

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

**Estados Contables Fiduciarios**

Ejercicio N°13

Correspondientes al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentados en forma comparativa.

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

## ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

### ÍNDICE

	<b>Página</b>
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 Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados Contables de Períodos Intermedios	

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

## ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentados en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

<b><u>Actividad Principal</u></b>	Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.
<b><u>CUIT del Fideicomiso</u></b>	30-71218635-2
<b><u>Fecha de Contrato Constitutivo</u></b>	1° de junio de 2011
<b><u>Objeto del Fideicomiso</u></b>	Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de Río Negro.
<b><u>Plazo de duración del Contrato de Fideicomiso</u></b>	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.
<b><u>Fecha de Cierre de Ejercicio</u></b>	31 de diciembre de cada año calendario.
<b><u>Denominación del Fiduciante</u></b>	Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro (IPV).
<b><u>Domicilio Legal</u></b>	Winter y Murillo (8500) - Ciudad de Viedma, Provincia de Río Negro.
<b><u>Actividad Principal</u></b>	Servicios Generales de la Administración Pública.
<b><u>Denominación del Fiduciario</u></b>	Bice Fideicomisos S.A.
<b><u>Domicilio Legal</u></b>	Avenida Leandro N. Alem 518, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
<b><u>Actividad Principal</u></b>	Fiduciaria en los términos de la Ley 26.994 art. 1.673, normas complementarias y reglamentarias.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCNER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andres Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

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 periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

	31/03/2024	31/12/2023		31/03/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	2.255.958	766.646	Cuentas a Pagar (Nota 3.4 y Anexo II)	1.036.580	941.714
Inversiones (Anexo I y II)	60.675.884	85.552.409	Deudas fiscales (Nota 3.5 y Anexo II)	-	11.421
Créditos (Nota 3.2 y Anexo II)	57.053.961	83.017.370	Otras Deudas (Nota 3.6 y Anexo II)	33.505.316	45.850.511
Otros Créditos (Nota N° 3.3 y Anexo II)	5.572.577	761.170	Valores Representativos de Deuda (Nota 3.7 Anexo II)	27.895.631	39.655.646
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>125.558.380</b>	<b>170.097.595</b>	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>62.437.527</b>	<b>86.459.292</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Créditos (Nota 3.2 y Anexo II)	34.746.895	58.469.955	Valores Representativos de Deuda (Nota 3.7 Anexo II)	34.746.895	58.469.955
Otros Créditos (Nota N° 3.3 y Anexo II)	48.808	99.490			
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>34.795.703</b>	<b>58.569.445</b>	<b>Total del Pasivo No Corriente</b>	<b>34.746.895</b>	<b>58.469.955</b>
			<b>Total del Pasivo</b>	<b>97.184.422</b>	<b>144.929.247</b>
			<b>PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)</b>	<b>63.169.661</b>	<b>83.737.793</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>160.354.083</b>	<b>228.667.040</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>160.354.083</b>	<b>228.667.040</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andres Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198



**Evert Van**  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

## ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

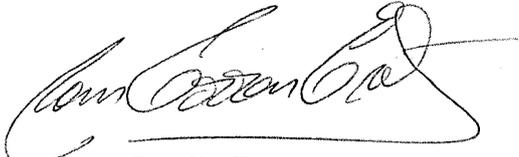
Correspondiente al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior  
Cifras expresadas en miles de pesos de cierre del 31 de marzo 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

	31/03/2024	31/03/2023
Intereses Ganados por Depósitos a Plazo Fijo	14.706.869	23.604.467
Gastos de Administración (Anexo III)	(5.658.857)	(9.573.536)
Resultados financieros y por tenencia (incluye R.E.C.P.A.M.)	(29.616.144)	(30.164.667)
<b>Resultado Neto del período</b>	<b>(20.568.132)</b>	<b>(16.133.736)</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198



**Evert Van Tooren**  
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 periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior

