviendas no se encuentran incluidas en el Patrimonio Fideicomitado y son de titularidad del Fiduciante.

1.4 Fideicomiso de Garantía

Es el Fideicomiso constituido, en garantía del Pago de los Servicios y de los Gastos del Fideicomiso y la constitución y/o reposición del Fondo de Reserva, por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro en carácter de Fiduciante, el Banco de la Nación Argentina como Fiduciario de Garantía y el Fiduciario del presente Fideicomiso Financiero como Beneficiario, con imputación al Fideicomiso Financiero, que tiene como activo fideicomitado los recursos que le corresponde percibir al Fiduciante por parte del Estado Nacional en virtud de la Ley N° 24.464 y la Ley Provincial N° 2.927 (el “Flujo FONAVI”).

1.5 Valores Representativos de Deuda

Bajo el Fideicomiso, el Fiduciante podrá emitir Valores Representativos de Deuda (VRD) por hasta V/N \$ 145.000.000, en una o más Series. Su plazo de amortización será de quince años contados desde la fecha de emisión de cada Serie con dos años de gracia. Las condiciones de emisión de las Nuevas Series, que no podrán ser más favorables que las establecidas para los VRD Serie I, serán determinadas por el Fiduciante con la conformidad del Fiduciario mediante la firma de un contrato de fideicomiso suplementario y explicitadas en un suplemento de prospecto, de conformidad con los requerimientos de fondos para la construcción de viviendas y de las posibilidades de colocación de los valores mediante oferta pública de acuerdo con las condiciones económicas vigentes al momento en que se efectúe cada emisión. En caso de existir más de una Serie en circulación, los VRD de todas las Series tendrán derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma *pari passu* en cada Fecha de Pago de Servicios.

Al 31 de diciembre de 2023, el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de Río Negro, en carácter de Fiduciante, ha emitido VRD Serie I por \$ 95.600.000 de valor nominal, los cuales han sido totalmente integrados de la forma que se detalla a continuación:

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.S.E.C.A.B.A.T.º I Fº 117



Federico M. Mazzeri (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.S.E.C.A.B.A.T.º 334 Fº 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.5 Valores Representativos de Deuda (Cont.)

Fecha de integración	Monto integrado
02/02/2012	28.680.000
30/03/2012	6.692.000
27/04/2012	6.692.000
31/05/2012	6.692.000
29/06/2012	6.692.000
31/07/2012	6.692.000
31/08/2012	6.692.000
28/09/2012	6.692.000
31/10/2012	6.692.000
30/11/2012	6.692.000
31/12/2012	6.692.000
Total:	95.600.000

Dado que el Emisor es una entidad autárquica de la Provincia de Río Negro, según lo previsto por el artículo 83 de la Ley 26.831, la oferta pública de los Valores Representativos de Deuda no requiere de autorización por parte de la Comisión Nacional de Valores, ni consecuentemente este Fideicomiso estará sujeto a su fiscalización. Ello sin perjuicio de la fiscalización que corresponde a la Bolsa de Comercio de Buenos Aires en razón de la autorización de cotización que otorgue a los Valores Representativos de Deuda.

1.6 Servicios de Interés y Capital

Salvo que para las Nuevas Series se establezca de otro modo, los VRD de cada serie tendrán derecho al cobro de los siguientes servicios:

- a) en concepto de interés, una tasa equivalente a la Tasa de Referencia más un Margen Diferencial a licitar de acuerdo a lo establecido en el prospecto. El interés se aplicará considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondientes al Período de Devengamiento. Los intereses se devengan durante todo el Período de Devengamiento sobre el valor residual al inicio de cada Período de Devengamiento.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 334 F° 119



Diego Palva Beltrán
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.6 Servicios de Interés y Capital (Cont.)

Para los VRD Serie I se ha definido la Tasa de Referencia como el promedio aritmético simple, del trimestre anterior al inicio del Período de Devengamiento, de la tasa de interés para depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos de 30 a 35 días en bancos públicos (BADLAR Pública) informada por el Banco Central de la República Argentina y se ha establecido el margen diferencial en un 2%;

b) en concepto de amortización, los montos que se indiquen para cada serie.

Respecto de los VRD Serie I, los intereses que se devenguen durante cada Período de Devengamiento hasta la Fecha Final de Capitalización - siendo ésta el último día del penúltimo trimestre calendario anterior a la Primera Fecha de Pago de Servicios -, se capitalizarán al último día de cada trimestre calendario (los “Intereses Capitalizados”) y los devengados con posterioridad a la Fecha Final de Capitalización se pagarán en cada Fecha de Pago de Servicios. El valor residual será el valor nominal integrado más los Intereses Capitalizados, neto en su caso de las amortizaciones ya pagadas.

1.7 Fecha de Pago de Servicios

Salvo que para las Nuevas Series se establezca lo contrario, la Fecha de Pago de Servicios para cada Serie de VRD (en concepto de intereses y amortizaciones) será el décimo quinto día hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año.

