

Fideicomiso Financiero

“Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza”

Ejercicio N° 14

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024.

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

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al período iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 30 de septiembre de 2024,
presentados en forma comparativa (Nota 2.2)

ÍNDICE

	Página
Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial Fiduciario	2
Estado de Resultados Fiduciario	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario	4
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario	5
Notas a los Estados Contables Fiduciarios	6 a 34
Anexo I	35
Anexo II	36
Anexo III	37
Anexo IV	38

Informe de revisión de los Auditores independientes sobre los Estados Contables de períodos intermedios.

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza"

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa (Nota 2.1 y 2.2)

<u>Actividad Principal</u>	Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.
<u>CUIT del Fideicomiso</u>	33-71175943-9
<u>Fecha de Contrato Constitutivo</u>	9 de marzo de 2011
<u>Objeto</u>	Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de Mendoza.
<u>Plazo de duración del Contrato de Fideicomiso</u>	Hasta la fecha del pago total de los Valores Representativos de Deuda, conforme sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1668 de la Ley 26.994.
<u>Fecha de Cierre de Ejercicio</u>	31 de diciembre de cada año calendario.

<u>Denominación del Fiduciante</u>	Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Mendoza (IPV).
<u>Domicilio Legal</u>	Gral. Juan Lavalle 92 – Ciudad de Mendoza.
<u>Actividad Principal</u>	Servicios Generales de la Administración Pública.

<u>Denominación del Fiduciario</u>	BICE Fideicomisos S.A.
<u>Domicilio Legal</u>	Av. Leandro N. Alem 518, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
<u>Actividad Principal</u>	Fiduciarias en los términos de la Ley 26.994 art. 1.673, normas complementarias y reglamentarias.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T ° 257 – F ° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

Correspondiente al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

	30/09/2024	31/12/2023		30/09/2024	31/12/2023
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3.1.)	1.402.815	220.491.040	Cuentas por pagar (Nota 3.4. y Anexo II)	1.490.432	2.122.772
Inversiones (Anexos I y II)	85.664.254	173.628.974	Deudas fiscales (Nota 3.5. y Anexo II)	64.997	430.688
Créditos (Nota 3.2. y Anexo II)	65.341.854	73.027.121	Otras deudas (Nota 3.6. y Anexo II)	16.418.386	211.983.304
Créditos fiscales (Nota 3.3. y Anexo II)	304.350	387.304	Valores representativos de deuda (Nota 3.7. y Anexo II)	28.303.462	73.027.121
Total del Activo corriente	152.713.273	467.534.439	Total del Pasivo corriente	46.277.277	287.563.885
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Nota N° 1.2, 3.2 y Anexo II)	25.644.461	87.879.990	Valores representativos de deuda (Nota 3.7. y Anexo II)	25.644.461	87.879.990
Total del Activo no corriente	25.644.461	87.879.990	Total del Pasivo no corriente	25.644.461	87.879.990
			Total del Pasivo	71.921.738	375.443.875
			PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	106.435.996	179.970.554
Total del Activo	178.357.734	555.414.429	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	178.357.734	555.414.429

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T ° 257 – F ° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior (Nota 2.2) (Cifras expresadas en pesos)

	30/9/2024	30/9/2023
Gastos de administración (Anexo III)	(21.927.781)	(51.509.452)
Rdos. financieros y por tenencia que incluyen el RECPAM	(51.606.777)	(63.652.545)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias - Pérdida	(73.534.558)	(115.161.997)
Impuestos a las ganancias (Nota 7)	-	-
Resultado del Período - Pérdida	(73.534.558)	(115.161.997)

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T ° 257 – F ° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior (Nota 2.2) (Cifras expresadas en pesos).

Rubros	Resultados no Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 30/09/2024	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 30/09/2023
Saldo al inicio del Ejercicio	179.970.554	179.970.554	338.835.449
Resultado del Período - Pérdida	(73.534.558)	(73.534.558)	(115.161.997)
Total Patrimonio Neto Fiduciario	106.435.996	106.435.996	223.673.452

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T ° 257 – F ° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior (Nota 2.2) (Cifras expresadas en pesos).

	30/9/2024	30/9/2023
Variaciones de Efectivo (Nota 2.3.e.)		
Efectivo al inicio del Ejercicio (1)	394.120.014	597.444.947
Efectivo al cierre del Período (1)	87.067.069	392.846.785
Disminución neta del Efectivo	(307.052.945)	(204.598.162)
Resultado del Período -Pérdida	(73.534.558)	(115.161.997)
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Disminución de Créditos	69.920.796	344.459.734
Disminución de Créditos fiscales	82.954	611.913
Disminución de Cuentas por pagar	(632.340)	(772.645)
Disminución de Deudas fiscales	(365.691)	(85.510)
Disminución de Valores representativos de deuda	(106.959.188)	(344.459.734)
Disminución de Otras deudas	(195.564.918)	(89.189.923)
Disminución neta del Efectivo	(307.052.945)	(204.598.162)