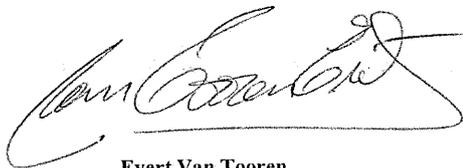
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/03/2024	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/03/2023
<b>Saldo al inicio del Ejercicio</b>	83.737.793	83.737.793	163.519.702
Resultado del período	(20.568.132)	(20.568.132)	(16.133.736)
<b>Saldo al cierre del Período</b>	<b>63.169.661</b>	<b>63.169.661</b>	<b>147.385.966</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198



**Evert Van Tooren**  
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 periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

	31/03/2024	31/03/2023
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO (2.3.e)</b>		
Efectivo al Inicio del Ejercicio	86.319.055	182.789.321
Efectivo al Cierre del Período	62.931.842	168.592.045
<b>Disminución neta del Efectivo</b>	<b>(23.387.213)</b>	<b>(14.197.276)</b>
<b>Causales de las variaciones de efectivo</b>		
<b><u>Actividades Operativas</u></b>		
Resultado Neto del período	(20.568.132)	(16.133.736)
<b>Variaciones en activos y pasivos operativos</b>		
Disminución de Créditos	49.686.470	83.722.374
(Aumento) de Otros Créditos	(4.760.725)	(3.471.409)
Aumento de Cuentas a Pagar	94.866	8.971
(Disminución) de Deudas fiscales	(11.421)	(34.551)
(Disminución) de Otras Deudas	(12.345.194)	(7.985.375)
(Disminución) de Valores Representativos de Deuda	(35.483.077)	(70.303.550)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las Actividades Operativas</b>	<b>(23.387.213)</b>	<b>(14.197.276)</b>
<b>Disminución neta del Efectivo</b>	<b>(23.387.213)</b>	<b>(14.197.276)</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de periodo intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°332 F°198



**Evert Van**  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 los efectos de su identificación con nuestro informe de período intermedio de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 *paripassu* en cada Fecha de Pago de Servicios.

Al 31 de marzo de 2024, 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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de periodo intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°IF°44

  
Andres Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198



Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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
<b>Total:</b>	<b>95.600.000</b>

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:

- 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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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

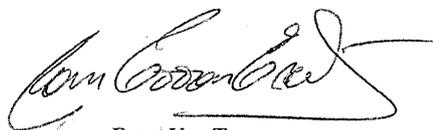
a) Los Pagos de Servicios serán realizados por el Fiduciario, en tanto existan recursos suficientes en la Cuenta Fiduciaria a las 15 horas del quinto día hábil anterior a la respectiva Fecha de Pago de Servicios y no se verifique un Evento Especial, mediante transferencia de los respectivos importes 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 *formapari passu* en cada fecha de pago de Servicio.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1F°44

  
Andres Lopez (Socio)

Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198



Evert Van Tooren

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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:

- la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso;
- la constitución o reposición del Fondo de Reserva,
- 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.

Finado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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.

El Monto Requerido asciende a la suma de \$19.900.000 para el trimestre enero-marzo 2024, con destino a reponer el Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de reservas y al pago del servicio de capital 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.

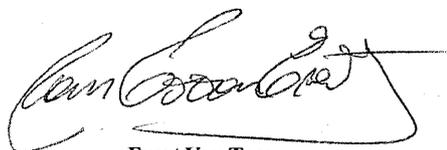
#### 1.10 Fondo de Gastos

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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198



**Evert Van Tooren**  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de periodo intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 marzo de 2024 el saldo registrado de este fondo asciende a \$33.305.316 (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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de periodo intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 febrero 2024 del cual se desprende que:

- (i) los fondos que ingresaron en la cuenta recaudadora representan el 258,09% 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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de periodo intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa. Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 17 de agosto 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 marzo de 2024 ascienden a \$ 52.824.717 habiéndose devuelto excedentes por \$ 36.190.000 siendo el neto utilizado \$16.634.717.