1.8 Pago de Servicios

a) Los Pagos de Servicios serán realizados por el Fiduciario, en tanto existan recursos suficientes en la Cuenta Fiduciaria a las 15 horas del quinto día hábil anterior a la respectiva Fecha de Pago de Servicios y no se verifique un Evento Especial, mediante transferencia de los respectivos importes a Caja de Valores. En caso de existir más de una Serie en circulación, los VRD de todas las Series tendrán derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma *pari passu* en cada fecha de pago de Servicio.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F.° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F.° 119



Diego Palma Betrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.8 Pago de Servicios (Cont.)

- b) En caso que no existiesen recursos suficientes en la Cuenta Fiduciaria para alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización de los VRD de todas las Series en circulación en alguna Fecha de Pago de Servicios, los Servicios de amortización se pagarán cuando existan recursos suficientes a tal fin, sin que dicha circunstancia implique caducidad de plazos, salvo cuando la falta constituya un Evento Especial, no pudiendo los Beneficiarios exigir dicho pago al Fiduciario y continuando el devengamiento de intereses sobre el Valor Residual.
- c) Constituirán un Evento Especial (i) la falta de pago de los intereses pagaderos y exigibles en una Fecha de Pago de Servicios; y (ii) la no cancelación a una Fecha de Pago de Amortización de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización por un monto equivalente a cuatro Fechas de Pago de Amortización consecutivas.
- d) Los intereses moratorios equivaldrán a los intereses de los VRD más 200 puntos básicos adicionales. Los intereses moratorios se devengarán: (i) desde una fecha de pago de intereses hasta tanto se cancele la totalidad de los intereses atrasados sobre los importes impagos y (ii) desde cualquier fecha de pago de servicios en la que no se hubieran alcanzado los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización, sobre los importes faltantes, hasta la fecha de pago de servicios en que tales porcentajes sean cumplidos.

1.9 Monto Requerido

Es el importe que el Fiduciario determinará para todas las Series dentro de los primeros 3 (tres) Días Hábiles de cada trimestre calendario y que deberá ser suficiente para satisfacer los siguientes destinos:

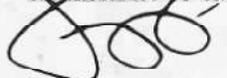
- a) la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso;
- b) la constitución o reposición del Fondo de Reserva,
- c) los Servicios a ser abonados en la Fecha de Pago de Servicios inmediatamente siguiente al último día de dicho trimestre; y la constitución o reposición de Reservas.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Comisario Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F°119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.9 Monto Requerido (Cont.)

En tanto el Requerimiento de Fondos sólo tenga por finalidad recaudar los fondos para el pago de los conceptos indicados en los incisos (a) y/o (d) precedentes, y el Fiduciante no haya incumplido ninguna de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Requerimiento de Fondos importará instruir al Banco Recaudador la transferencia de fondos desde las Cuentas v a la Cuenta Fiduciaria hasta completar el Monto Requerido en cada oportunidad.

A partir de la emisión del primer Requerimiento de Fondos que tenga por finalidad recaudar los fondos necesarios para la constitución o reposición del Fondo de Reserva, la notificación a las Cuentas Recaudadoras será a modo informativo dado que esa entidad deberá continuar acreditando periódicamente en la Cuenta Fiduciaria el saldo que exista en ellas y que en el caso de que existan fondos excedentes serán reintegrados por el Fiduciario al Instituto de Planificación y Promoción 2de la Vivienda de la Provincia de Río Negro.

Durante el transcurso del trimestre el Fiduciario podrá informar o rectificar el Monto Requerido informado al inicio del trimestre, cambio que deberá ser informado al Fiduciante. El Monto Requerido para los trimestres enero – marzo, abril – junio, julio – septiembre y octubre - diciembre de 2023 ascienden a las sumas de \$ 14.750.000, \$ 9.850.000, \$ 16.445.000 y \$ 13.500.000, con destino a la recomposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de Reservas, a ajustar el Fondo de Reserva del Fideicomiso y al pago del Servicio de amortización e interés correspondiente.

El Fiduciante tendrá la facultad de transferir fondos a la Cuenta Fiduciaria para completar el Monto Requerido en caso de insuficiencia de fondos en las Cuentas Recaudadoras.

1.10 Fondo de Gastos

El Fiduciario retuvo del precio de colocación un importe equivalente a \$ 200.000, que se asignó a un Fondo de Gastos, el cual se destinará a cancelar los Gastos del Fideicomiso y en su caso constituir las Reservas hasta el monto indicado. (Nota 3.6)

En cualquier momento en que el Fondo de Gastos del Fideicomiso se reduzca hasta representar un importe menor al indicado se detraerá de la Recaudación Global el monto necesario para reestablecerlo.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

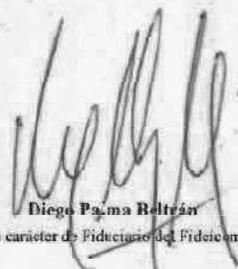
BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F.° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F.° 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.10 Fondo de Gastos (Cont.)

Si la Recaudación Global fuera insuficiente, el Fiduciario podrá intimar al Fiduciante para que dentro del quinto día hábil reponga el Fondo de Gastos del Fideicomiso. De no cumplirse con esta última obligación, sin perjuicio del devengamiento de intereses moratorios, el Fiduciario podrá declarar la existencia de un Evento Especial.