(1) Incluye el rubro caja y bancos y plazos fijos expuestos en el rubro inversiones (Anexo I).
Las Notas y los Anexos que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables Fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T ° 257 – F ° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

1.1 Origen y Objeto

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

El mismo fue modificado el 4 de febrero de 2009 por el acuerdo de adhesión a la Propuesta de Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Mendoza firmado entre el ex Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Administración Nacional de la Seguridad Social, el Banco de la Nación Argentina y la Provincia de Mendoza, y complementado por la Carta Compromiso suscripta el 27 de marzo de 2009 entre la Administración Nacional de Seguridad Social, BICE Fideicomisos S.A., la Provincia de Mendoza y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Con fecha 9 de marzo de 2011 BFSA, en su calidad de Fiduciario, y el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Mendoza (IPV), en su calidad de Fiduciante, suscribieron el Contrato de Fideicomiso, cuyo objeto consiste en aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de Mendoza, conforme al compromiso asumido por dicha Provincia en el convenio marco.

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al periodo de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.2 Bienes Fideicomitados

Los Bienes Fideicomitados son los que integran el Patrimonio Fideicomitado, que se detallan a continuación:

- a) La recaudación proveniente de créditos derivados de la adjudicación de viviendas bajo el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, existentes a la fecha de emisión y generados con posterioridad a la misma.
- b) Los derechos de los que es titular el Fiduciario, en su carácter de tal, como beneficiario bajo el Fideicomiso de Garantía.
- c) Los créditos actuales y futuros que el Fiduciante - como titular de las cuentas recaudadoras - tenga contra el banco recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dichas cuentas recaudadoras, originados en la recaudación por créditos.
- d) Los fondos líquidos e inversiones permitidas.
- e) Los derechos (i) que corresponden al Fiduciante sobre los seguros de vida contratados respecto de los deudores de los créditos existentes, mediante el endoso de la póliza colectiva correspondiente; y (ii) que le correspondan sobre los seguros de vida que contrate respecto de los deudores de los créditos que se originen en el futuro.
- f) Los derechos (i) que correspondan al Fiduciante sobre los seguros de incendio contratados respecto de los inmuebles a los que refieren los créditos existentes, mediante el endoso de la/s póliza/s correspondiente/s; y (ii) que le correspondan sobre los seguros de incendio que contrate respecto de los inmuebles a los que refieren los créditos que se originen en el futuro.
- g) Los demás activos, propios o de terceros, que en el futuro resuelva incorporar el Fiduciante.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al periodo de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.3 Patrimonio Fideicomitado

El Patrimonio Fideicomitado está integrado por los Bienes Fideicomitados. Las viviendas a construir en la Provincia de Mendoza, en el marco del acuerdo entre el ex Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Administración Nacional de la Seguridad Social, el Banco de la Nación Argentina y la Provincia de Mendoza, y complementado por la Carta Compromiso suscripta el 27 de marzo de 2009 entre la Administración Nacional de Seguridad Social, BFSA, la Provincia de Mendoza y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, no se encuentran incluidas en el Patrimonio Fideicomitado y son de titularidad del Fiduciante.

1.4 Fideicomiso de Garantía

Es el Fideicomiso constituido el 9 de marzo de 2011, según el Contrato de Fideicomiso, entre el IPV como Fiduciante, el Banco de la Nación Argentina como Fiduciario de Garantía y el Fiduciario del presente Fideicomiso Financiero como Beneficiario – con imputación al Fideicomiso Financiero – que tiene como Activo Fideicomitado (como fuente supletoria para el caso de insuficiencia de la recaudación por créditos mencionada en Nota 1.2.a) los recursos que corresponde percibir al Fiduciante por parte del Estado Nacional en virtud de la Ley 24.464 y la Ley Provincial 6.323 (el “Flujo FONAVI”).

El Contrato de Fideicomiso de Garantía fue constituido para garantizar (a) el pago de los Servicios y de los gastos del Fideicomiso Financiero bajo la Serie I y las nuevas Series, y (b) la constitución y/o reposición del Fondo de Reserva.

1.5 Valores Representativos de Deuda

Bajo el Fideicomiso, el Fiduciante podrá emitir Valores Representativos de Deuda (VRD) por hasta VN \$138.000.000, en una o más Series. Su plazo de amortización será de quince años contados desde la fecha de emisión de cada Serie, con dos años de gracia. Las condiciones de emisión de las nuevas

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.5 Valores Representativos de Deuda (Cont.)

Series, que no podrán ser más favorables que las establecidas para los VRD Serie I, serán determinadas por el Fiduciante con la conformidad del Fiduciario mediante la firma de un Contrato de Fideicomiso suplementario y explicitadas en un suplemento de prospecto, de conformidad con los requerimientos de fondos para la construcción de viviendas y de las posibilidades de colocación de los valores mediante oferta pública de acuerdo con las condiciones económicas vigentes al momento en que se efectúe cada emisión. En caso de existir más de una Serie en circulación, los VRD de todas las Series tendrán derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma pari passu en cada fecha de pago de Servicios. Al 30 de septiembre de 2024 se encuentran emitidas las Series I y II, por VN \$138.000.000 (Ver Nota 1.5.a y 1.5.b).