#### **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.

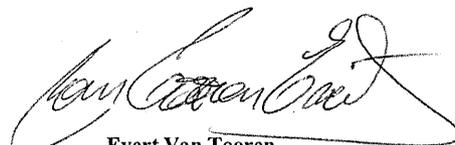
#### **1.16 Causales de extinción del Fideicomiso**

El Fideicomiso se extinguirá en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de constitución establecidas en el contrato del Fideicomiso;
- Ante el pago total de los servicios de los VRD, aunque ello tenga lugar antes de la fecha especificada en el contrato de Fideicomiso;
- Ante la extinción del patrimonio del Fideicomiso;
- Ante decisión de una Mayoría Ordinaria de Beneficiarios;
- Ante el vencimiento del plazo legal de treinta años;
- 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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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.

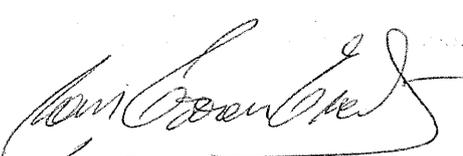
#### **1.17 Eventos Especiales**

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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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.

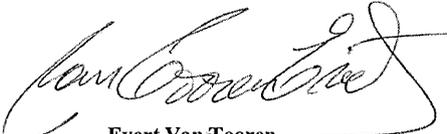
Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por producido si la misma no hubiese sido remediada por el Fiduciante dentro de los diez (10) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.

- 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 hallará 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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de periodo intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y

finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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).

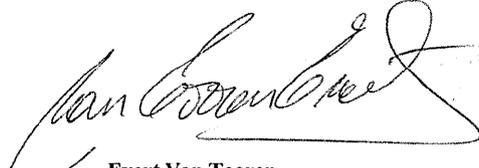
La preparación de estados contables de acuerdo con dichas normas contables requiere la consideración, por parte de la Administración del Fideicomiso, de estimaciones y supuestos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de dichos 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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de periodo intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 marzo de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1F°44

  
Andrés Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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.

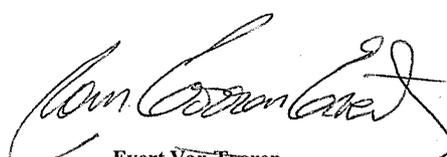
La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

#### **2.2 Información comparativa**

El Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 31 de marzo de 2024 se presenta en forma comparativa con el cierre del último ejercicio, reexpresado a moneda del 31 de marzo de 2024 aplicando el coeficiente IPC publicado por el I.N.D.E.C., tal como lo establecen las normas contables vigentes. Los Estados de Resultados Fiduciario, de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario y de Flujo de Efectivo Fiduciario al 31 de marzo de 2024 se presentan en forma comparativa con el mismo período del ejercicio anterior, reexpresado a moneda del 31 de marzo de 2024, aplicando el coeficiente IPC publicado por el I.N.D.E.C., tal como lo establecen las normas 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 cada periodo o cierre de cada ejercicio, según corresponda.

##### **b) Inversiones**

Plazo fijo: se valuaron a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada período o cierre de 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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 periodo o ejercicio, según corresponda.

##### e) Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

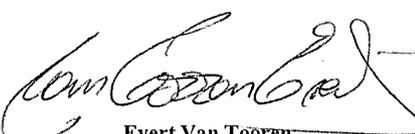
El estado de flujo de efectivo fiduciario fue confeccionado utilizando el método indirecto, considerando como efectivo a los rubros “caja y bancos” e “inversiones”.