Cuando hubiera finalizado la liquidación del Fideicomiso, el Fondo de Gastos del Fideicomiso será liberado para la acreditación de dichos fondos al Fiduciante, con excepción de las sumas correspondientes a las Reservas.

El Fiduciario estará facultado – con la conformidad del Fiduciante, la cual no podrá ser irrazonablemente denegada – para aumentar el Nivel del Fondo de Gastos del Fideicomiso, si el vigente se mostrara insuficiente para atender (i) los gastos del Fideicomiso presentes y/o los que previsiblemente se devenguen; y (ii) las Reservas, en ambos casos conforme a dictamen del Auditor Contable o del Asesor Impositivo según la competencia.

A partir de la emisión del primer Requerimiento de Fondos que tenga por finalidad recaudar los fondos necesarios para la constitución o reposición del Fondo de Reserva, o el pago de Servicios, o desde la oportunidad en la que el Fiduciante haya incumplido cualquiera de las obligaciones impuestas en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario instruirá al Banco Recaudador que de ahí en más diariamente debite el saldo existente en las Cuentas Recaudadoras y lo transfiera a la Cuenta Fiduciaria.

1.11 Fondo de Reserva

Salvo que para las Nuevas Series se estableciera de otro modo, el Fiduciario constituirá con los fondos provenientes de la Recaudación Global, el Fondo de Reserva, por un monto mínimo equivalente a: (1) los dos próximos pagos estimados de Intereses y (2) el próximo pago de amortización conforme al Cronograma de Amortización de los VRD.

Para cada Serie se determinará la forma en que se efectivizará la integración inicial del Fondo de Reserva. El Fondo de Reserva será aplicado por el Fiduciario al pago de intereses y amortización de los VRD, cuando por cualquier causa no existan recursos suficientes para su pago en las Cuentas Recaudadoras.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F°119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.11 Fondo de Reserva (Cont.)

Luego de la integración inicial, en cualquier momento en que el importe acumulado en el Fondo de Reserva sea menor al monto mínimo antes indicado, el Fiduciario lo repondrá con los fondos provenientes de la Recaudación Global, y lo incorporará dentro de los Montos Requeridos. Una vez cancelados los VRD, cubiertos los Gastos del Fideicomiso y en su caso las Reservas, el excedente será liberado a favor del Fiduciante.

En el caso de los VRD Serie I, la integración inicial del Fondo de Reserva se realizó a partir de los once meses desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha Final de Capitalización proporcionalmente en cuotas mensuales y consecutivas hasta alcanzar el monto establecido en el primer párrafo.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado de este fondo asciende a \$ 30.040.033 (Nota 3.6).

1.12 Orden de Aplicación de los Fondos Acreditados en la Cuenta Fiduciaria

El Fiduciario aplicará los recursos del Fideicomiso en el siguiente orden:

- 1) A la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, incluida la constitución de Reservas.
- 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 del interés de los VRD en cada Fecha de Pago de Servicios.
- 5) A la reposición del Fondo de Reserva por el importe que corresponda a intereses de los VRD, en su caso.
- 6) Al pago de los Servicios atrasados de amortización de los VRD, si los hubiera.
- 7) Al pago de amortización de los VRD hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización de los VRD que corresponda en cada Fecha de Pago de Servicios.
- 8) A la reposición del Fondo de Reserva por el importe que corresponda a amortización de los VRD, en su caso.
- 9) Al reintegro al Fiduciante del excedente del Monto Requerido, de corresponder.
- 10) El excedente, luego de la Fecha de Vencimiento Final, se transferirá al Fiduciante, en calidad de fideicomisario.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.N.E.C.A.B.A.T.° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Comada Público (U.C.A)

C.P.N.E.C.A.B.A.T.° 334 F°119



Diego Palma Rodríguez

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.13 Inversión de Fondos Líquidos

El Fiduciario podrá invertir los fondos líquidos en inversiones permitidas, quedando librado a su decisión la oportunidad, monto y demás detalles de la inversión. Las inversiones permitidas se realizarán a plazos compatibles con: (a) la necesidad de fondos para el pago de servicios u otros conceptos pagaderos a los VRD, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la Cuenta Fiduciaria, o (b) el cronograma de pagos a contratistas, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la Cuenta de Obras. En ningún caso el Fiduciario será responsable frente a los Beneficiarios o el Fiduciante por el resultado de las Inversiones Permitidas, siempre que haya procedido conforme con lo establecido en el contrato del Fideicomiso.

1.14 Agente de Control y Revisión

En función a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso (Art. 1.10), el Fiduciario designará a la persona o personas que actuarán como Agente de Control y Revisión de la cobranza por la Recaudación por Créditos y de la recaudación del Flujo FONAVI.

A tales efectos recibirá mensualmente del Fiduciante o del Fiduciario (este último en base a lo que le informará el Fiduciante), información acerca de las cobranzas proyectadas respecto del conjunto de créditos que mantenga en cartera y de los fondos acreditados en las Cuentas Recaudadoras y Fiduciaria correspondientes a la recaudación por créditos real.