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

a) Valor Representativo de Deuda Serie I

Al 30 de septiembre de 2024 se han emitido VRD Serie I por un monto total de VN \$50.000.000, los cuáles han sido integrados, el 23 de marzo de 2011 por un valor de \$18.000.000, el 25 de abril de 2011 por un valor de \$17.000.000 y el 23 de mayo de 2011 por un valor de \$15.000.000.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.5 Valores Representativos de Deuda (Cont.)

b) Valor Representativo de Deuda Serie II

Con fecha 2 de noviembre de 2011, se firmó un Contrato Suplementario, en el cual se establecieron las condiciones de emisión para la Serie II.

Al 30 de septiembre de 2024 se han emitido VRD Serie II por un monto total de VN \$88.000.000, los cuáles han sido integrados, el 25 de noviembre de 2011 por un valor de \$26.400.000, el 26 de diciembre de 2011 por un valor de \$6.160.000, el 25 de enero de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 27 de febrero de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 26 de marzo de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 25 de abril de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 28 de mayo de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 25 de junio de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 25 de julio de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 25 de agosto de 2012 por un valor de \$6.160.000 y el 25 de septiembre de 2012 por un valor de \$6.160.000.

Con la emisión de la Serie II, se ha alcanzado el monto máximo de VRD a emitir bajo el presente Fideicomiso Financiero.

1.6 Servicios de Interés y Capital

Los VRD de cada Serie tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios:

- a) En concepto de interés, una tasa equivalente a la tasa de referencia más un margen diferencial a licitar de acuerdo a lo establecido en el prospecto. El interés se aplicará considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondientes al período de devengamiento.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.6 Servicios de Interés y Capital (Cont.)

- b) Los intereses que se devenguen durante cada período de devengamiento hasta la fecha final de capitalización establecida en el Contrato de Fideicomiso para cada Serie emitida, se capitalizarán al último día de cada trimestre calendario y los devengados con posterioridad a la fecha final de capitalización se pagarán en cada fecha de pago de servicios. Los intereses se devengarán durante cada período de devengamiento sobre el valor residual al inicio de cada período de devengamiento.
- c) En concepto de amortización, el valor nominal integrado más los intereses capitalizados.

1.7 Fecha de Pago de Servicios

Las fechas de pago de servicios para cada Serie de VRD (en concepto de intereses y amortizaciones) serán el décimo día hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año; y la fecha de vencimiento final será la que corresponde a los 15 años contados desde la fecha de emisión o siguiente día hábil.

De acuerdo con lo establecido en el cronograma de amortización de los VRD Serie I, el primer pago de servicios se realizó el mes de abril de 2013, mientras que para los VRD Serie II, el primer pago de servicios tuvo lugar en el mes de enero de 2014.

1.8 Pago de Servicios

- a) Los Pagos de Servicios serán realizados por el Fiduciario, en tanto existan recursos suficientes en la cuenta fiduciaria a las 15 horas del quinto día hábil anterior a la respectiva fecha de pago de Servicios y no se verifique un evento especial, mediante transferencia de los respectivos importes a Caja de Valores. Los VRD de todas las Series tendrán derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma pari passu en cada fecha de pago de Servicio.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.8 Pago de Servicios (Cont.)

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

1.9 Monto Requerido

Es el importe que el Fiduciario determinará para todas las Series dentro de los primeros 3 días hábiles de cada trimestre calendario y que deberá ser suficiente para satisfacer los siguientes destinos:

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.9 Monto Requerido (Cont.)

- a) la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso;
- b) la constitución o reposición del Fondo de Reserva;
- c) los Servicios a ser abonados en la fecha de pago de Servicios inmediatamente siguiente al último día de dicho trimestre; y
- d) la constitución o reposición de reservas.

Los ingresos que se generen por la inversión de los fondos líquidos se considerarán un menor importe a solicitar al Fiduciante en concepto de monto requerido trimestral.

En tanto el requerimiento de fondos sólo tenga por finalidad recaudar los fondos para el pago de los conceptos indicados en los incisos (a) y/o (d) precedentes, y el Fiduciante no haya incumplido ninguna de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; el requerimiento de fondos importará instruir al banco recaudador la transferencia de fondos desde las cuentas recaudadoras a la cuenta fiduciaria hasta completar el monto requerido en cada oportunidad.

A partir de la emisión del primer requerimiento de fondos que tenga por finalidad recaudar los fondos necesarios para la constitución o reposición del Fondo de Reserva, la notificación a las cuentas recaudadoras será a modo informativo dado que esa entidad deberá continuar acreditando periódicamente en la cuenta fiduciaria el saldo que exista en ellas y que en el caso de que existan fondos excedentes serán reintegrados por el Fiduciario al I.P.V.

Durante el transcurso del trimestre el Fiduciario podrá informar o rectificar el monto requerido informado al inicio del trimestre, cambio que deberá ser informado al Fiduciante.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

OTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.9 Monto Requerido (Cont.)