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>3.1 Caja y Bancos</b>		
Banco de la Nación Argentina Cuenta Especial N° 659.031.869/7	2.255.958	766.646
<b>Total Caja y Bancos</b>	<u>2.255.958</u>	<u>766.646</u>
<b>3.2 Créditos</b>		
<b>Corriente</b>		
Derecho de Cobro – Cobranzas Proyectadas (Nota 6)	15.045.461	22.450.147
Derecho de Cobro por Intereses VRD	12.850.170	17.205.499
Derecho de Cobro por Fondo de Reserva	29.158.330	43.361.724
<b>Total Créditos Corriente</b>	<u>57.053.961</u>	<u>83.017.370</u>
<b>No Corriente</b>		
Derecho de Cobro – Cobranzas Proyectadas	34.746.895	58.469.955
<b>Total Créditos No Corriente</b>	<u>34.746.895</u>	<u>58.469.955</u>
<b>Total Créditos</b>	<u>91.800.856</u>	<u>141.487.325</u>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de periodo intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>3.3 <u>Otros Créditos</u></b>		
<b>Corriente</b>		
Gastos pagados por adelantado	4.241.131	761.170
Saldo a Favor Impuesto sobre los Ingresos Brutos	1.331.446	-
Saldo a Favor - Ganancias	178.755	271.032
Previsión Créditos No Recuperables	(178.755)	(271.032)
<b>Total Otros Créditos Corriente</b>	<b><u>5.572.577</u></b>	<b><u>761.170</u></b>
<b>No Corriente</b>		
Saldo a Favor Impuesto sobre los Ingresos Brutos Río Negro	48.808	99.490
<b>Total Otros Créditos No Corriente</b>	<b><u>48.808</u></b>	<b><u>99.490</u></b>
<b>Total Otros Créditos</b>	<b><u>5.621.385</u></b>	<b><u>860.660</u></b>
<b>3.4 <u>Cuentas a Pagar</u></b>		
Provisión para Gastos	1.032.464	771.874
Proveedores	4.116	169.840
<b>Total Cuentas a Pagar</b>	<b><u>1.036.580</u></b>	<b><u>941.714</u></b>
<b>3.5 <u>Deudas fiscales</u></b>		
Retenciones de ganancia de terceros	-	2.700
Provisión IIBB	-	8.721
<b>Total Deudas fiscales</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>11.421</u></b>
<b>3.6 <u>Otras Deudas</u></b>		
Fondo de Gastos (Nota 1.10)	200.000	303.244
Fondo de Reserva (Nota 1.11)	33.305.316	45.547.267
<b>Total Otras Deudas</b>	<b><u>33.505.316</u></b>	<b><u>45.850.511</u></b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de período intermedio de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198



**Evert Van**

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>3.7 Valores Representativos de Deuda</b>		
<b>Corriente</b>		
Intereses VRD a Pagar	12.850.170	17.205.499
VRD emitidos e integrados Serie I	15.045.461	22.450.147
<b>Total Valores Representativos de Deuda Corriente</b>	<b>27.895.631</b>	<b>39.655.646</b>
<b>No Corriente</b>		
VRD emitidos e integrados Serie I	34.746.895	58.469.955
<b>Total Valores Representativos de Deuda No Corriente</b>	<b>34.746.895</b>	<b>58.469.955</b>
<b>Total Valores Representativos de Deuda</b>	<b>62.642.526</b>	<b>98.125.601</b>

### 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.

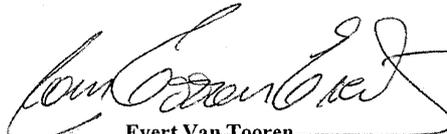
A la fecha se encuentra iniciada la solicitud de nueva rúbrica, por tal motivo los presentes Estados Contables Fiduciarios y sus registraciones contables se encuentran pendientes de transcripción.

### 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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

### **NOTA 5: CUENTA DE OBRAS (Cont.)**

Fecha de Emisión conforme a lo estipulado en la Carta Compromiso o (3) a la devolución del financiamiento recibido por 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 26 de febrero de 2024 asciende a \$ 14.347,48.

### **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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de periodo intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (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 marzo de 2024 la cuenta recaudadora arroja un saldo de \$44.171.144, solo es necesario \$ 15.045.461 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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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.