Con dicha información, además de la restante que debe proveer el Fiduciante, el Agente de Control y Revisión remitirá mensualmente al Fiduciario un informe sobre: (a) el análisis de la recaudación por créditos y su comparación con las cobranzas proyectadas, (b) el análisis del Flujo FONAVI, y (c) la consistencia de la información provista por el Fiduciante con relación a los créditos en mora.

A la fecha de los presentes estados contables, se han recibido los informes mensuales del ACR hasta el mes de octubre 2023 del cual se desprende que:

- (i) los fondos que ingresaron en la cuenta recaudadora representan el 795,97% de los flujos proyectados inicialmente por el IPV;
- (ii) la recaudación real por créditos correspondiente a los últimos tres meses consecutivos no es inferior al 50% de la recaudación mensual proyectada, lo cual determina que no se cumple el evento especial contemplado en la Nota 1.17 (i).

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 117



Federico M. Mazzei (Socio)
Comisario Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 334 F° 119



Diego Palma Beltrán
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.14 Agente de Control y Revisión (Cont.)

- (iii) de acuerdo al último informe recibido por el Fiduciante de fecha 24 de noviembre de 2023 no existen trámites judiciales iniciados por el Instituto para el cobro de los créditos en mora.

Cabe destacar que los Ingresos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el ejercicio de enero a diciembre de 2023 ascienden a \$ 430.383.465 habiéndose devuelto excedentes por \$ 381.291.345 y siendo el neto utilizado \$ 49.092.120.

1.15 Duración del Fideicomiso

La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la Fecha de Pago total de los Servicios de los VRD conforme a sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el art. 1668 de la Ley 26.994.

1.16 Causales de extinción del Fideicomiso

El Fideicomiso se extinguirá en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de constitución establecidas en el contrato del Fideicomiso;
- b) Ante el pago total de los servicios de los VRD, aunque ello tenga lugar antes de la fecha especificada en el contrato de Fideicomiso;
- c) Ante la extinción del patrimonio del Fideicomiso;
- d) Ante decisión de una Mayoria Ordinaria de Beneficiarios;
- e) Ante el vencimiento del plazo legal de treinta años;
- f) Ante la configuración del supuesto de que dentro de los 120 días hábiles de notificada la renuncia por el Fiduciario no se hubiesen producido la totalidad de los siguientes hechos:

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.S.E.C.A.B.A.T.º I F.º 177



Federico M. Mazzei (Socio)
Contador Público (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 334 F.º 119



Diego Palma Beltrán
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.16 Causales de extinción del Fideicomiso (Cont.)

1. la designación del Fiduciario sustituto,
2. la aceptación por parte del Fiduciario sustituto de dicha designación,
3. la transferencia de la autorización de cotización, y
4. la transferencia de los Bienes Fideicomitados al Fiduciario sustituto.

El Fiduciario o el Fiduciante se presentará ante el Tribunal Arbitral a fin de solicitar de aquel la designación de un Fiduciario sustituto. Si transcurridos 30 días hábiles de la fecha de la interposición de dicha pretensión el Tribunal Arbitral no hubiese designado Fiduciario sustituto o la designación no hubiese sido aceptada por la persona designada, ello constituirá un supuesto de disolución del Fideicomiso, procediéndose a su liquidación, para lo cual se requerirá una resolución de la Mayoría Ordinaria de Beneficiarios.

1.17 Eventos Especiales

Salvo que en un Contrato Suplementario se establezca lo contrario o se agreguen otras causales, se considerará constituido un Evento Especial en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si en una Fecha de Pago de Servicios no se abonaran los intereses de los VRD.
- b) Falta de cancelación, a una Fecha de Pago de amortización, de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización por un monto equivalente a cuatro Fechas de Pago de Amortización consecutivas.
- c) Falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciante a cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso, en el Suplemento de Prospecto o en el Contrato de Fideicomiso de Garantía. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado dentro de los diez (10) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.
- d) Cualquier impugnación judicial o extrajudicial, por parte del Fiduciante o de terceros, a la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad del Contrato de Fideicomiso, del Suplemento de Prospecto, del Contrato de Fideicomiso de Garantía o de los Bienes Fideicomitados que dé lugar a una medida que se encuentre firme, comprendiendo cualquier acto o reclamación tendiente a obtener la modificación, rescisión o resolución de cualquiera de las cesiones fiduciarias.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F.° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F.° 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

* Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

- e) La implementación de cualquier medida tomada por cualquier autoridad, un tercero o el Fiduciante que pueda razonablemente resultar en la liquidación del Fiduciante, o la pérdida de transferencia a terceros de todos o la mayor parte de los activos del Fiduciante.
- f) Si cualquier información, declaración, garantía o certificación significativa realizada o suministrada por el Fiduciante en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier documento entregado por el mismo conforme o en ejecución del mismo resulta haber sido incorrecta, inexacta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización.

Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por producido si la misma no hubiese sido remediada por el Fiduciante dentro de los diez (10) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.