El Monto Requerido asciende a la suma de \$ 15.125.000, \$ 7.293.000 y \$11.126.000, para los trimestres de enero-marzo, abril-junio y julio-septiembre de 2024, respectivamente, con destino a reponer el Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de reservas y al pago del servicio de capital e interés correspondiente.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Fiduciarios, el Fiduciante ha acreditado en la cuenta bancaria fiduciaria los importes solicitados.

1.10 Fondo de Gastos

El Fiduciario retuvo del precio de colocación de las Series un importe a de \$260.000 (Nota 3.6) con la finalidad de asignarlos a un Fondo de Gastos, el cual se destinará a cancelar los gastos del fideicomiso y en su caso constituir las Reservas hasta el monto indicado. En cualquier momento en que el Fondo de Gastos del Fideicomiso se reduzca hasta representar un importe menor al indicado se detraerá de la recaudación global el monto necesario para restablecerlo.

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.10 Fondo de Gastos (Cont.)

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

1.11 Fondo de Reserva

Salvo que para las Nuevas Series se estableciera de otro modo, el Fiduciario constituirá con los fondos provenientes de la recaudación global, el Fondo de Reserva, por un monto mínimo equivalente a:

- (1) los dos próximos pagos estimados de intereses, y
- (2) el próximo pago de amortización conforme al cronograma de amortización de los VRD.

El Fondo de Reserva será aplicado por el Fiduciario al pago de Intereses y amortización de los VRD, cuando por cualquier causa no existan recursos suficientes para su pago en las cuentas recaudadoras.

La integración inicial del Fondo de Reserva se realizará a partir de los 11 meses desde la fecha de emisión de cada Serie hasta la fecha final de capitalización proporcionalmente en cuotas mensuales y consecutivas hasta alcanzar el monto establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.11 Fondo de Reserva (Cont.)

De acuerdo a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, a partir del 1° de marzo de 2012, fecha en la que se constituyó el Fondo de Reserva, los bancos recaudadores comenzaron a debitar diariamente el saldo existente en las cuentas recaudadoras para transferirlo a la cuenta fiduciaria. De existir fondos excedentes, sería el Fiduciario quien se los reintegre al Fiduciante luego de completar la suma que corresponda recaudar en ese período.

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

Al 30 de septiembre 2024 el Fondo de Reserva asciende a \$ 16.158.386. (Nota 3.6).

1.12 Orden de Aplicación de los fondos acreditados en la Cuenta Fiduciaria

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

- 1) A la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, incluida la constitución de Reservas.
- 2) Al pago de los intereses moratorios, en su caso.
- 3) Al pago de los Servicios atrasados de interés de los VRD, si los hubiera.
- 4) Al pago del interés de los VRD en cada fecha de pago de Servicio.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.12 Orden de Aplicación de los fondos acreditados en la Cuenta Fiduciaria (Cont.)

- 5) A la reposición del Fondo de Reserva por el importe que corresponda a intereses de los VRD, en su caso.
- 6) Al pago de los Servicios atrasados de amortización de los VRD, si los hubiera.
- 7) Al pago de amortización de los VRD hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización de los VRD que corresponda en cada fecha de pago de Servicios.
- 8) A la reposición del Fondo de Reserva por el importe que corresponda a amortización de los VRD, en su caso.
- 9) Al reintegro al Fiduciante del excedente del monto requerido, de corresponder.
- 10) El excedente, luego de la fecha de vencimiento final, se transferirá al Fiduciante, en calidad de Fideicomisario.

1.13 Inversión de Fondos Líquidos

El Fiduciario podrá invertir los fondos líquidos en inversiones permitidas, quedando librado a su decisión la oportunidad, monto y demás detalles de la inversión. Las inversiones permitidas se realizarán a plazos compatibles con (a) la necesidad de fondos para el pago de Servicios u otros conceptos pagaderos a los VRD, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la cuenta Fiduciaria, o (b) el cronograma de pagos a contratistas, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la cuenta de obras. En ningún caso el

Fiduciario será responsable frente a los Beneficiarios o el Fiduciante por el resultado de las inversiones permitidas, siempre que haya procedido conforme con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.14 Agente de Control y Revisión

Es la persona o personas que el Fiduciario designe antes de la Fecha de Emisión, la que actuará como Agente de Control y Revisión de la cobranza por la Recaudación por Créditos y de la recaudación del flujo FONAVI.

A tales efectos recibirá mensualmente del Fiduciante o del Fiduciario (este último en base a lo que le informará el Fiduciante), información en soporte electrónico acerca de las cobranzas proyectadas respecto del conjunto de Créditos que mantenga en cartera y de los fondos acreditados en las cuentas Recaudadoras y Fiduciaria correspondientes a la Recaudación por Créditos real. Con dicha información, además de la restante que debe proveer el Fiduciante, el Agente de Control y Revisión remitirá al Fiduciario un informe sobre:

- a) el análisis de la Recaudación por Créditos y su comparación con las cobranzas proyectadas,
- b) el análisis del Flujo FONAVI,
- c) la consistencia de la información provista por el Fiduciante con relación a los créditos en mora.

