



“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estados Contables

Correspondientes al período iniciado
el 1° de enero y finalizado el 30 de septiembre de 2024,
presentados en forma comparativa.



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

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

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

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS OBJETO DE LA REVISIÓN

Hemos revisado los estados contables adjuntos de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 30 de septiembre de 2024, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y anexos que forman parte integrante de dichos estados contables.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 30 de septiembre de 2023 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período económico actual.

1.2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN DEL FIDUCIARIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS

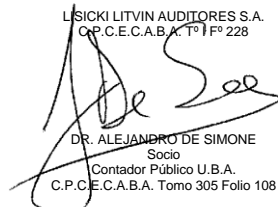
La Dirección de Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

1.3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

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

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



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



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

1.4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024 no están preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes.

1.5. ÉNFASIS SOBRE INCERTIDUMBRE SIGNIFICATIVA RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Sin modificar nuestra conclusión, destacamos la información contenida en la nota 1.5 “Situación actual sobre el funcionamiento del Fideicomiso Administrativo y Financiero “PROCREAR”” de los estados contables adjuntos, que expone la imposibilidad que ha tenido el Fideicomiso en los últimos meses para poder afrontar la totalidad de los pagos a proveedores y desembolsos a beneficiarios como consecuencia de la suspensión de envíos de fondos por parte del Estado Nacional, con las consecuentes advertencias de los contratistas acerca de la paralización de obras en caso de no normalizarse la situación.

Adicionalmente, el Comité Ejecutivo no se ha reunido desde el cambio de autoridades del Gobierno Nacional producido con fecha 10 de diciembre de 2023 y existen incertidumbres acerca de las políticas de gobierno que implemente el Poder Ejecutivo y el impacto que esto genere sobre la continuidad de las operaciones del Fideicomiso. Estos hechos, junto con otras cuestiones expuestas en la nota mencionada, indican la existencia de incertidumbre sobre la capacidad de Fideicomiso Administrativo y Financiero Procrear para continuar con su normal funcionamiento. Cabe destacar que lo anteriormente mencionado no ha ocasionado ningún ajuste en los estados contables adjuntos.

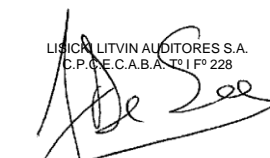
2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con normas legales y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores vigentes, excepto el Libro Diario y el Libro Inventarios y Balances, los cuales se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.
- 2.2. Al 30 de septiembre de 2024, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de noviembre de 2024.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 228



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

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Ejercicio Económico N°13

Iniciado el 1° de enero de 2024

Estados Contables al 30 de septiembre de 2024

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 30 de septiembre de 2024

Comparativo con el cierre del ejercicio anterior

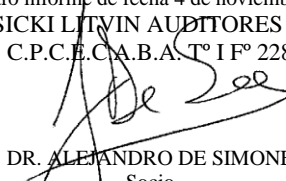
en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

	30.09.2024	31.12.2023		30.09.2024	31.12.2023
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3. i.)	1.185.192	1.250.223	Deudas fiscales (Notas 4.d. y 5)	472.990	342.183
Inversiones (Anexo I)	11.896.649	4.612.123	Otras deudas (Notas 4.e. y 5)	43.802.896	60.320.896
Créditos (Notas 4.a. y 5)	73.044.105	91.030.135	Valores representativos de deuda (Notas 4.f. y 5)	-	9.782.445
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	9.044.474	13.599.531	Subsidios a pagar y cobertura UVA-CVS (Nota 1.4)	52.962	71.285
Otros activos (Nota 3.e y 4.c.)	268.302.085	287.182.492			
Total del Activo Corriente	363.472.505	397.674.504	Total del Pasivo Corriente	44.328.848	70.516.809
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Notas 4.a. y 5)	1.307.449.724	1.360.906.507	Previsión por otras contingencias (Nota 4.g.)	4.662	7.129
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	21.657.427	28.977.430			
Otros activos (Nota 4.c.)	517.907.945	473.627.827			
Total del Activo no Corriente	1.847.015.096	1.863.511.764	Total del Pasivo no Corriente	4.662	7.129
			Total del Pasivo	44.333.510	70.523.938
			PATRIMONIO NETO (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario)	2.166.154.091	2.190.662.330
Total del Activo	2.210.487.601	2.261.186.268	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	2.210.487.601	2.261.186.268

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Resultados Fiduciario

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentado en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

	30.09.2024	30.09.2023
Ingresos por créditos (Nota 4.h)	866.974.844	717.011.438
Ingresos por inversiones (Nota 4.i)	2.560.479	7.782.923
Egresos financieros (Nota 4.j)	(100.744)	(6.140.607)
Cargo por incobrabilidad (Anexo II)	(18.370.729)	(16.770.811)
Resultado por venta de viviendas y lotes con servicios	(3.661.407)	9.821.886
Gastos de emprendimientos urbanísticos	(4.403.352)	(10.232.168)
Gastos de administración (Anexo III)	(14.531.323)	(31.620.022)
(Cargo) / Recupero previsión por contingencias (Anexo II)	(1.936)	2.960
Rescisión Obras en curso	(1.263.480)	-
Utilidades diversas netas	3.297.233	3.941.940
Intereses punitivos Acreedores Varios (Nota 1.5 y 4.e)	(12.213.542)	-
Ajuste en el valor de viviendas y lotes con servicios pendientes de asignación (Nota 3.e)	(10.788.995)	(58.815.942)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(839.883.027)	(1.602.443.877)
Resultado del período – Pérdida	(32.385.979)	(987.462.280)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024

presentado en forma comparativa

en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Rubros	Certificados de participación (Nota 8)	Ajuste certificados de participación (Nota 8)	Primas de emisión (Nota 8)	Descuentos de emisión (Nota 8)	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario al 30.09.2024	Total del patrimonio neto fiduciario al 30.09.2023
Saldos al comienzo del ejercicio	1.118.244.399	19.162.240.660	254.070.931	(11.128.802.307)	(7.215.091.353)	2.190.662.330	3.199.968.123
Aportes adicionales en efectivo (Notas 1.1 y 8.)	84.172.165	-	-	(76.294.425)	-	7.877.740	281.421.502
Aportes en especie – Terrenos (Notas 1.1 y 8.)	-	-	-	-	-	-	1.720.293
Retrocesión Aporte terreno Caleta Olivia	-	-	-	-	-	-	(1.328.915)
Resultado del período – Pérdida	-	-	-	-	(32.385.979)	(32.385.979)	(987.462.280)
Saldos al cierre del período	1.202.416.564	19.162.240.660	254.070.931	(11.205.096.732)	(7.247.477.332)	2.166.154.091	2.494.318.723

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentado en forma comparativa, en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

	30.09.2024	30.09.2023
VARIACION DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.i.)	1.250.223	8.634.499
Efectivo al cierre del período (Nota 3.i.)	1.185.192	1.954.234
Disminución neta de efectivo	(65.031)	(6.680.265)
CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO		
Actividades operativas		
Pérdida del período	(32.385.979)	(987.462.280)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Aumento neto de previsión por incobrables	18.370.729	16.770.811
Aumento / (Disminución) neta de previsión por contingencias	1.936	(2.960)
Resultado por tenencia de fondos comunes de inversión	-	(1.229.191)
Intereses devengados de Valores Representativos de Deuda (VRD)	98.841	6.138.178
RECPAM del efectivo y las inversiones	4.723.329	12.683.081
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución de créditos	53.072.084	829.469.737
Disminución de otros créditos	11.875.060	2.771.604
Aumento de otros activos	(25.399.711)	(111.830.381)
(Disminución) / Aumento de otras deudas	(16.518.000)	50.083.755
Aumento de deudas fiscales	130.807	16.071
Disminución de otras contingencias	(4.403)	(11.788)
Disminución de subsidios y cobertura UVA-CVS a pagar	(18.323)	(2.607.914)
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado a) las actividades operativas	13.946.370	(185.211.277)
Actividades de inversión		
Suscripciones de inversiones	(11.210.959)	(61.285.572)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión	(11.210.959)	(61.285.572)
Actividades de financiación		
Aporte adicional del Estado Nacional	7.877.740	281.421.502
Pago de Valores Representativos de Deuda (VRD)	(9.881.286)	(37.882.712)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) / generado por las actividades de financiación	(2.003.546)	243.538.790
Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo		
RECPAM del efectivo	(796.896)	(3.722.206)
Disminución neta de efectivo	(65.031)	(6.680.265)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1. CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR”

