



“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estados Contables

Correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1° de enero y finalizado el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa.



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

OPINIÓN CON SALVEDADE

Hemos auditado los estados contables adjuntos de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y en los anexos I a III.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de la limitación descrita en la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades", los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial fiduciaria de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados fiduciarios, la evolución de su patrimonio neto fiduciario y el flujo de su efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes.

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADE

Tal como se indica en la nota 1.5 a los estados contables adjuntos, el 12 de noviembre de 2024 el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto N° 1018/2024 dispuso la disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) y, en consecuencia, la derogación del Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012. Desde su emisión, el Fiduciario ha mantenido reuniones con diferentes representantes del Ministerio de Economía tendientes a conocer y planificar los pasos necesarios para la disolución. Sin embargo, a la fecha, no han obtenido precisiones sobre las condiciones en las que se realizará la disposición de los bienes inmuebles del Fideicomiso.

Por este motivo, existe una limitación a la obtención del valor de realización de los "Otros activos" por su futura restitución y/o enajenación. En consecuencia, no hemos podido obtener elementos de juicio suficientes y adecuados sobre los valores en libros de "Otros activos", los cuales ascienden a miles \$ 848.004.018 al 31 de diciembre de 2024 y representan un 33,09% del saldo del activo. Por lo tanto, no hemos podido determinar si el mencionado saldo contable debe ser ajustado o si se requiere alguna revelación adicional.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 117 228

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108



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

INCERTIDUMBRE SIGNIFICATIVA RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la nota 1.5 “Disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar)” de los estados contables adjuntos, que expone la promulgación del Decreto N° 1018/2024 del Poder Ejecutivo Nacional resolviendo la disolución del Fideicomiso. Adicionalmente, con fecha 29 de abril de 2024, el Fiduciario recibió del Ministerio de Economía instrucción de suspensión total temporal de obras por un plazo máximo de tres meses, la cual ha sido renovada sucesivamente hasta la fecha de emisión de los estados contables adjuntos.

Estos hechos, junto con otras cuestiones expuestas en la nota mencionada, indican la existencia de incertidumbre significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar con su normal funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.

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

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108



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

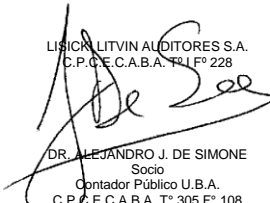
RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como ente en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un ente en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección del fiduciario en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Con base en nuestro examen descripto, informamos que los estados contables citados, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y con las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores, excepto el Libro Diario y el Inventarios y Balances que se encuentran en proceso de transcripción por las operaciones correspondientes del 1 de octubre de 2024 al 31 de diciembre de 2024 a la fecha del presente informe, de acuerdo con lo mencionado en la Nota 9.
- b) Según surge de los registros contables del Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR, al 31 de diciembre de 2024 no registra pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2025.

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

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Ejercicio Económico N°13
Iniciado el 1° de enero de 2024
Estados Contables al 31 de diciembre 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 25 de febrero de 2025

LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio

Cóntador 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 31 de diciembre de 2024

Comparativo con el cierre del ejercicio anterior
en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

	31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3. i.)	1.080.525	1.350.590	Deudas fiscales (Notas 4.d. y 5)	474.698	369.655
Inversiones (Anexo I)	1.075.380	4.982.380	Otras deudas (Notas 4.e. y 5)	18.454.613	65.163.388
Créditos (Notas 4.a. y 5)	89.428.487	98.337.930	Valores representativos de deuda (Notas 4.f. y 5)	-	10.567.768
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	8.166.073	14.691.286	Subsidios a pagar y cobertura UVA-CVS (Nota 1.4)	57.582	77.007
Otros activos (Nota 3.e y 4.c.)	173.289.877	330.260.535			
Total del Activo Corriente	273.040.342	449.622.721	Total del Pasivo Corriente	18.986.893	76.177.818
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Notas 4.a. y 5)	1.608.908.746	1.470.158.515	Previsión por otras contingencias (Nota 4.g.)	3.729	7.702
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	5.340.698	31.303.704			
Otros activos (Nota 4.c.)	674.714.141	491.626.761			
Total del Activo no Corriente	2.288.963.585	1.993.088.980	Total del Pasivo no Corriente	3.729	7.702
			Total del Pasivo	18.990.622	76.185.520
			PATRIMONIO NETO (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario)	2.543.013.305	2.366.526.181
Total del Activo	2.562.003.927	2.442.711.701	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	2.562.003.927	2.442.711.701