A la fecha de los presentes Estados Contables, se han recibido los informes mensuales del ACR hasta el mes de agosto 2024, del cual se desprende que:

- (i) los fondos que ingresaron en la cuenta recaudadora (Nota 6) representan el 17624% de los flujos proyectados inicialmente por el IPV;
- (ii) la recaudación real por créditos correspondiente a los últimos ocho meses consecutivos no es inferior al 50% de la recaudación mensual proyectada, lo cual determina que no se cumple el evento especial contemplado en la Nota 1.17 (i);
- (iii) de acuerdo al último informe recibido por el Fiduciante no existen acciones judiciales en concepto de recupero por mora en el pago de las cuotas correspondientes a los barrios incluidos en el Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.14 Agente de Control y Revisión (Cont.)

Cabe destacar que los ingresos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el período ascienden a \$ 5.731.628.406 y se han devuelto excedentes por \$ 5.835.915.614 siendo el requerimiento de fondos de 0 (Anexo IV).

1.15 Duración del Fideicomiso

La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha de pago total de los Servicios de los VRD conforme a sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si lo hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el art. 1.668 de la Ley 26.994.

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso

Las causales de extinción del Fideicomiso son las siguientes:

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

(a) la designación del Fiduciario sustituto,

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso (Cont.)

- (b) la aceptación por parte del Fiduciario sustituto de dicha designación,
- (c) la transferencia de la autorización de cotización,
- (d) la transferencia de los bienes fideicomitidos al Fiduciario sustituto.

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

1.17 Eventos Especiales

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

- a) Si en una fecha de pago de Servicios no se abonaran los intereses de los VRD.
- b) Falta de cancelación, a una fecha de pago de amortización, de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización por un monto equivalente a 4 fechas de pago de amortización consecutivas.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

- c) Falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciante a cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso, en el Suplemento de Prospecto o en el Contrato de Fideicomiso de Garantía. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el evento especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado dentro de los 10 días hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.
- d) Cualquier impugnación, judicial o extrajudicial, por parte del Fiduciante o de terceros, a la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad del Contrato de Fideicomiso, del Suplemento de Prospecto, del Contrato de Fideicomiso de Garantía o de los Bienes Fideicomitados - tanto en el Contrato de Fideicomiso, en el Suplemento de Prospecto como en el Contrato de Fideicomiso de Garantía - que dé lugar a una medida que se encuentre firme, comprendiendo cualquier acto o reclamación tendiente obtener la modificación, rescisión o resolución de cualquiera de las cesiones fiduciarias.
- e) La implementación de cualquier medida tomada por cualquier autoridad, un tercero o el Fiduciante que pueda razonablemente resultar en la liquidación del Fiduciante, o la pérdida o transferencia a terceros de todos o la mayor parte de los activos del Fiduciante.
- f) Si cualquier información, declaración, garantía o certificación significativa realizada o suministrada por el Fiduciante (incluyendo cualesquiera de sus funcionarios debidamente autorizados) en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier documento entregado por el mismo conforme o en ejecución del Contrato resultara haber sido incorrecta, inexacta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización. Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el evento especial se tendrá por producido si la misma no hubiese sido remediada por el

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

Fiduciante dentro de los 10 días hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.

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

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

1.18 Consecuencias de un Evento Especial

(a) Producido cualquiera de los eventos especiales precedentemente detallados, el Fiduciario (i) declarará la existencia de un evento especial, que notificará al Fiduciante (salvo que éste lo hubiera notificado previamente al Fiduciario), (ii) la publicará en el Boletín de la BCBA. (b) La declaración de cualquiera de los eventos especiales indicados en los incisos b) y h) de la nota precedente producirá la mora de pleno derecho, la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, y el devengamiento del interés moratorio. Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.18 Consecuencias de un Evento Especial (Cont.)

reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago del interés moratorio, intereses y capital, en ese orden. Sin perjuicio de ello, en caso de insuficiencia de fondos el Fiduciario podrá requerir de una mayoría extraordinaria de Beneficiarios de todas las Series en circulación una resolución acerca de las medidas a adoptar. (c) La declaración del evento especial indicado en el inciso g) del artículo anterior producirá la mora de pleno derecho y la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de todas las Series en circulación. Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago de los VRD, imputándose a intereses y capital, en ese orden. (d) Si se declarara cualquiera de los eventos especiales indicados en el resto de los incisos del artículo anterior, el Fiduciario requerirá de una mayoría extraordinaria de Beneficiarios una resolución acerca de las medidas a adoptar, pudiendo ésta declarar la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, con el efecto indicado en el apartado (b).

1.19 Responsabilidad del Fiduciante por daños y perjuicios

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

1.20 Liquidación

Las condiciones de liquidación son las siguientes:

- (a) Existiendo VRD en circulación, el Fiduciario procederá a la liquidación del patrimonio fideicomitado, y su producido, previa deducción de los gastos del Fideicomiso, será abonado a los Beneficiarios a prorrata. Luego de cancelados en su totalidad los VRD, todo eventual remanente, cubiertos (i) los gastos del Fideicomiso devengados y pendientes de pago y (ii) las Reservas en su caso, quedará disponible para el Fiduciante.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.20 Liquidación (Cont.)