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228




DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1.1 Emisión de los Valores Fiduciarios y Patrimonio Fideicomitado

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

Asimismo, se emitirán nuevos CP en contraprestación a aportes adicionales. También se podrán emitir CP a favor de Provincias y Municipalidades que transfieran en forma fiduciaria terrenos. Los CP tuvieron un precio de emisión del cien por ciento (100%) del monto del aporte o de la tasación del terreno según corresponda, para los emitidos durante el primer año de vigencia del Fideicomiso. Para los CP emitidos con posterioridad, el precio se reajustará mediante la aplicación de una prima o un descuento, en función del valor patrimonial del Fideicomiso conforme el último balance trimestral aprobado previo a la respectiva emisión.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, con posterioridad al 7 de agosto de 2024, fecha de aprobación de los estados contables al 30 de junio de 2024, los CP fueron emitidos con una prima calculada en función al valor patrimonial del Fideicomiso, que alcanzó un factor de corrección de 10,185700583.

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

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

Bienes Fideicomitidos

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

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

- a) Miles de pesos 3.500.000 en valores nominales, cuyo valor reexpresado al cierre de los presentes estados contables asciende a miles de pesos 916.721.898, correspondientes a la asignación de recursos del Tesoro Nacional para la constitución del Fideicomiso (el “Aporte Inicial del Estado Nacional”) (Nota 8.);

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- b) Los aportes adicionales. Al 30 de septiembre de 2024, los aportes adicionales de recursos del Tesoro Nacional, ascienden a miles de pesos 491.818.579 en valores nominales, que reexpresados al 30 de septiembre de 2024 ascienden a miles de pesos 8.337.439.712; de los cuales, miles de pesos 478.218.580 fueron integrados en efectivo y miles de pesos 17.100.000 fueron integrados en títulos públicos; cuyos valores reexpresados al cierre de los presentes estados contables son, miles de pesos 6.867.329.565 y miles de pesos 1.470.110.149, respectivamente (Nota 8.);
- c) Los terrenos. A la fecha de los presentes estados contables se han incorporado al patrimonio fiduciario 98 terrenos por miles de pesos 159.469.809 (Nota 8.).
- d) Otros aportes contribuciones subsidios legados o donaciones específicamente destinados al Fideicomiso por parte del Fiduciante.

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

Patrimonio Fideicomitado

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Plazo del Fideicomiso

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

1.2 Honorarios y Comisiones del Fiduciario

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

- El honorario mensual será renegociado tomando en cuenta la evolución de las paritarias del gremio bancario. De acuerdo con esa renegociación al 30 de septiembre de 2024 el honorario fijado es de miles de pesos 48.636. Adicionalmente, a partir del quinto año a contar del primer cobro de honorarios, en la etapa de renegociación se evaluará la evolución de la carga operativa comprendida en la labor del Fiduciario.
- Por los servicios de Créditos Hipotecarios Individuales, el Fiduciario percibirá una comisión del 0,5% sobre el monto de cada cuota de reembolso de los créditos otorgados a personas incluidas en el segmento de más bajos ingresos y del 2% cuando el ingreso del prestatario sea superior a dicho límite.
- Por la gestión de mora de los Créditos Hipotecarios Individuales otorgados a personas incluidas en el segmento de más bajos ingresos, el Fiduciario percibirá una retribución a partir del sexto mes de mora. Esta retribución será incrementada en el mismo porcentaje y con la misma frecuencia que el honorario mensual.
- Los créditos hipotecarios individuales otorgados a personas no incluidas en el segmento de más bajos ingresos deberán contemplar la constitución de un seguro de vida e incendio sobre los tomadores y los inmuebles. El Fiduciario podrá ofrecer esos seguros a través de sus sociedades controladas dedicadas a la materia de seguros, en las siguientes condiciones: Prima mensual del 0,12% sobre el saldo de deuda; Prima mensual del seguro de incendio: 0,015% del valor de reposición del inmueble afectado a la garantía del crédito.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- Mediante las Actas N° 135, 142 y 203 del 30 de enero de 2017, 22 de mayo de 2017 y 5 de junio de 2020, respectivamente, el Comité Ejecutivo, fijó una retribución a favor del Fiduciario por cada originación de microcréditos destinados a conexión de gas y a compra de materiales de construcción, entre otros, del 2% por los primeros 25.000 créditos otorgados y del 1% por los siguientes calculado sobre el monto del préstamo liquidado.
- Con fecha 28 de mayo de 2018 a través del Acta N° 163, el Comité Ejecutivo, aprobó la realización de campañas de cancelación anticipada de créditos individuales, por la cual el fiduciario percibirá una retribución del 2% sobre el saldo de deuda cancelado.
- Con fecha 26 de junio de 2020 a través del Acta N° 206, el Comité Ejecutivo, fijó una retribución a favor del Fiduciario de miles de pesos 0,7 (base junio/2020) por cada crédito de refacción desembolsado. Desde abril 2021 la retribución es de miles de pesos 0,92145 producto del ajuste por índice CER.
- Con fecha 4 de septiembre de 2020 a través del Acta N° 211, el Comité Ejecutivo, fijó una retribución, a favor del Fiduciario, de miles de pesos 1,5 (base septiembre/2020) por cada crédito de ampliación y construcción desembolsado. En el mes de abril de 2021 la misma fue actualizada en base al coeficiente CER ascendiendo a miles de pesos 1,883. Con fecha 17 de marzo de 2023, a través del Acta N° 311, el Comité Ejecutivo aprobó la readecuación de dicha retribución de forma retroactiva al mes de abril 2021, fijándose en el valor de 30 UVAs por cada crédito originado.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

- **Por el gerenciamiento de obra:** Cincuenta y cinco por ciento (55%) del arancel, prorrateándose el cincuenta por ciento (50%) en forma mensual, a partir de la firma del Acta de Inicio de Obra, o de la constitución del Contrato de Mandato con el Municipio correspondiente. El arancel mensual efectivo que el Fiduciario percibirá será el equivalente al porcentaje de certificación de avance de obra financiero correspondiente a cada mes y hasta la efectiva finalización de la obra y consiguiente recepción provisoria de las unidades funcionales. Se tendrá en cuenta, además, el servicio previo a la adjudicación de las obras, en relación con los procesos licitatorios que llevará adelante el Fiduciario, contratación de estudios preliminares y/o cualquier tarea inherente a los mismos, prorrateándose el cinco por ciento (5%) del mismo en forma mensual.
- **Por la administración de los inmuebles:** Diez por ciento (10%) del arancel en el caso de las viviendas y, quince por ciento (15%) para los lotes con servicios, prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la recepción provisoria de las unidades y/o lotes y por el término de hasta doce (12) meses.
- **Por la selección de beneficiarios y entrega de las unidades y/o lotes con servicios:** Quince por ciento (15%), a ser percibido íntegramente al momento de la entrega de la unidad y/o lote al beneficiario.
- **Por la administración de la postventa:** Quince por ciento (15%) en el caso de las viviendas y cinco por ciento (5%) en el caso de los lotes con servicios, prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la entrega de la unidad y/o lote a su beneficiario y hasta la efectiva conformación del consorcio de propietarios. En el caso de los lotes con servicios se prorratea y se cobra sólo por 12 meses.
- **Por la escrituración de la unidad y/o lote:** Cinco por ciento (5%) para las viviendas y diez por ciento (10%) para los lotes con servicios, a ser percibido al momento de otorgamiento del acto escriturario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