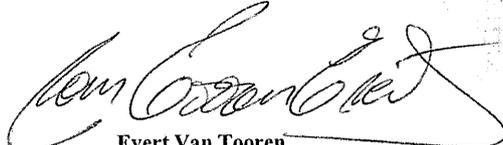
Es por esto que se provisionó el saldo activado por un monto de \$ 178.755 contabilizando el asiento correspondiente. Dicho saldo a favor prescribe el 31 de diciembre de 2023 según lo establece el artículo 56° de la Ley de Procedimiento Fiscal.

### NOTA 8: ACTIVOS DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren  
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

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

### **NOTA 9: HECHOS POSTERIORES**

No existen acontecimientos u operaciones ocurridas entre la fecha de cierre del período 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 los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

## INVERSIONES

Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

### Anexo I

Depósitos a Plazo Fijo	Capital	Interés Devengado	31/03/2024	31/12/2023
Banco de la Nación Argentina	56.121.714	4.554.170	60.675.884	85.552.409
<b>Total al 31/03/2024</b>	<b>56.121.714</b>	<b>4.554.170</b>	<b>60.675.884</b>	
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>79.333.449</b>	<b>6.218.960</b>	-	<b>85.552.409</b>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
**Evert Van Tooren**  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

### APERTURA DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y PASIVOS

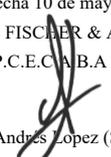
Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

### Anexo II

	Inversiones	Créditos	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Deudas fiscales	Otras Deudas	Valores Representativos de Deuda
A vencer							
1er. Trimestre	60.675.884	45.655.707	5.572.577	1.036.580	-	-	16.497.377
2do. Trimestre	-	3.786.993	-	-	-	-	3.786.993
3er. Trimestre	-	3.795.148	-	-	-	-	3.795.148
4to. Trimestre	-	3.816.113	-	-	-	-	3.816.113
A más de un año	-	34.746.895	48.808	-	-	-	34.746.895
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	33.505.316	-
<b>Total al 31/03/2024</b>	<b>60.675.884</b>	<b>91.800.856</b>	<b>5.621.385</b>	<b>1.036.580</b>	<b>-</b>	<b>33.505.316</b>	<b>62.642.526</b>
Que no devengan interés	4.554.170	91.800.856	5.621.385	1.036.580	-	33.505.316	12.850.170
A tasa fija	56.121.714	-	-	-	-	-	49.792.356
A tasa variable	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total al 31/03/2024</b>	<b>60.675.884</b>	<b>91.800.856</b>	<b>5.621.385</b>	<b>1.036.580</b>	<b>-</b>	<b>33.505.316</b>	<b>62.642.526</b>
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>85.552.409</b>	<b>141.487.325</b>	<b>860.660</b>	<b>941.714</b>	<b>11.421</b>	<b>45.850.511</b>	<b>98.125.601</b>

- Las inversiones temporarias devengan intereses a una tasa nominal anual promedio del 78%.
- Los valores representativos de deuda devengan intereses a tasa variable (Nota 1.6).

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés Lopez (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198



**Evert Van Tooren**  
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

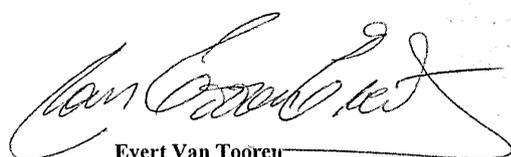
Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024,  
presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

### Anexo III

	31/03/2024	31/03/2023
Honorarios Profesionales	3.736.904	4.579.849
Impuesto Ley 25.413	1.235.723	1.936.378
Honorarios del Fiduciario	13.887	65.084
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	135.129	744.957
Gastos y Comisiones Bancarias	131.514	591.392
Gastos y Honorarios al Organismo de Contralor	1.695	25.867
Gastos Varios	6.000	147.856
Seguros de vida e incendios	378.716	1.477.292
Impuesto a los sellos	19.289	4.861
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>5.658.857</b>	<b>9.573.536</b>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198

  
Evert Van Tooren

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 4.8 DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO**  
Correspondiente al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y  
finalizado el 31 de marzo de 2024.