(b) En el supuesto de extinguirse el Fideicomiso por la causa establecida en el punto a) de la Nota 1.16, el Fiduciario transferirá la porción del patrimonio fideicomitado remanente, cubiertas en su caso las Reservas, al Fiduciante.

NOTA 2: BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Los presentes estados contables fiduciarios han sido preparados conforme a las normas contables profesionales argentinas vigentes emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

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

2.1. Reexpresión en Moneda Homogénea

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.1. Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

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

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

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

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección del Fiduciario ha resuelto reexpresar los presentes estados contables al 30 de septiembre de 2024.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.1. Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

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

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

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, dado ya se encuentran reexpresados a la fecha de los estados contables;
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes, excepto los cargos por Impuesto a las Ganancias;

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.1. Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedentes;

El Fiduciario ejerció la opción de la R.T. 6 y la Resolución. JG 539/18 de presentar el R.E.C.P.A.M. incluido en los resultados financieros y por tenencia, en una sola línea.

La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el R.E.C.P.A.M.) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del R.E.C.P.A.M. sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertas ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto “palanca”, etc.

2.2. Criterios de Exposición

El Estados de Situación Patrimonial Fiduciario al 30 de septiembre de 2024 se presenta en forma comparativa con el cierre del último ejercicio reexpresado a moneda del 30 de septiembre de 2024 aplicando el coeficiente IPC publicado por e INDEC.

Los Estados de Resultados Fiduciarios, de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario y de Flujo de Efectivo Fiduciario al 30 de septiembre de 2024 se presentan en forma comparativa con el mismo período del ejercicio anterior, reexpresados a moneda del 30 de septiembre de 2024 aplicando el coeficiente IPC publicado por el INDEC.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.3. Criterios de Valuación

a) Activos y Pasivos en Moneda Nacional

Se encuentran valuados a su valor nominal, agregando o deduciendo según corresponda, los resultados financieros devengados hasta al cierre del ejercicio.

b) Inversiones

Los depósitos a plazo fijo han sido valuados de acuerdo con la suma de dinero entregada en el momento de la transacción más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

c) Créditos

Corresponde a los derechos cedidos por el Fiduciante a la fecha que se refieren los presentes Estados Contables Fiduciarios, para hacer frente a las cancelaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso de los VRD. Están conformados por los saldos correspondientes a las cuentas recaudadoras y a las cobranzas proyectadas derivadas de la adjudicación de viviendas correspondiente al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza.

d) Valores Representativos de Deuda (VRD)

Al 30 de septiembre de 2024, están constituidos por los Valores Representativos de Deuda emitidos Serie I (Nota 1.5), más los intereses capitalizados netos de las amortizaciones ya pagadas (valor residual), más los intereses devengados a la fecha de cierre del ejercicio.

e) Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Se considera como efectivo a los rubros “Caja y Bancos” e “Inversiones”

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

	<u>30/9/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
3.1. Caja y Bancos		
BNA Cuenta Especial N° 659030518/5	1.402.815	220.491.040
	<u>1.402.815</u>	<u>220.491.040</u>
3.2. Créditos		
Corrientes		
Derecho de cobro – Cuentas Recaudadoras (Nota 6)	23.561.976	44.503.930
Derecho de cobro – Intereses VRD	4.741.486	28.523.191
Derecho de cobro – F. de Reserva	37.038.392	-
Total Créditos corriente	<u>65.341.854</u>	<u>73.027.121</u>
No corriente		
Derecho de cobro – Cobranzas proyectadas	25.644.461	87.879.990
Total Créditos no corriente	<u>25.644.461</u>	<u>87.879.990</u>
Total Créditos	<u>90.986.315</u>	<u>160.907.111</u>
3.3. Otros créditos		
Anticipo Impuesto a las Ganancias	191.980	386.995
Percepciones IIBB CABA	163	309
Saldo a favor IIBB CABA	112.207	-
Total Otros créditos	<u>304.350</u>	<u>387.304</u>
3.4. Cuentas por pagar		
Proveedores	-	99.013
Provisión de facturas a pagar	1.490.432	2.023.759
Total Cuentas por pagar	<u>1.490.432</u>	<u>2.122.772</u>
3.5. Deudas fiscales		
Ingresos Brutos - Saldo a pagar	58.557	428.517
Retención de ganancias de terceros	6.440	2.171
Total Deudas fiscales	<u>64.997</u>	<u>430.688</u>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

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

	30/09/2024	31/12/2023
3.6 Otras deudas		
Ingresos de Fondos Cedidos (Anexo IV)	-	135.560.796
Fondo de Reserva (Nota 1.11)	16.158.386	75.898.397
Fondo de Gastos (Nota 1.10)	260.000	524.111
Total Otras deudas	16.418.386	211.983.304
3.7 Valores representativos de deuda		
Corrientes		
Intereses a pagar por Serie I	1.340.374	8.729.237
Intereses a pagar por Serie II	3.401.112	19.793.954
VRD Oferta Pública integrados Serie I	8.974.363	16.744.395
VRD Oferta Pública integrados Serie II	14.587.613	27.759.535
Total Valores representativos de deuda corrientes	28.303.462	73.027.121
No corrientes		
VRD Oferta Pública integrados Serie I	4.935.837	23.770.380
VRD Oferta Pública integrados Serie II	20.708.624	64.109.610
Total Valores Representativos de deuda no corrientes	25.644.461	87.879.990
Total Valores representativos de deuda	53.947.923	160.907.111

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO (Cont.)