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

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

- **Por la administración de los inmuebles:** Treinta y cinco por ciento (35%) prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la recepción provisoria de las bauleras/guarda motos y por el término de hasta doce (12) meses.
- **Por la selección de beneficiarios y entrega de las bauleras y/o guarda motos:** Quince por ciento (15%) a ser percibido íntegramente al momento de la entrega de la unidad.
- **Por la administración de la postventa:** Treinta y cinco por ciento (35%) prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la entrega de la unidad y hasta la efectiva conformación del consorcio de propietarios.
- **Por la escrituración de la unidad:** Quince por ciento (15%) a ser percibido al momento de otorgamiento del acto escriturario.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1.3 Administración del Fideicomiso

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

- a) se acreditarán: (i) el Aporte Inicial del Estado Nacional; (ii) los Aportes Adicionales que en el futuro realice el Fiduciante; (iii) todos los derechos, accesorios, frutos, incrementos o acrecidos, ventajas presentes y futuras de los bienes fideicomitidos; (iv) los ingresos provenientes de préstamos que tome el Fiduciario a los fines del cumplimiento de los fines del Fideicomiso; (v) las contribuciones, subsidios, legados o donaciones que pudieran destinarse al Fideicomiso; (vi) el saldo del producido de la colocación de los VRD que se emitan; y
- b) se debitarán, según el siguiente orden de prelación: (i) los fondos necesarios para reponer el fondo de gastos; (ii) los gastos incurridos por el Comité Ejecutivo; (iii) los pagos a ser realizados en virtud de la deuda financiera; (iv) aquellos pagos que el Fiduciario deba abonar de conformidad con las pautas que el Comité Ejecutivo establezca; (v) los fondos necesarios para el otorgamiento de los créditos conforme a las líneas de crédito y a las directivas del Comité Ejecutivo; y (vi) los montos que se coloquen en inversiones permitidas.
- c) **Fondo de Gastos:** el Fiduciario retendrá del Aporte Inicial del Estado Nacional, un importe de miles de pesos diez mil (\$ 10.000) que se asignará a un fondo de gastos, el cual se destinará a cancelar los gastos del fideicomiso y será depositado en una cuenta de gastos. En caso de que el fondo de gastos se vea disminuido, el mismo será repuesto con los fondos previstos en el punto a) anterior. El Fiduciario está facultado, siempre que cuente con autorización del Comité Ejecutivo, para aumentar el fondo de gastos. Dichos fondos se encuentran registrados en la cuenta del Banco Hipotecario N° 38105-3 del rubro Caja y Bancos.

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

- (i) los impuestos del Fideicomiso, de corresponder;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- (ii) los gastos incurridos en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones bajo el Fideicomiso incluyendo sin limitación; gastos causídicos, tales como honorarios razonables, gastos razonables y/o costas determinadas judicialmente generadas por su eventual actuación en juicios iniciados con motivo o en ocasión de su desempeño bajo el Contrato de Fideicomiso, gastos y comisiones bancarias ocasionados por las transferencias bancarias, la apertura y mantenimiento de las cuentas fiduciarias, los costos generados como consecuencia de procedimientos judiciales o extrajudiciales relativos a los bienes fideicomitados, o para hacer efectivo su cobro, percepción y preservación, y demás costos derivados del cumplimiento de sus obligaciones en relación con el patrimonio fideicomitado, y aquellos gastos incurridos en relación a la oferta pública, de cotización de los VRD y cualquier otro gasto en que se incurra en caso que los VRD se negocien en cualquier otro mercado autorregulado;
- (iii) los honorarios del Fiduciario;
- (iv) los gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones y de publicaciones ante cualquier autoridad competente, incluyendo sin limitación (de corresponder) los de la Bolsa;
- (v) los honorarios y gastos del colocador de los VRD, honorarios razonables del organizador, y de los asesores impositivos y auditores contables, de corresponder, incluyendo sin limitación, los honorarios y gastos, en ambos casos razonables, de la calificadora de riesgo, la Caja de Valores S.A., gastos de escribanía, con más el IVA que resulte aplicable;
- (vi) los gastos derivados de la Asamblea de Tenedores y/o los que irroguen la disolución y liquidación del Fideicomiso.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

Fondos propios del Fiduciario: el Fiduciario no estará obligado, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, a desembolsar fondos propios para atender ningún gasto del Fideicomiso, cualquiera fuese la naturaleza de los mismos. La inexistencia de fondos disponibles en las cuentas fiduciarias que impida al Fiduciario cumplir con sus deberes fiduciarios, no generará responsabilidad alguna para el mismo.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

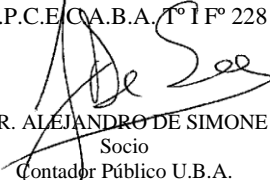
Sin embargo, mediante el Decreto N° 451/2022 del 3 de agosto de 2022, se unificó el Ministerio de Desarrollo Productivo con el Ministerio de Economía y mediante el Decreto 8/2023 modificatorio de la Ley de Ministerios se establece que el actual Ministerio de Infraestructura reemplaza a los anteriores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

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

El Ministerio de Infraestructura ejercerá las funciones de Autoridad de Aplicación del Fondo Fiduciario Público denominado Pro.Cre.Ar..

Mediante el Decreto 215/2024 se designa al Ministerio de Economía como fiduciante en representación del Estado Nacional, en todos los fondos fiduciarios integrados total o parcialmente con bienes y/o fondos del Estado Nacional, ejerciendo en ese carácter la dirección y conducción de dichos fondos fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E./C.A.B.A./T° I F° 228



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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1.4 Programas y Líneas de Préstamos

Línea Pro.Cre.Ar. Solución Casa Propia

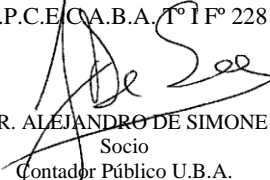
A través de Acta N° 123/16 de fecha 7 de julio 2016 el Comité Ejecutivo aprobó una nueva operatoria que complementa las restantes líneas crediticias del Fideicomiso. Esta línea combina un crédito hipotecario del sistema financiero ajustado por CER, un porcentaje de ahorro familiar y una bonificación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

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

El 24 de mayo 2017 mediante Resolución N° 324/2017, el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda resolvió transferir la suma de miles de pesos 2.000.000 para destinar al programa. Este aporte se efectivizó el 31 de mayo de 2017 y, de acuerdo con lo establecido explícitamente, debe destinarse exclusivamente a cancelar los subsidios otorgados bajo esta línea de crédito a partir del 1 de enero de 2017. Al cierre de los presentes estados contables, el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda transfirió al Fideicomiso la suma total de miles de pesos 9.997.750, quedando un saldo por este concepto de miles de pesos 2 al 30 de septiembre de 2024. A la fecha de emisión de los presentes estados contables, esta línea se encuentra discontinuada.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Línea para la generación de viviendas a través de desarrolladores inmobiliarios

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

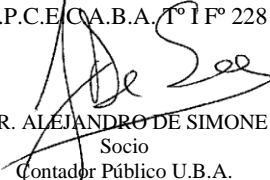
Estas unidades podrán ser adquiridas por parte de familias beneficiarias del Programa Pro.Cre.Ar., pudiendo acceder, en caso de cumplir con los requisitos que se establezcan, a la línea crediticia que se habilite al efecto.