- g) Si: i) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente la situación económica, financiera o patrimonial, o las actividades o perspectivas futuras del Fiduciante, ii) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente los derechos del Fiduciario o de los Beneficiarios.
- h) Si la BCBA cancelara la autorización para cotizar los VRD, y la resolución pertinente se hallara firme.
- i) Si durante tres meses consecutivos la Recaudación por Créditos hubiera sido menor al 50 % de la recaudación proyectada informada en el informe del Agente de Control y Revisión.

El Fiduciante deberá notificar al Fiduciario de todo Evento Especial en el mismo día de tomar conocimiento del mismo, o a más tardar el Día Hábil siguiente, a fin de que el Fiduciario pueda comunicarlo de inmediato a la BCBA.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F.° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Comador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F.° 119



Diego Palma Reñán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.17 Consecuencias de un Evento Especial (Cont.)

- a) Producido cualquiera de los Eventos Especiales precedentemente detallados, el Fiduciario i) declarará la existencia de un Evento Especial, que notificará al Fiduciante (salvo que éste lo hubiera notificado previamente al Fiduciario), ii) la publicará en el Boletín Oficial de la BCBA.
- b) Producido cualquiera de los Eventos Especiales precedentemente detallados, el Fiduciario i) declarará la existencia de un Evento Especial, que notificará al Fiduciante (salvo que éste lo hubiera notificado previamente al Fiduciario), ii) la publicará en el Boletín Oficial de la BCBA.
- c) La declaración de cualquiera de los Eventos Especiales indicados en los incisos b) y h) de la nota precedente, producirá la mora de pleno derecho, la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, y el devengamiento del Interés Moratorio.
- d) La declaración del Evento Especial indicado en el inciso g) de la nota anterior producirá la mora de pleno derecho y la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de todas las Series en circulación.

Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago de los VRD, imputándose a intereses y capital, en ese orden.

- e) Si se declarara cualquiera de los Eventos Especiales indicados en el resto de los incisos de la nota anterior, el Fiduciario requerirá de una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios una resolución acerca de las medidas a adoptar, pudiendo ésta declarar la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, con el efecto indicado en el apartado b).

1.18 Responsabilidad del Fiduciante por daños y perjuicios

De verificarse cualquier Evento Especial, el Fiduciante será responsable por todos los gastos, costas y demás perjuicios que se hubieran ocasionado al Fideicomiso, al Fiduciario o a los Beneficiarios, conforme lo determine un laudo del Tribunal Arbitral.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F° 119



Diego Palma Meltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.19 Liquidación

Las condiciones de liquidación son las siguientes:

- a) Existiendo VRD en circulación, el Fiduciario procederá a la liquidación del patrimonio fideicomitado, y su producido, previa deducción de los gastos del Fideicomiso, será abonado a los Beneficiarios a prorrata. Luego de cancelados en su totalidad los VRD, todo eventual remanente, cubiertos (i) los gastos del Fideicomiso devengados y pendientes de pago y (ii) las reservas en su caso, quedará disponible para el Fiduciante.
- b) En el supuesto de extinguirse el Fideicomiso por la causa mencionada en la Nota 1.16 a), el Fiduciario transferirá la porción del patrimonio fideicomitado remanente, cubiertas en su caso las reservas, al Fiduciante.

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Los presentes estados contables fiduciarios han sido preparados conforme a las normas contables profesionales argentinas vigentes 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).

La preparación de estados contables de acuerdo con dichas normas contables requiere la consideración, por parte de la Administración del Fideicomiso, de estimaciones y supuestos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de dichos estados, como así también los montos de ingresos y gastos del ejercicio. Los resultados finales podrían diferir de los estimados.

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 334 F° 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados.

Por lo tanto, mediante su Resolución General 10/2018 (B.O. 28/12/2018), la Inspección General de Justicia (IGJ) dispuso que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o períodos intermedios deberán presentarse ante ese Organismo expresados en moneda homogénea. Asimismo, mediante dicha resolución se determinó que, a los fines de la reexpresión de los estados contables, se aplicarán las normas emitidas por la FACPCE, adoptadas por el CPCECABA.

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección del Fiduciario ha resuelto reexpresar los presentes estados contables al 31 de diciembre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F° 117



Federico R. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F° 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, dado ya se encuentran reexpresados a la fecha de los estados contables;
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- La pérdida por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del ejercicio que se informa, revelando esta información en una partida separada;
- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente;

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 1 F.º 117



Federico M. Mazzei (Socio)
Contador Público (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 334 F.º 119



Diego Palma B. Brán
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 2: BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.2 Información comparativa

El estado fiduciario de situación patrimonial fiduciario y los estados fiduciarios de resultados, evolución de patrimonio neto y flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2023 se presenta en forma comparativa con el cierre del último ejercicio, tal como lo establecen las normas contables vigentes.

2.3 Criterios de Valuación

A continuación, se incluyen los criterios contables de mayor relevancia utilizados en la preparación de los estados contables fiduciarios:

a) Activos y Pasivos en Moneda Nacional

Se encuentran valuados a su valor nominal, agregando o deduciendo según corresponda, los resultados financieros devengados hasta la fecha de cierre de cada ejercicio.

b) Inversiones

Plazo fijo: se valoraron a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio.

c) Créditos

Corresponde a los derechos cedidos por el Fiduciante a la fecha que se refieren estos Estados Contables Fiduciarios, para hacer frente a las cancelaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso de los VRD.