Los presentes estados contables fiduciarios, surgen del sistema contable “People Soft” y se encuentran pendientes de transcripción a los correspondientes libros contables, debido a que se encuentra en proceso la solicitud de Rúbrica del Libro Diario e Inventario y Balances.

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS

Corresponde a una cuenta corriente abierta en el Banco de la Nación Argentina a nombre del Fiduciante pero operada exclusivamente por el Fiduciario, sin servicio de cheques, en la cual (a) se acreditarán (i) el saldo del producido de la colocación de los VRD, y (ii) los fondos provenientes de las inversiones permitidas que se realicen con los fondos previamente acreditados en ella, y (b) se debitarán (i) las transferencias que el Fiduciario ordene a la cuenta libre del Fiduciante para aplicar (1) al pago de los certificados de obra, o (2) a la reposición al Fiduciante de los pagos realizados con anterioridad a la fecha de emisión conforme a lo estipulado en la Carta Compromiso o (3) a la devolución del financiamiento recibido por el Fiduciante con anterioridad a la fecha de emisión conforme a lo estipulado en la Carta Compromiso, en todos los casos previa conformidad de la Subsecretaría, (ii) los montos que se coloquen en inversiones permitidas, y (iii) los importes que pudieran corresponder a la aplicación de las obras. Los procesos de control interno relacionados con lo mencionado en este párrafo, son responsabilidad exclusiva del Fiduciario.

De acuerdo a la nota enviada por el Fiduciario con fecha 9 de octubre de 2020 al Fiduciante, el avance promedio de la obra correspondiente a la Serie I alcanzó el 100%, mientras que la Serie II asciende al 97%. A la fecha de los presentes Estados Contables, de los \$ 138.000.000 correspondientes a Valores Representativos de Deuda emitidos por las Series I y II (Ver Nota 1.5.a y 1.5.b), se realizaron desembolsos desde la Cuenta de Obras por un monto de \$ 135.277.276.

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS (Cont.)

A la fecha de los presentes Estados Contables, se ha recibido el extracto de la Cuenta de Obra al 30 de septiembre de 2024 que arroja un saldo de \$ 1.234.465.

NOTA 6: CUENTAS RECAUDADORAS

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

A efectos de asegurar la disponibilidad de la recaudación por créditos para este Fideicomiso, (a) el Fiduciante cede al Fiduciario para el Fideicomiso todos los créditos actuales y futuros que el Fiduciante como titular de las cuentas recaudadoras, tenga contra el banco recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dichas cuentas recaudadoras; y (b) el Fiduciante otorga por el Contrato Suplementario suficiente poder irrevocable al Fiduciario, por el plazo de duración del Fideicomiso, para que el Fiduciario instruya al banco recaudador a transferir a la cuenta fiduciaria el saldo existente en las cuentas recaudadoras.

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

Las cuentas recaudadoras, cuya titularidad es del Fiduciante, son las cuentas corrientes abiertas en el Banco de la Nación Argentina sucursal Ejército de los Andes, N°628.013.73/86, N°628.013.74/89 y N°628.013.75/92, o la/s cuenta/s que para igual objeto se abran en el futuro.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 6: CUENTAS RECAUDADORAS (Cont.)

La recaudación depositada en dichas cuentas es aquella proveniente de los créditos derivados de la adjudicación de viviendas existentes a la fecha de emisión y generados con posterioridad a dicha fecha.

A la fecha de los presentes Estados Contables, se han recibido los extractos de las cuentas recaudadoras al 31 de agosto de 2024 que arrojan un saldo de \$ 500.000, \$ 41.375.028 y \$ 488.844, siendo el total de las mismas \$42.363.872. Al 30 de septiembre de 2024 es necesario \$23.561.976 para cubrir los vencimientos de los pagos por Valores Representativos de Deuda de los próximos 12 meses. (Nota 3.2).