Con fecha 9 de mayo de 2022, el Comité Ejecutivo, mediante el Acta N° 279, aprobó la rescisión del contrato con la empresa TIFER S.A., cuyo crédito tiene un saldo de miles de pesos 4.013.589 al 30 de septiembre de 2024, y la consecuente retrocesión del terreno en favor del fideicomiso. Dicha retrocesión se encuentra en trámite a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

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

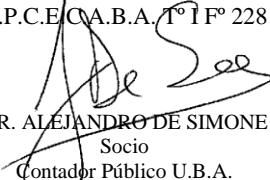
Línea Pro.Cre.Ar. Ahorro Joven

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

Programa de instalaciones sanitarias domiciliarias

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

Operatoria Cobertura UVA-CVS

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

El aporte de los fondos para cubrir dicho subsidio será realizado por la Secretaría de Vivienda al Fideicomiso Pro.Cre.Ar. a través de una cuenta corriente especial del Banco de la Nación Argentina, bajo la administración exclusiva de BICE Fideicomisos. Este último, en su carácter de agente de pago, cobro, custodia y administración de las cuentas, tiene la facultad de invertir los fondos en instrumentos que rindan una adecuada rentabilidad y protección de los mismos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Con fecha 18 de abril de 2023, a través del Acta N° 313, el Comité Ejecutivo resolvió discontinuar con esta operatoria y que el BICE Fideicomisos remita los fondos obrantes al Fideicomiso. Al cierre de los presentes estados contables, queda un saldo disponible en el “Fondo de Cobertura UVA – CVS” de miles de pesos 52.962

Relanzamiento del Plan Pro.Cre.Ar.

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

Líneas de préstamos personales sin garantía a individuos

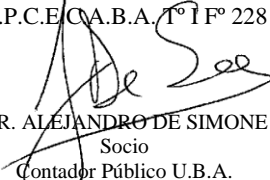
En base a lo mencionado en el párrafo anterior, el fideicomiso ha relanzado la línea de créditos para refacciones en el hogar, que, según monto necesario, se ofrecen 3 opciones de crédito:

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Líneas de préstamos hipotecarios a individuos

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

- **Construcción y Ampliación:** A través del Acta N° 209 de fecha 21 de agosto de 2020, el Comité Ejecutivo aprueba ambas líneas. Las mismas están destinadas a la financiación de construcción o ampliación de viviendas para quienes cuentan con un lote propio. Las condiciones de financiación son a tasa fija del 0% anual para todos los segmentos de ingresos con capital ajustable por fórmula Casa Propia y plazo de hasta 360 cuotas.
- **Desarrollos Urbanísticos:** Dicha línea es aprobada por el Comité Ejecutivo con fecha 11 de septiembre de 2020, mediante el Acta N° 212. Está destinada a la financiación del saldo de precio para la adquisición de una vivienda dentro de alguno de los Desarrollos Urbanísticos construidos por el Fideicomiso. Las condiciones de financiación son a tasa fija según segmento de ingresos con capital ajustable por fórmula Casa Propia y el plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.
A través del Acta N° 268 del 7 de febrero de 2022 se aprueba en Comité Ejecutivo la nueva financiación para la compra de viviendas pertenecientes a los Desarrollos Urbanísticos de Procrear II. Esta línea prevé capital ajustable por coeficiente casa propia, tasa de interés 0%, plazo máximo de 30 años y un subsidio en el precio de la vivienda a financiar, que dependerá del segmento de ingresos en el que encuadren los beneficiarios.
- **Lotes con Servicios y Construcción:** Mediante el Acta N° 216 del 20 de octubre de 2020, el Comité Ejecutivo aprueba esta línea. La misma está destinada a financiar la adquisición de un lote perteneciente a alguno de los loteos desarrollados por el Programa para aquellas familias que no cuentan con un lote propio, prevé además un crédito destinado a la construcción de la vivienda sobre dicho lote. Las condiciones de financiación son a tasa fija del 0% anual para todos los segmentos de ingresos y capital ajustable por fórmula Casa Propia. El precio del lote cuenta con un subsidio según segmento de ingresos. El plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

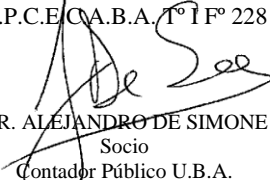
- **Crédito complementario para Terminación:** Mediante Acta N° 253 del 27 de septiembre de 2021, el Comité Ejecutivo aprobó la línea de Crédito Complementario para Terminación de vivienda, destinada a los beneficiarios de las líneas Construcción y Lote con servicios sorteados durante el año 2020, que no pudieron alcanzar en la construcción de sus viviendas el avance de obra necesario para poder habitarlas. Las condiciones de financiación de esta nueva línea son a tasa fija respetando las condiciones del crédito original para la construcción y capital ajustable por coeficiente Casa Propia. El monto máximo de financiación es de miles de pesos 800 y el plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.
- **Adquisición de Lotes con Servicios:** Mediante el Acta N° 320 del 18 de agosto de 2023, el Comité Ejecutivo aprueba esta línea. La misma está destinada a financiar la adquisición de un lote perteneciente a alguno de los loteos desarrollados por el Programa mediante un préstamo personal donde en las primeras 6 cuotas debe abonar un porcentaje de hasta el 25% del valor del lote y el saldo de precio en hasta 360 cuotas. Tanto el porcentaje mencionado como el plazo para abonar el saldo de precio varía según el segmento del grupo familiar.

Migración de créditos UVA a Casa Propia

Con fecha 31 de mayo de 2021, mediante el Acta N° 238, el Comité Ejecutivo aprobó la migración del sistema de actualización de capital de UVA al índice Hog.Ar, adoptado a través del DNU N° 643/2020, para la totalidad de los préstamos hipotecarios y personales en UVA otorgados por el Fideicomiso Pro.Cre.Ar.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

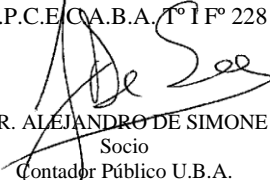
Con fecha 10 de diciembre 2023 se produjo el cambio de autoridades del Gobierno Nacional de la República Argentina en un escenario económico complejo.

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


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

Siendo que desde el año 2023 los aportes de fondos al Fideicomiso por parte del Estado Nacional han disminuido significativamente, el Fiduciario presentó reiterados pedidos ante el Comité Ejecutivo desde el mes de mayo de 2023 hasta la fecha, donde se pone de manifiesto la necesidad de recomponer el “Fondo de Previsión” previsto en la cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso, habida cuenta que los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria de Integración resultan insuficientes para asumir la totalidad de los compromisos del Fideicomiso. Por este motivo, las empresas contratistas han advertido sobre suspensiones de los trabajos para las cuales han sido contratadas, lo que podría ocasionar mayores costos a los previstos en los respectivos contratos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al 30 de septiembre de 2024 se ha efectuado una provisión de intereses punitivos a abonar por pago fuera de término calculada en base a las cláusulas establecidas en los respectivos contratos por miles de pesos 10.902.550 que ha sido registrada en el rubro “Otras deudas” del Estado de Situación Patrimonial fiduciario y en el Estados de Resultados en la línea “Intereses punitivos acreedores varios”.

Con fecha 16 de abril de 2024 se ha recibido una nota por parte del Ministerio de Economía indicando que los fondos disponibles del Fideicomiso se utilicen de acuerdo con el orden de prelación de pago establecido en los artículos 5.1 y 5.4 del contrato del Fideicomiso.

Con fecha 29 de abril de 2024, Banco Hipotecario ha recibido mediante nota del Ministerio de Economía, la instrucción de suspensión total temporal de obras por un plazo máximo de tres meses.

Con fecha 30 de abril de 2024, Banco Hipotecario en carácter de fiduciario ha resuelto suspender la ejecución de la totalidad de las obras de titularidad del Fideicomiso por el plazo de tres meses a contar desde el día 2 de mayo de 2024. Durante dicho plazo las nuevas autoridades competentes procederán a analizar la viabilidad económica financiera de las distintas obras en curso y el criterio a seguir con relación a cada una de ellas. Posteriormente con fecha 31 de julio de 2024 y 25 de octubre de 2024 el plazo de suspensión ha sido renovado nuevamente por el plazo de tres meses a contar desde dicha fecha.