Están conformados por los saldos correspondientes a las cuentas recaudadoras y a las cobranzas proyectadas derivadas de la adjudicación de viviendas correspondiente al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F. 117



Federico M. Mazzeri (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F° 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 2: BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

d) Valores Representativos de Deuda (VRD)

Se valoraron a su valor nominal, más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio.

e) Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

El estado de flujo de efectivo fiduciario fue confeccionado utilizando el método indirecto, considerando como efectivo a los rubros “caja y bancos” e “inversiones”.

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

	31/12/2023	31/12/2022
3.1 Caja y Bancos		
Banco de la Nación Argentina Cuenta Especial N° 659.031.869/7	505.630	2.026.694
Total Caja y Bancos	505.630	2.026.694
3.2 Créditos		
Corriente		
Derecho de Cobro – Cobranzas Proyectadas (Nota 6)	14.806.666	40.900.078
Derecho de Cobro por Intereses VRD	11.347.635	25.198.038
Derecho de Cobro por Fondo de Reserva	28.598.590	56.424.446
Total Créditos Corriente	54.752.891	122.522.562
No Corriente		
Derecho de Cobro – Cobranzas Proyectadas	38.563.003	166.197.216
Total Créditos No Corriente	38.563.003	166.197.216
Total Créditos	93.315.894	288.719.778

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

Informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 1º Fº 17



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 334 Fº 119



Diego Palma Beltrán
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL FIDUCIARIO (Cont.)

	31/12/2023	31/12/2022
3.3 Otros Créditos		
Corriente		
Gastos pagados por adelantado	502.019	572.660
Saldo a Favor Impuesto sobre los Ingresos Brutos	-	171.657
Saldo a Favor - Ganancias	178.755	556.657
Provisión Créditos No Recuperables	(178.755)	(556.657)
Total Otros Créditos Corriente	502.019	744.317
No Corriente		
Saldo a Favor Impuesto sobre los Ingresos Brutos Río Negro	65.617	-
Total Otros Créditos No Corriente	65.617	-
Total Otros Créditos	567.636	744.317
3.4 Cuentas a Pagar		
Provisión para Gastos	509.078	806.891
Proveedores	112.016	372.590
Total Cuentas a Pagar	621.094	1.179.481
3.5 Deudas fiscales		
Retenciones de ganancia de terceros	1.781	-
Provisión IIBB	5.743	22.789
Total Deudas fiscales	7.524	22.789
3.6 Otras Deudas		
Fondo de Gastos (Nota 1.10)	200.000	622.816
Fondo de Reserva (Nota 1.11)	30.040.033	68.052.675
Total Otras Deudas	30.240.033	68.675.491

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F.° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F.° 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL FIDUCIARIO (Cont.)

	31/12/2023	31/12/2022
3.7 Valores Representativos de Deuda		
Corriente		
Intereses VRD a Pagar	11.347.635	25.198.038
VRD emitidos e integrados Serie I	14.806.666	40.900.078
Total Valores Representativos de Deuda Corriente	26.154.301	66.098.116
No Corriente		
VRD emitidos e integrados Serie I	38.563.003	166.197.216
Total Valores Representativos de Deuda No Corriente	38.563.003	166.197.216
Total Valores Representativos de Deuda	64.717.304	232.295.332

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

Los registros contables del Fideicomiso Financiero Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro, son llevados en los libros “Inventario y Balances” y “Diario” en forma separada de los libros correspondientes a los registros del Fiduciario.

Con el fin de cumplir con lo establecido en la Resolución General 3/2018 y 33/2020 de la Inspección General de Justicia (IGJ), el Fiduciario procedió a la inscripción del Fideicomiso en IGJ para su posterior solicitud de nuevas rubricas.

A la fecha se encuentra iniciada la solicitud de nueva rúbrica, por tal motivo los presentes Estados Contables Fiduciarios y sus registraciones contables se encuentran pendientes de transcripción.

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS

Es una cuenta corriente abierta en el Banco de la Nación Argentina a nombre del Fiduciante pero operada exclusivamente por el Fiduciario, sin servicio de cheques, en la cual (a) se acreditarán (i) el saldo del producido de la colocación de los VRD, y (ii) los fondos provenientes de las inversiones permitidas que se realicen con los fondos previamente acreditados en ella; y (b) se debitarán (i) las transferencias que el Fiduciario ordene a la Cuenta Libre del Fiduciante para aplicar (1) al pago de los Certificados de Obra, o (2) a la reposición al Fiduciante de los pagos realizados con anterioridad a la Fecha de Emisión conforme a lo estipulado en la Carta Compromiso o (3) a la devolución del financiamiento recibido por

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

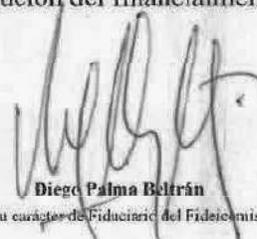
BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.S.E.C.A.B.A.T.º Fº 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.S.E.C.A.B.A.T.º 334 Fº 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS (Cont.)

el Fiduciante con anterioridad a la Fecha de Emisión, en todos los casos previa conformidad de la Subsecretaría, (ii) los montos que se coloquen en Inversiones Permitidas y (iii) los importes que pudieran corresponder por todos los gastos, costas y demás perjuicios que se hubieran ocasionado al Fideicomiso, al Fiduciario o a los Beneficiarios, si se declarase la responsabilidad del Fiduciante de verificarse cualquier Evento Especial.