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

El tratamiento expuesto en el párrafo anterior comienza a regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, motivo por el cual, el Fideicomiso no determinó Impuesto a las Ganancias al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C

(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 8: HECHOS POSTERIORES

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los estados contables fiduciarios, que puedan afectar significativamente la situación patrimonial o los resultados del Fideicomiso y que no hayan sido expuestos en los mismos.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

INVERSIONES

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos al 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo I

TIPO DE INVERSIÓN	CAPITAL	INTERES DEVENGADO	TOTAL AL 30/09/2024	TOTAL AL 31/12/2023
PF BNA	83.999.537	1.664.717	85.664.254	173.628.974
Totales	83.999.537	1.664.717	85.664.254	173.628.974

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

APERTURA DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS. TASAS DE INTERES
Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos al 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo II

	Inversiones	Créditos	Otros créditos	Cuentas por pagar	Otras deudas	Deudas fiscales	Valores representativos de deuda
A vencer							
1er. Trimestre	85.664.254	47.390.938	304.350	1.490.432	-	64.997	10.352.547
2do. Trimestre	-	5.832.945	-	-	-	-	5.832.945
3er. Trimestre	-	6.023.003	-	-	-	-	6.023.003
4to. Trimestre	-	6.094.968	-	-	-	-	6.094.968
A más de un año	-	25.644.461	-	-	-	-	25.644.461
Subtotal	85.664.254	90.986.315	304.350	1.490.432	-	64.997	53.947.923
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	16.418.386	-	-
Total	85.664.254	90.986.315	304.350	1.490.432	16.418.386	64.997	53.947.923
A tasa fija	83.999.537	-	-	-	-	-	-
A tasa variable	-	-	-	-	-	-	49.206.437
Que no devengan interés	1.664.717	90.986.315	304.350	1.490.432	16.418.386	64.997	4.741.486
Total al 30/09/2024	85.664.254	90.986.315	304.350	1.490.432	16.418.386	64.997	53.947.923
Total al 31/12/2023	173.628.974	160.907.111	387.304	2.122.772	211.983.304	430.688	160.907.111

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos al 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo III

Rubro	Gastos de administración al 30/09/2024	Gastos de administración al 30/09/2023
Honorarios profesionales	9.103.714	8.413.563
Impuesto ley 25.413	610.830	36.821.154
Honorarios del fiduciario	7.551.489	256.493
Gastos varios	1.403	-
Gastos y comisiones bancarias	3.245.276	2.403.318
Impuesto a los sellos	24.384	27.356
Impuesto a los ingresos brutos	1.390.685	3.587.568
Totales	21.927.781	51.509.452

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 4.8 DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2024
y finalizado el 30 de septiembre de 2024,

Cifras expresadas en pesos al 30 de septiembre de 2024 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo IV

Fondos Transferidos a la Cuenta Fiduciaria	
Saldo al inicio del período	67.248.816
Ingreso de Fondos Cedidos período enero - marzo	1.191.018.710
Ingreso de Fondos Cedidos período abril - junio	1.808.620.163
Ingreso de Fondos Cedidos período julio - septiembre	2.731.989.533
Montos excedentes devueltos al fiduciante período enero - marzo	(1.214.196.783)
Montos excedentes devueltos al fiduciante período abril - junio	(1.701.539.759)
Montos excedentes devueltos al fiduciante período julio - septiembre	(2.920.179.072)
Variación Fondo de Reserva	37.038.392
Ingresos de fondos cedidos al 30/09/2024	-

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 07 de noviembre de 2024

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T° 8,
F° 126)

Ezequiel Vales (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 – F° 84

Felipe Berón
Director

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

Señores Directores de BICE FIDEICOMISOS S.A.

Fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE MENDOZA”

CUIT: 33-71175943-9

Domicilio legal: Avenida Leandro N. Alem 518

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables de periodos intermedios

Identificación de los estados contables de períodos intermedios objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables fiduciarios adjuntos del Fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE MENDOZA” que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2024, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y del estado de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y Anexos I y IV que los complementan.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2023, expresados en moneda homogénea de septiembre de 2024, 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.

Responsabilidades de la dirección del Fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE MENDOZA” en relación con los estados contables

La dirección del Fiduciario 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, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativa.

Responsabilidades 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 periodos 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 cumplamos con los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de periodos 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 auditoria y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoria. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoria.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjunto de Fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE MENDOZA” correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Los estados contables mencionados surgen del sistema contable “People Soft” los cuales se encuentran en proceso de transcripción en los libros rubricados, los cuales son llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes, excepto por lo expresado en la Nota 4 – Libros Rubricados, a los Estados Contables Fiduciarios.
- Al 30 de septiembre de 2024 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino, por no poseer personal en relación de dependencia.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de noviembre de 2024.

Vales y Gonzalez S.C.

(Registro de Sociedades Civiles
C.P.C.E.C.A.B.A T° 8, F° 126)

Ezequiel Vales

Socio

Contador Público (UBA)

C.P.C.E.C.A.B.A. T ° 257 – F ° 84

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2024

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 07/11/2024 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 30/09/2024 perteneciente a FIDEICOMISO FINANCIERO PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROVINCIA DE MENDOZA Otras (con domic. fiscal) CUIT 33-71175943-9, intervenida por el Dr. EZEQUIEL VALES. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. EZEQUIEL VALES

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 257 F° 84

Firma en carácter de socio

VALES Y GONZALEZ S.C.

T° 8 F° 126

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: yzy0zgt

Legalización N° 733330