Adicionalmente, en el último trimestre, se han rescindido los contratos de obra de los predios de Avellaneda IV (Av. Belgrano y Oyuela) y CABA SIPREBA llevados a cabo por la constructora Araya Construcciones y Servicios SAS, y del predio de Bolívar de la constructora Montelectro S.A.

Por otro lado, algunos de los Beneficiarios de créditos individuales de construcción que solicitaron la liquidación de sus créditos en noviembre y diciembre de 2023, han comenzado a solicitar el segundo desembolso. El 30 de septiembre de 2024, se les comunicó a los beneficiarios alcanzados sobre la opción de modificar las condiciones de su préstamo, lo que le permitirá convertir los préstamos hipotecarios a tasa 0% en préstamos personales, conservando la misma tasa y anulando el resto de los desembolsos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

En línea con la situación descripta anteriormente, el contexto macroeconómico presenta cierto grado de incertidumbre respecto a su evolución futura como consecuencia de la volatilidad de activos financieros y del mercado de cambios y, adicionalmente, de ciertos acontecimientos políticos y el nivel de crecimiento económico, entre otras cuestiones. Al 30 de septiembre de 2024 se registró una inflación acumulada por los nueve meses del 101,6% (IPC).

A la fecha de publicación de los presentes estados contables continúan sin poderse despejar las incertidumbres derivadas de la falta de definiciones del Comité Ejecutivo sobre las políticas operativas y financieras que permitan hacer frente a las obligaciones y reclamos de beneficiarios, contratistas y proveedores actuales, así como también las perspectivas del Fideicomiso derivadas de las políticas globales de gobierno, en materia de infraestructura y vivienda, lo que probablemente influya en cómo se le dé continuidad a sus operaciones. Por lo tanto, los presentes estados contables deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

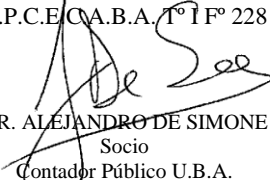
2.1 Normas contables aplicadas

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

Unidad de medida

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

2.2 Información comparativa

Los saldos por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.

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

3. CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN

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

a. Rubros monetarios

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

c. Inversiones

- i. Los depósitos a plazo fijo se encuentran valuados al valor nominal más los intereses devengados al cierre del período/ejercicio.
- ii. Los depósitos a plazo fijo UVA han sido valuados a su valor nominal más los intereses y actualizaciones devengados al cierre del ejercicio.
- iii. Las inversiones administradas por BICE Fideicomisos en fondos comunes de inversión se valoraron al valor de la cuota parte del último día hábil de cada período/ejercicio.

Los depósitos a plazo fijo UVA depositados en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires son activos de disponibilidad restringida, ya que se encuentran sujetos a una prenda por dos años contados a partir de la fecha de constitución de los mismos renovable, en garantía de la instrumentación del derecho real de hipoteca a favor del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, respecto de cada vivienda entregada del desarrollo urbanístico Estación Buenos Aires por la que este último otorgó un préstamo, en el marco del convenio firmado por el Fideicomiso Pro.Cre.Ar. y el mencionado banco. Dicho convenio fue rescindido el 28 de agosto de 2020. A la fecha de los presentes estados contables dichos plazos fijos se encuentran precancelados en su totalidad.

d. Créditos

- i. Han sido valuados a su valor residual más los intereses y actualizaciones (en caso de corresponder) devengados al cierre de cada período/ejercicio, menos las provisiones por riesgo de incobrabilidad correspondientes.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- ii. Devengamiento de intereses: fueron devengados sobre la base de su distribución exponencial.
- iii. Previsiones por riesgo de incobrabilidad: han sido calculadas utilizando como base los parámetros requeridos por el BCRA en su Comunicación “A” 2950 y sus modificatorias.
- iv. Desactivación contable de créditos: a partir del mes de agosto de 2022 se ha implementado una nueva política para dar de baja los créditos que se encuentran totalmente provisionados y con atrasos superiores a 360 días. Los montos contractuales pendientes de cobro de los créditos dados de baja al 30 de septiembre de 2024 ascienden a miles de pesos 10.014.979, de los cuales miles de pesos 5.632.253 corresponden al período de nueve meses de los presentes estados contables. No obstante, lo mencionado, el Fideicomiso busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total en el corto plazo.

e. Otros activos

Comprende:

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al 30 de septiembre de 2024, los valores reexpresados de las viviendas pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 11.685.406, mientras que, al 31 de diciembre de 2023, los valores reexpresados de las viviendas y lotes con servicios pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 13.233.013 y 7.126.581, respectivamente, para que no superen su valor recuperable estimado. Asimismo, miles de pesos 10.788.995 y 58.815.942 fueron impactados en el Estado de Resultados Fiduciario al 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente.

El valor recuperable de las viviendas que al 30 de septiembre de 2024 cuentan con un beneficiario asignado se consideró como valor recuperable aquel aprobado oportunamente por el Comité Operativo. Para el resto de las viviendas en stock se han determinado internamente los valores recuperables de acuerdo a un relevamiento realizado en base a valores de mercado.

El valor recuperables de los locales y las cocheras se determinaron actualizando los valores de mercado utilizados al cierre del ejercicio anterior.

El valor recuperable de los lotes con servicios se calculó en función de los costos estimados, considerando un precio único de lote para cada predio.

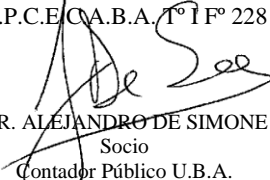
Dado que los precios así determinados son sensiblemente menores a los valores contables actualizados al 30 de septiembre de 2024, parte del ajuste por inflación que hubiera correspondido reconocer en el valor de las viviendas a entregar, se impacta directamente en el Estado de Resultados Fiduciario para no afectar el valor total del Activo del Fideicomiso por encima de su valor recuperable, tal como establecen las normas contables vigentes.

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

f. Previsión para otras contingencias

Esta previsión ha sido expresada a su valor nominal.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

g. Patrimonio Neto Fiduciario

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

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

h. Resultados Fiduciarios del período

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

i. Estado de flujo de efectivo fiduciario

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

La apertura del rubro Caja y Bancos es la siguiente:

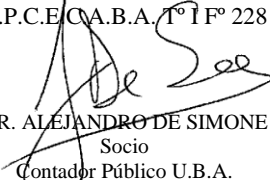
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023	31.12.2022
Cuentas corrientes Banco Hipotecario S.A.	1.185.160	1.249.771	1.953.243	8.607.091
Cuentas corrientes Banco de la Nación Argentina	32	452	991	27.408
Total	1.185.192	1.250.223	1.954.234	8.634.499

j. Estimaciones contables

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

4. DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

a. Créditos

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

	30.09.2024	31.12.2023
Corrientes		
Créditos hipotecarios	68.404.612	68.504.164
Intereses devengados a cobrar de créditos hipotecarios	1.406.200	1.676.780
Créditos personales	4.344.914	22.158.483
Intereses devengados a cobrar de créditos personales	216.228	458.397
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(1.327.849)	(1.767.689)
Total	73.044.105	91.030.135

	30.09.2024	31.12.2023
No Corrientes		
Créditos hipotecarios	1.307.921.343	1.351.728.075
Créditos personales	22.097.770	31.336.812
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(22.569.389)	(22.158.380)
Total	1.307.449.724	1.360.906.507

Al 30 de septiembre de 2024, existen compromisos eventuales en pesos asumidos por el Fideicomiso correspondiente a créditos acordados aún no utilizados por los respectivos beneficiarios de todas las líneas de créditos individuales por miles de pesos 28.724.254. Los desembolsos pendientes se encuentran sujetos al cumplimiento del avance de obra.