Esta cuenta corriente abierta en el Banco de la Nación Argentina – cuenta de obras – según lo establece el contrato de Fideicomiso, no forma parte del presente Fideicomiso Financiero y por lo tanto de los presentes Estados Contables Fiduciarios.

De acuerdo a la rendición enviada por el Fiduciario al Fiduciante, el avance promedio de la obra asciende a 89,75%, El saldo de la cuenta 54.600.452/66 al 31 de octubre de 2023 asciende a \$ 11.305,73.

NOTA 6: CUENTA RECAUDADORA

Con la suscripción del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciante cede al Fiduciario la propiedad fiduciaria sobre la Recaudación por Créditos.

A efectos de asegurar la disponibilidad de la Recaudación por Créditos para este Fideicomiso, (a) el Fiduciante cede al Fiduciario para el Fideicomiso todos los créditos actuales y futuros que el Fiduciante -como titular de las Cuentas Recaudadoras-, tenga contra el Banco Recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dichas Cuentas Recaudadoras; y (b) el Fiduciante otorga por el mismo Contrato suficiente poder irrevocable al Fiduciario, por el plazo de duración del Fideicomiso, para que el Fiduciario instruya al Banco Recaudador a transferir a la Cuenta Fiduciaria el saldo existente en las Cuentas Recaudadoras.

El Fiduciante renuncia a (i) instruir el cierre de las Cuentas Recaudadoras, (ii) abrir otra/s cuenta/s para acreditar en ella/s la Recaudación por Créditos, sea en el Banco Recaudador o en cualquier otro, sin la previa conformidad del Fiduciario, y en la medida que el Fiduciante se comprometa previamente a realizar la cesión de saldos correspondiente a dicha/s cuenta/s; e (iii) impedir de modo alguno que se produzcan las transferencias a la Cuenta Fiduciaria; y declara que cualquier reclamo o acción que tuviere respecto de dichas transferencias deberá efectuarse en forma posterior a que el Fiduciario haya notificado al Banco Recaudador el cese de las mismas.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

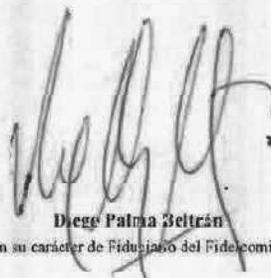
C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F° 117



Federico M. Mazzer (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F° 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 6: CUENTA RECAUDADORA (Cont.)

La Cuenta Recaudadora, cuya titularidad es del Fiduciante, es la cuenta corriente abierta en el Banco Patagonia Sucursal Viedma con el número de cuenta 90-0002006, o la/s cuenta/s que para igual objeto se abran en el futuro. Si bien al 31 de diciembre de 2023 la cuenta recaudadora arroja un saldo de \$ 52.551.518,25 solo es necesario \$ 14.806.666 para cubrir los vencimientos de los pagos por Valores Representativos de Deuda de los próximos 12 meses (Nota 3.2).

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo, publicada en el Boletín Oficial el 11 de mayo de 2018 introdujo cambios vinculados en el tratamiento impositivo de los Fideicomisos Financieros. Así, en su Art. 205 dispuso que aquellos Fideicomisos Financieros que hayan colocado certificados de participación y/o títulos de deuda en el ámbito de la oferta pública no deberán tributar el Impuesto a las Ganancias en cabeza propia. En estos casos el inversor perceptor de la renta que aquellos distribuyan, sobre inversiones realizadas en el país, deberá incorporar la misma a su declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate.

En función a que el presente Fideicomiso Financiero emitió títulos de deuda bajo la órbita de la oferta pública será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior, quedando las rentas alcanzadas en cabeza del inversor. El tratamiento expuesto en el párrafo anterior comienza a regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2018, motivo por el cual, al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no determina Impuesto a las Ganancias.

Por otro lado, en relación al Saldo a Favor por el Impuesto a las Ganancias originado en la Declaración Jurada del año 2017, no estimamos factible su absorción ni resulta viable su traspaso al Fiduciante por tratarse de un Sujeto Exento.

Es por esto que se provisionó el saldo activado por un monto de \$ 178.755 contabilizando el asiento correspondiente. Dicho saldo a favor prescribe el 31 de diciembre de 2023 según lo establece el artículo 56° de la Ley de Procedimiento Fiscal.