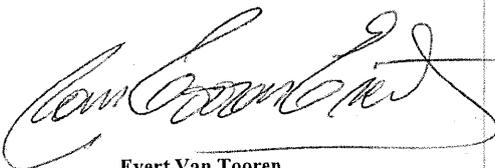
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

### Anexo IV

<b>Fondos Transferidos a la Cuenta Fiduciaria</b>	
Saldo al inicio del ejercicio	-
Ingresos de Fondos Cedidos período enero - marzo	52.824.717
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período enero - marzo	(36.190.000)
Montos transferidos de VRD a Caja de Valores	(17.194.466)
Adecuación fondo de reserva	559.749
<b>Ingresos de fondos cedidos al 31/03/2024</b>	<b>-</b>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de período intermedio  
de fecha 10 de mayo de 2024  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1F°44

  
Andrés López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T°332 F°198



**Evert Van Tooren**  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## **INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS**

A los Señores Directores de  
BICE Fideicomisos S.A.  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de  
Viviendas – Provincia de Rio Negro”  
Nº C.U.I.T.: 30-71218635-2  
Domicilio legal: Av. Leandro N. Alem 518 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

---

### **INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES SOBRE PERÍODOS INTERMEDIOS**

Hemos revisado los estados contables del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Rio Negro”, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de Marzo de 2024, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo, correspondientes al período de tres meses, iniciado el 1 de enero 2024 y finalizado el 31 de Marzo de 2024, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa, incluidas las Notas 1 a 9 y los Anexos I a IV complementarios.

Las cifras y otras informaciones correspondientes a los saldos al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de marzo de 2023, reexpresados en moneda de marzo de 2024, de acuerdo con lo señalado en la nota 2.2 a los estados contables adjuntos, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente, y se presentan con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

### **RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS**

El Fiduciario del Fideicomiso -en ejercicio de sus funciones exclusivas- es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos, correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

### **RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES**

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en la revisión que hemos efectuado de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el Capítulo IV de la Resolución Técnica Nº 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. Una revisión de estados contables de período intermedio consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría y, por consiguiente, no permite obtener un grado de seguridad que se tome conocimiento de todos los temas significativos que puedan identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresaremos opinión de auditoría.

## **CONCLUSIÓN**

Sobre la base de nuestra revisión, informamos que nada nos ha llamado la atención que nos hicieran pensar que los estados contables adjuntos, del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Río Negro”, correspondientes al período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024, no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes.

## **OTRAS CUESTIONES**

Los estados contables correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023, que se presentan en forma comparativa, fueron auditados por otro profesional, cuyas opiniones / conclusiones relacionadas de fechas 8 de marzo de 2024 y 4 de mayo de 2023, respectivamente, nos han sido proporcionados por la Sociedad, no conteniendo los mismos salvedad alguna.

## **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) De acuerdo a lo mencionado en la Nota a los Estados Contables N° 4, a la fecha se encuentra iniciada la solicitud de nueva rúbrica del libro Inventario y Balance y el libro Diario, por tal motivo los presentes Estados Contables Fiduciarios se encuentran pendientes de transcripción.
- b) Al 31 de marzo de 2024 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino, por no poseer personal en relación de dependencia.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de Mayo de 2024.

  
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 44  
Cr. Andrés Ricardo López (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 332 F° 198

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de mayo 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 10/05/2024 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 31/03/2024 perteneciente a FF VIVIENDAS RIO NEGRO Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71218635-2, intervenida por el Dr. ANDRES RICARDO LOPEZ. 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. ANDRES RICARDO LOPEZ

Contador Público (U.N.L.P.)

CPCECABA T° 332 F° 198

Firma en carácter de socio

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.

T° 1 F° 44

SOCIO



Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

*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](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm) declarando el siguiente código: 4t44wqx*

Legalización N° 821204