Por otra parte, al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso mantiene garantías hipotecarias y pagarés, que respaldan las respectivas operaciones de créditos otorgados. Al cierre de los presentes estados contables, dichas garantías hipotecarias y pagarés ascienden a miles de pesos 311.869.257 y 9.744.893 respectivamente; mientras que, al 31 de diciembre de 2023, ascendían a miles de pesos 595.473.924 y 19.525.838, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

b. Otros Créditos

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

	30.09.2024	31.12.2023
Corrientes		
Financiación emprendimiento desarrollista UVA (Nota 1.)	5.545.669	4.388.828
Deudores por venta de bienes UVI	3.428.862	4.020.359
Retenciones de impuestos	62.516	97.388
Deudores por venta de bienes UVA	36.263	28.699
Deudores varios por alta de préstamos pendiente	(28.836)	5.064.257
Total	9.044.474	13.599.531
	30.09.2024	31.12.2023
No Corrientes		
Saldo a favor Impuesto al Valor Agregado	21.657.427	28.977.430
Total	21.657.427	28.977.430

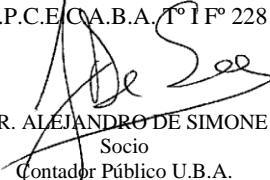
c. Otros Activos

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

	30.09.2024	31.12.2023
Corrientes		
Obras en curso	229.838.810	210.451.065
Viviendas pendientes de asignación	40.853.799	60.652.928
Lotes con servicios pendientes de asignación	13.380.017	9.931.675
Terrenos	2.509.595	2.509.594
Facturas a recibir Obras en Curso	255.229	22.172.595
Previsión por desvalorización de otros activos (Anexo II)	(18.535.365)	(18.535.365)
Total	268.302.085	287.182.492
	30.09.2024	31.12.2023
No Corrientes		
Obras en curso	430.344.090	386.063.971
Terrenos	87.563.855	87.563.856
Total	517.907.945	473.627.827

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al 30 de septiembre de 2024, se han cedido al Fideicomiso terrenos que fueron incorporados a su valor de tasación y reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1. Asimismo, se han firmado convenios de posesión sobre ciertos terrenos hasta que se esté en condiciones de firmar la respectiva escritura traslativa de dominio.

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

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

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

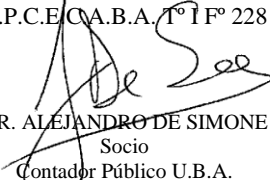
Por su parte, las empresas constructoras garantizan al Fideicomiso la ejecución de las obras mediante seguros de caución. Al 30 de septiembre de 2024, dichas garantías ascienden a aproximadamente miles de pesos 20.808.532.

Adicionalmente, se constituyó una previsión por desvalorización de activos por miles de pesos 18.535.365 al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

d. Deudas Fiscales

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

	30.09.2024	31.12.2023
Corrientes		
Provisión Impuesto a los Ingresos Brutos	472.990	342.183
Total	472.990	342.183

e. Otras Deudas

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

	30.09.2024	31.12.2023
Corrientes		
Acreedores Varios	30.523.503	35.643.397
Intereses punitivos a pagar acreedores varios	10.902.550	-
Seguros a pagar	1.535.362	1.475.939
Provisión facturas a recibir	713.093	22.831.170
Depósitos en garantía de mandatos de infraestructura	94.099	182.630
Fondos recibidos - operatoria Acumar	26.639	53.699
Viviendas adjudicadas pendientes de entrega	7.650	134.061
Total	43.802.896	60.320.896

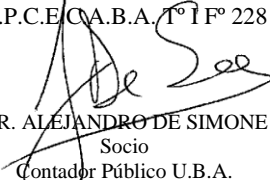
f. Valores Representativos de Deuda (VRD)

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

	30.09.2024	31.12.2023
Corrientes		
Capital (Nota 7)	-	9.752.641
Intereses devengados a pagar (Nota 7)	-	29.804
Total	-	9.782.445

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

g. Previsión para Otras Contingencias

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

	30.09.2024	31.12.2023
Otras Contingencias (Anexo II)	4.662	7.129
Total	4.662	7.129

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso, constituyó provisiones pasivas por miles de pesos 4.662 y 7.129, respectivamente, para cubrir ciertas contingencias relacionadas con juicios laborales, civiles y comerciales determinados en base a los informes de los abogados acerca del estado de los mismos y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por el Fideicomiso.

h. Ingresos por créditos

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

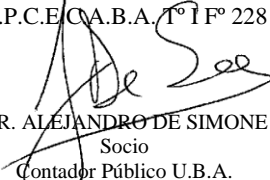
	30.09.2024	30.09.2023
Ingresos por créditos ajustables por Casa Propia	831.686.795	670.948.523
Diferencia de cotización UVA	16.736.187	10.462.254
Intereses ganados por créditos hipotecarios	16.443.478	27.390.998
Intereses ganados por créditos personales	2.108.384	8.209.663
Total	866.974.844	717.011.438

i. Ingresos por inversiones

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

	30.09.2024	30.09.2023
Intereses ganados por depósitos a plazo fijo	2.520.634	6.360.752
Diferencia de cotización UVA	39.845	192.980
Resultados por fondos comunes de inversión	-	1.229.191
Total	2.560.479	7.782.923

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


 DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

j. Egresos financieros

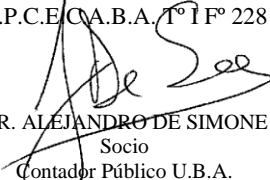
La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.09.2023</u>
Intereses por valores representativos de deuda	98.841	6.138.178
Arrendamientos financieros	1.903	2.429
Total	<u>100.744</u>	<u>6.140.607</u>

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

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición de los créditos y deudas según el plazo estimado de cobro o pago, así como su clasificación en función de la tasa de interés que devengan, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Plazos	Créditos (1)	Otros créditos	Deudas fiscales	Otras deudas	VRD
Sin plazo	-	-	-	120.738	-
Con plazo corriente					
Vencido	1.483.496	-	-	-	-
A vencer:					
hasta 3 meses	19.765.760	9.044.474	472.990	43.682.158	-
más de 3 hasta 6 meses	17.745.820	-	-	-	-
más de 6 hasta 9 meses	17.714.254	-	-	-	-
más de 9 hasta 12 meses	17.662.624	-	-	-	-
Subtotal Corriente al 30.09.2024	74.371.954	9.044.474	472.990	43.802.896	-
Subtotal Corriente al 31.12.2023	92.797.824	13.599.531	342.183	60.320.896	9.782.445
Con plazo no corriente					
A vencer:					
más de 1 hasta 3 años	140.478.141	21.657.427	-	-	-
más de 3 hasta 5 años	139.617.485	-	-	-	-
más de 5 años	1.049.923.487	-	-	-	-
Subtotal no Corriente al 30.09.2024	1.330.019.113	21.657.427	-	-	-
Subtotal no Corriente al 31.12.2023	1.383.064.887	28.977.430	-	-	-
Total al 30.09.2024	1.404.391.067	30.701.901	472.990	43.802.896	-
Total al 31.12.2023	1.475.862.711	42.576.961	342.183	60.320.896	9.782.445
Tasa de interés fija	41.171.126	-	-	-	-
Ajustable por UVA	17.417.876	5.581.932	-	-	-
Ajustable por UVIS	-	3.428.862	-	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	1.345.802.065	-	-	-	-
Sin tasa de interés	-	21.691.107	472.990	43.802.896	-
Total al 30.09.2024	1.404.391.067	30.701.901	472.990	43.802.896	-
Tasa de interés fija	92.952.727	-	-	-	9.782.445
Ajustable por UVA	12.191.744	4.417.528	-	-	-
Ajustable por UVIS	-	4.020.359	-	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	1.370.718.240	-	-	-	-
Sin tasa de interés	-	34.139.074	342.183	60.320.896	-
Total al 31.12.2023	1.475.862.711	42.576.961	342.183	60.320.896	9.782.445

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

6. TRATAMIENTO IMPOSITIVO

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

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

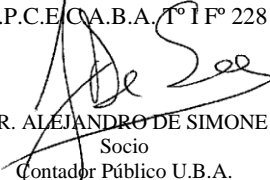
Por lo tanto, el Fideicomiso está exento del impuesto a las ganancias, a la ganancia mínima presunta y al impuesto a los débitos y créditos en cuentas bancarias, no así del impuesto al valor agregado.