NOTA 8: ACTIVOS DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no existen activos de disponibilidad restringida. El Fondo de Reserva mencionado en la Nota 1.5 es considerado como un activo de uso limitado.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 1 F° 117



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F° 119



Diana Palma Belrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Río Negro"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 9: HECHOS POSTERIORES

No existen acontecimientos u operaciones ocurridas entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables que puedan afectar significativamente la situación del fideicomiso y que no hayan sido informados en el presente Estado Contable Fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 08/03/2024

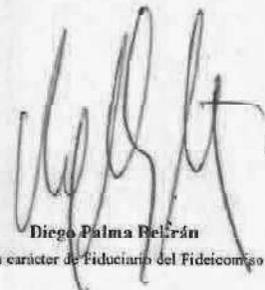
BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 1 F.º 17



Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 334 F.º 119



Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro"

INVERSIONES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo I

Depósitos a Plazo Fijo	Capital	Interés Devengado	31/12/2023	31/12/2022
Banco de la Nación Argentina	52.323.215	4.101.624	56.424.839	118.529.326
Total al 31/12/2023	52.323.215	4.101.624	56.424.839	
Total al 31/12/2022	112.678.895	5.850.431	-	118.529.326

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 06/03/2024

BERTGRA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 117


Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F°119


Diego Palma Bejarán

En su carácter de Fideicomisario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro"

APERTURA DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y PASIVOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo II

	Inversiones	Créditos	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Deudas fiscales	Otras Deudas	Valores Representativos de Deuda
A vencer							
1er. Trimestre	56.424.839	43.593.436	502.019	621.094	7.524	-	14.994.846
2do. Trimestre	-	3.577.314	-	-	-	-	3.577.314
3er. Trimestre	-	3.786.993	-	-	-	-	3.786.993
4to. Trimestre	-	3.795.148	-	-	-	-	3.795.148
A más de un año	-	38.563.003	65.617	-	-	-	38.563.003
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	30.240.033	-
Total al 31/12/2023	56.424.839	93.315.894	567.636	621.094	7.524	30.240.033	64.717.304
Que no devengan interés	4.101.624	93.315.894	567.636	621.094	7.524	30.240.033	11.317.635
A tasa fija	52.323.215	-	-	-	-	-	-
A tasa variable	-	-	-	-	-	-	53.369.669
Total al 31/12/2023	56.424.839	93.315.894	567.636	621.094	7.524	30.240.033	64.717.304
Total al 31/12/2022	118.529.326	288.719.778	744.317	1.179.481	22.789	68.675.491	232.295.332

- Las inversiones temporarias devengan intereses a una tasa nominal anual promedio del 106,50%.
- Los valores representativos de deuda devengan intereses a tasa variable (Nota 1.6).

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 117

Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 334 Fº 119


Diego Palma Beltrán
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro"

APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior

Cifras expresadas en miles de pesos de cierre del 31 de diciembre 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo III

	31/12/2023	31/12/2022
Honorarios Profesionales	13.899.717	14.994.577
Impuesto Ley 25.413	4.960.549	5.083.733
Honorarios del Fiduciario	116.279	305.886
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	1.921.981	1.528.759
Gastos y Comisiones Bancarias	1.687.277	1.437.713
Gastos y Honorarios al Organismo de Contralor	31.829	70.254
Gastos Varios	422.290	546.464
Seguros de vida e incendios	2.395.659	5.430.258
Impuesto a los sellos	59.336	49.838
Total Gastos de Administración	25.494.917	29.447.482

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 08/03/2024

BERTONIA Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 119


Federico M. Mazzei (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T.° 334 F° 119


Diego Palma Beltrán

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de

Bice Fideicomisos S.A.

CUIT N° 30-70786541-1

Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro”

CUIT N° 30-71218635-2

Domicilio Legal: Avenida Leandro N. Alem 518

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presente

1. Opinión

Hemos auditado los estados contables del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro” (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de liquidación de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio iniciado el 1 de enero y finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 9 y los Anexos I a IV complementarios que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fideicomiso 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 iniciado el 1 de enero y finalizado el 31 de diciembre de 2023, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables” de nuestro informe.



Somos independiente del Fideicomiso y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

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

3. Responsabilidades de la Dirección del Fiduciario en relación con los estados contables

La Dirección del Fiduciario 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, debida a fraude o error.

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

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

- a. identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno;



- b. obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso;
- c. evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Fiduciario;
- d. concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fideicomiso, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento;
- e. 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 logren una presentación razonable.
- f. nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.



4. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones legales vigentes informamos que:

- a. Con base en nuestro examen descripto, informamos que los estados contables citados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales.
- b. Al 31 de diciembre de 2023 no surgen de los registros contables deudas devengadas en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino (S.I.P.A.).
- c. Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previsto 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, 8 de marzo de 2024.

BERTORA Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 117

A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. Mazzei", written over a faint circular stamp or watermark.

Federico M. Mazzei – Socio
Contador Público (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 334 F° 119

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2024

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 08/03/2024 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2023 perteneciente a FF VIVIENDAS RIO NEGRO Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71218635-2, intervenida por el Dr. FEDERICO MIGUEL MAZZEI. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. FEDERICO MIGUEL MAZZEI

Contador Público (U.C.A.)

CPCECABA T° 334 F° 119

Firma en carácter de socio

BERTORA & ASOCIADOS S.R.L.

T° 1 F° 117

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: pmqfwgn

Legalización N° 763417