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

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

Por otra parte, con fecha 31 de julio de 2024, en los términos de la Resolución General de AFIP N° 2226, el organismo fiscal autorizó la exclusión del Fideicomiso de la aplicación de los regímenes de retención, percepción y/o pagos a cuenta del Impuesto al Valor Agregado, desde el 1° de agosto de 2024 hasta el 31 de enero de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

7. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA (VRD)

Programa

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

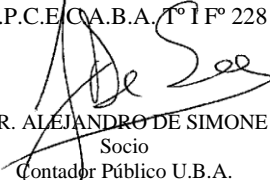
Por Decreto N° 1416 del 18 de septiembre de 2013, se facultó al Órgano Responsable de la Coordinación de los Sistemas que integran la Administración Financiera del Sector Público Nacional a otorgar avales del Tesoro Nacional durante el año 2013, a favor del Fondo Fiduciario Público Pro.Cre.Ar, a los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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Tramo I

Con fecha 21 de octubre de 2013 se lanzó la oferta de suscripción de los VRD Tramo I por un monto de VN de miles de pesos 15.500.000 (miles de pesos quince millones quinientos mil). Dicho monto fue suscrito en su totalidad e integrado en la suma de miles de pesos 8.500.000 (miles de pesos ocho millones quinientos mil). Parte de la integración se efectivizó mediante la aplicación de un préstamo recibido oportunamente del ANSES y sus intereses devengados a pagar. Como resultado de la oferta, el 31 de octubre de 2013 se emitieron los correspondientes VRD Tramo I.

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

Tramo II

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

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

Tramo III

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

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

Tramo IV

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

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

Las tasas de interés pactadas para el tramo IV son:

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio
Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 presentadas en forma comparativa en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

A la fecha de los presentes estados contables, el saldo correspondiente a los VRD se encuentra totalmente amortizado, mientras que al 31 de diciembre de 2023 el saldo ascendía a miles de pesos 9.752.641, del cual miles de pesos 29.804 correspondían a intereses devengados a pagar a dicha fecha (Nota 4.f.).

8. CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN (CP)

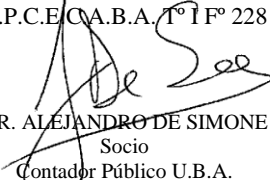
Como se menciona en la Nota 1. los aportes recibidos con posterioridad al primer año de vigencia del Fideicomiso fueron reexpresados mediante la aplicación de una prima calculada sobre la base del valor patrimonial del Fideicomiso.

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

En miles de pesos				
Contraprestación	Titular	Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Aportes en efectivo				
Aporte Inicial	Sec. Pol. Ec. y Planif. del	916.721.898	916.721.898	-
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del	6.867.329.565	17.898.181.284	(11.030.851.719)
Total Aportes en efectivo		7.784.051.463	18.814.903.182	(11.030.851.719)

- (1) Los aportes adicionales en efectivo comprenden un total de 148 aportes realizados desde el 9 de mayo de 2013 al 22 de julio de 2024.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


 DANIEL H. FITTIPALDI
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas de Emisión
Aportes en títulos				
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del Desarrollo	1.470.110.149	1.351.131.894	118.978.255
Total Aportes en títulos		1.470.110.149	1.351.131.894	118.978.255

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

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Terrenos				
Ciudad Evita, La Matanza, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.608.158	4.608.158	-
La Banda, Santiago del Estero	Ag. Administ. Bienes del Estado	149.451	149.451	-
Ezeiza, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	9.070.999	9.070.999	-
Mar del Plata, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.666.228	2.666.228	-
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.520.367	1.520.367	-
La Rioja Capital	Provincia de La Rioja	741.231	741.231	-
Pocitos, San Juan	Inst. Pcial. de la Vivda. de San Juan	659.749	659.749	-
San Nicolás, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	641.468	641.468	-
Rincón de Milberg, Tigre, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	3.848.801	3.848.801	-
Chilecito, La Rioja	Provincia de La Rioja	316.733	316.733	-
San Juan Capital	Inst. Pcial de la Vivda de San Juan	231.418	231.418	-
Resistencia (Alberdi 265), Chaco	Provincia de Chaco	590.226	582.877	7.349
Resistencia (calle Alvear), Chaco	Provincia de Chaco	1.316.673	1.300.267	16.406
Morrison, Córdoba	Municipalidad de Morrison	248.507	245.415	3.092
Tandil, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.242.548	1.227.070	15.478
Monte Maíz, Córdoba	Municipalidad de Monte Maíz	115.265	113.836	1.429
Pascanas (calle Salcedo), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	10.482	10.349	133
Pascanas (calle Belgrano), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	24.702	24.392	310
San Martín, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.693.161	1.672.071	21.090

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Maipú, Mendoza	Municipalidad. de Maipú	821.877	811.641	10.236
Castelar, Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	813.353	803.221	10.132
Lomas de Zamora, Buenos Aires	Municipalidad de Lomas de Zamora	355.233	350.815	4.418
Alejandro Roca, Córdoba	Municipalidad Alejandro Roca	165.045	162.983	2.062
Bolívar, Buenos Aires	Municipalidad de Bolívar	571.795	564.668	7.127
Cavanagh, Córdoba	Municipalidad de Cavanagh	70.637	69.680	957
Malargüe, Mendoza	Municipalidad de Malargüe	475.492	469.071	6.421
Santiago del Estero Capital	Municipalidad de Santiago del Estero	468.281	461.963	6.318
San Salvador de Jujuy, Jujuy	Instituto de Vivda y Urban. de Jujuy	1.504.270	1.483.975	20.295
Chamical, La Rioja	Provincia de La Rioja	122.614	120.964	1.650
Rafaela, Santa Fe	Municipalidad de Rafaela	549.146	541.738	7.408
Corrientes Capital	Municipalidad de Corrientes	1.372.877	1.354.350	18.527
Rawson, San Juan	Municipalidad de Rawson	248.134	244.790	3.344
San Martín, Mendoza	Municipalidad de San Martín	1.524.747	1.486.854	37.893
General Pinto, Buenos Aires	Municipalidad de General Pinto	50.486	49.234	1.252
Leones, Córdoba	Municipalidad de Leones	340.411	331.958	8.453
Viamonte, Córdoba	Municipalidad de Viamonte	34.174	33.320	854
Posadas, Misiones	Inst. Pcial. Desarrollo Habitacional	305.008	297.423	7.585
Río Grande; Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	965.118	941.142	23.976
Sunchales, Santa Fe	Municipalidad de Sunchales	451.221	440.013	11.208
El Huaico, Salta	Inst.Pcial. Vvda. Pcia. Salta	707.499	689.915	17.584
Viedma, Río Negro	Inst. Planif. y Promoc. Vvda Río	112.590	108.304	4.286
San Francisco, Córdoba	Municipalidad de San Francisco	1.033.557	994.249	39.308
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.624.318	1.562.536	61.782
San Miguel, Buenos Aires	Municipalidad de San Miguel	666.699	641.339	25.360
La Dormida, Mendoza	Municipalidad de Santa Rosa	83.027	79.875	3.152
Talavera, Salta	Provincia de Salta	421.831	405.793	16.038
Ranchos, Buenos Aires	Municipalidad de Gral. Paz	78.943	75.938	3.005
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	184.070	177.074	6.996

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Tartagal, Salta	Municipalidad de Tartagal	678.614	643.430	35.184
Grand Bourg, Salta	Provincia de Salta	2.995.970	2.840.639	155.331
Quinta 57 Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	446.303	423.166	23.137
Bariloche, Río Negro	Municipalidad de Bariloche	286.092	271.261	14.831
Saenz Peña, Chaco	Provincia de Chaco	554.925	526.103	28.822
Avellaneda, Buenos Aires	Municipalidad de Avellaneda	397.928	373.554	24.374
Canning, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.923.672	1.805.853	117.819
Santa Rosa, La Pampa	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.001.842	940.487	61.355
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	920.709	864.318	56.391
Granadero Baigorria, Santa Fe	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.305.236	1.225.296	79.940
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.707.966	2.542.106	165.860
Barrio Liceo, Córdoba	Ag. Administ. Bienes del Estado	9.830.229	9.180.339	649.890
Haedo, Morón, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.430.107	2.253.790	176.317
Ituzaingó, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.880.145	4.526.055	354.090
Puerto Madryn, Chubut	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.091.488	1.939.736	151.752
Ushuaia, Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.553.805	5.150.834	402.971
Mendoza Capital	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.716.132	4.338.226	377.906
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	3.863.919	3.554.304	309.615
Lujan (Open Door), Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	643.563	591.988	51.575
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	996	923	73
Suipacha, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	420.025	383.884	36.141
Lincoln, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	270.270	245.774	24.496
Zapala, Neuquén	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.391.092	1.265.013	126.079
Ranchos Vías, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	251.380	228.596	22.784
San Luis	Ag. Administ. Bienes del Estado	571.813	519.988	51.825
Carmen de Patagones, Buenos	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.840.770	1.664.496	176.274
San Antonio de Areco, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	362.166	327.485	34.681
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.564.864	1.415.011	149.853
Paraná, Entre Ríos	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.220.346	3.825.088	395.258

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
San Rafael, Mendoza	Ag. Administ. Bienes del Estado	611.779	559.361	52.418
Merlo, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.627.008	1.487.604	139.404
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.731.207	4.350.790	380.417
Rosario, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	3.889.922	3.577.148	312.774
Hurlingham, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	958.320	881.265	77.055
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.983.543	1.913.478	70.065
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.073.519	2.000.276	73.243
Barracas, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	13.149.845	12.899.377	250.468
Estación Saenz, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	14.545.791	27.398.252	(12.852.461)
Gral. Lagos, Santa Fé	Comuna de General Lagos	858.447	2.816.667	(1.958.220)
Baradero, Buenos Aires	Municipalidad de Baradero	839.581	2.754.762	(1.915.181)
Ushuaia, Tierra del Fuego	Municipalidad de Ushuaia	2.905.957	9.534.783	(6.628.826)
Monte Hermoso, Bs. As.	Municipalidad de Monte Hermoso	1.018.242	3.418.763	(2.400.521)
Paso de los Libres, Corrientes	Municipalidad de Paso de los Libres	389.550	1.307.915	(918.365)
Gral. Rodriguez, Bs. As.	Municipalidad de Gral. Rodriguez	223.869	751.641	(527.772)
Mercedes, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	675.527	2.355.612	(1.680.085)
Galvez, Santa Fé	Municipalidad de Galvez	408.168	1.423.310	(1.015.142)
Roque Perez, Bs. As.	Municipalidad de Roque Perez	2.873.473	10.020.012	(7.146.539)
San Roque, Corrientes	Municipalidad de San Roque	44.785	172.485	(127.700)
Luján, Bs. As.	Municipalidad de Luján	673.753	3.376.155	(2.702.402)
Zárate, Bs. As.	Municipalidad de Zárate	1.046.538	6.369.043	(5.322.505)
Total Terrenos		159.469.811	198.622.148	(39.152.337)
Total Aportes efectivo, títulos y terrenos		9.413.631.423	20.364.657.224	(10.951.025.801)

9. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de los presentes estados contables las operaciones del Fideicomiso correspondientes al período del 1 de julio de 2024 al 30 de septiembre de 2024 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

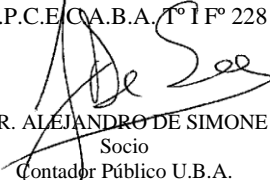
Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

10. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de octubre de 2024, el Ministerio de Economía ha prorrogado el periodo de suspensión de obras por un nuevo plazo de máximo de 3 meses. Durante dicho plazo las nuevas autoridades competentes continuarán analizando la viabilidad económica financiera de las distintas obras en curso y el criterio a seguir con relación a cada una de ellas.

Con posterioridad al 30 de septiembre 2024, no se han producido otros hechos, situaciones o circunstancias que incidan o puedan incidir significativamente sobre la situación patrimonial o financiera del Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Inversiones

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

En moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo I

A. Depósitos Plazo Fijo

Denominación y características de los valores	Tasa promedio / Cotización	Capital	Intereses devengados a cobrar	Valor de Libros al 30.09.2024	Valor de Libros al 31.12.2023
Inversiones corrientes					
Depósitos a plazo fijo Precancelable - Banco Hipotecario S.A.	36%	11.750.000	93.690	11.843.690	4.305.612
Depósitos a Plazo Fijo Precancelable UVA - Banco de la Ciudad de Buenos Aires (Nota 3.c)	1%	-	-	-	235.618
Subtotal inversiones corrientes		11.750.000	93.690	11.843.690	4.541.230

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

Denominación y características de los valores	Valor de Libros al 30.09.2024	Valor de Libros al 31.12.2023
Inversiones corrientes		
Fondos invertidos por BICE Fideicomisos en Fondos Comunes de Inversión	52.959	70.893
Subtotal inversiones corrientes	52.959	70.893

Rubro Inversiones	30.09.2024	31.12.2023
Total inversiones corrientes	11.896.649	4.612.123
Total	11.896.649	4.612.123

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Movimiento de Previsiones

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

En moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo II

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	(Recupero)/ Cargo a resultados (3)	Desactivación contable de créditos	RECPAM (4)	Saldos al cierre del período
ACTIVO					
Activo corriente					
Créditos					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	1.767.689	(1.306.360)	(5.369.668)	6.236.188	1.327.849
Otros activos					
Previsión por desvalorización de otros activos (Nota 4.c) (2)	18.535.365	-	-	-	18.535.365
Activo no corriente					
Créditos					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	22.158.380	19.677.089	7.415	(19.273.495)	22.569.389
Total al 30.09.2024	42.461.434	18.370.729	(5.362.253)	(13.037.307)	42.432.603
Total al 31.12.2023	54.541.539	23.869.048	(33.197.202)	(2.751.951)	42.461.434
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Previsión para Otras Contingencias (Nota 4.g)	7.129	1.936	(4.403)	-	4.662
Total al 30.09.2024	7.129	1.936	(4.403)	-	4.662
Total al 31.12.2023	43.943	(14.875)	-	(21.938)	7.130

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Gastos de Administración

Correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023
en moneda constante en miles de pesos

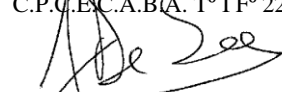
(Nota 2.1)

Anexo III

Gastos de Administración	30.09.2024	30.09.2023
Honorarios por servicios	6.936.594	19.890.234
Impuestos	3.990.020	3.985.902
Seguridad y vigilancia	2.034.762	3.483.138
Publicaciones y eventos	-	1.284.879
Limpieza, desmalezado y expensas	238.856	858.612
Otros	1.331.091	2.117.257
Total	14.531.323	31.620.022

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2024

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



DANIEL H. FITTIPALDI

Apoderado