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 25 de febrero de 2025
LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio

Cóntador 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”

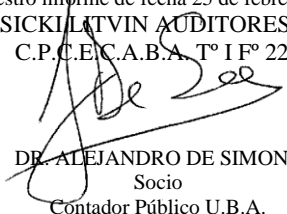
Estado de Resultados Fiduciario

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentado en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos por créditos (Nota 4.h)	1.296.999.867	1.082.693.085
Ingresos por inversiones (Nota 4.i)	3.273.072	14.437.101
Egresos financieros (Nota 4.j)	(109.411)	(7.813.148)
Cargo por incobrabilidad de Créditos (Anexo II)	(28.347.994)	(25.785.228)
Resultado por venta de viviendas y lotes con servicios	(3.905.727)	(66.133.910)
Gastos de emprendimientos urbanísticos	(5.792.087)	(14.828.584)
Gastos de administración (Anexo III)	(21.017.075)	(42.743.930)
(Cargo) / Recupero previsión por contingencias (Anexo II)	(1.158)	16.069
Cargo por Desvalorización de Obras en Curso (Anexo II)	(3.825.936)	-
Cargo por Incobrabilidad de Otros Créditos (Anexo II)	(17.311.255)	-
Utilidades diversas netas	2.614.624	5.942.878
Intereses punitorios Acreedores Varios (Nota 1.5 y 4.e)	(14.490.063)	-
Ajuste en el valor de viviendas y lotes con servicios pendientes de asignación (Nota 3.e)	(14.194.542)	(75.985.928)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(1.025.915.345)	(2.416.802.066)
Resultado del ejercicio – Ganancia / (Pérdida)	167.976.970	(1.547.003.661)

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 25 de febrero de 2025
LISICKI LATVIN 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”

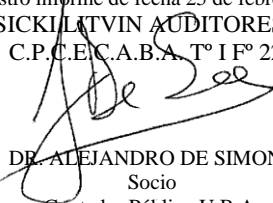
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentado en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

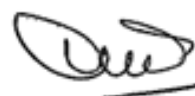
Rubros	Certificados de participación (Nota 8)	Ajuste certificados de participación (Nota 8)	Primas de emisión (Nota 8)	Descuentos de emisión (Nota 8)	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario al 31.12.2024	Total del patrimonio neto fiduciario al 31.12.2023
Saldos al comienzo del ejercicio	1.118.244.399	20.790.334.662	274.467.453	(12.022.209.750)	(7.794.310.583)	2.366.526.181	3.456.857.882
Aportes adicionales en efectivo (Notas 1.1 y 8.)	90.929.409	-	-	(82.419.255)	-	8.510.154	456.249.163
Aportes en especie – Terrenos (Notas 1.1 y 8.)	-	-	-	-	-	-	1.858.395
Retrocesión Aporte terreno Caleta Olivia	-	-	-	-	-	-	(1.435.598)
Resultado del ejercicio - Ganancia	-	-	-	-	167.976.970	167.976.970	(1.547.003.661)
Saldos al cierre del ejercicio	1.209.173.808	20.790.334.662	274.467.453	(12.104.629.005)	(7.626.333.613)	2.543.013.305	2.366.526.181

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 25 de febrero de 2025
LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio

Cóntador 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentado en forma comparativa, en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

	31.12.2024	31.12.2023
VARIACION DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.i.)	1.350.590	9.327.668
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.i.)	1.080.525	1.350.590
Disminución neta de efectivo	(270.065)	(7.977.078)
CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO		
Actividades operativas		
Ganancia del ejercicio	167.976.970	(1.547.003.661)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Aumento neto de previsión por incobrables	28.347.994	25.785.228
Aumento / (Disminución) neta de previsión por contingencias	1.158	(16.069)
Resultado por tenencia de fondos comunes de inversión	-	(1.327.868)
Intereses devengados de Valores Representativos de Deuda (VRD)	106.776	7.809.594
Cargo por desvalorización Obras en curso	3.825.936	-
Cargo por Incobrabilidad de Otros Créditos	17.311.255	-
RECPAM del efectivo y las inversiones	5.725.044	25.542.648
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) / Disminución de créditos	(158.188.782)	1.338.371.071
Disminución / (Aumento) de otros créditos	15.176.964	(2.126.113)
Aumento de otros activos	(29.942.658)	(255.043.051)
(Disminución) / Aumento de otras deudas	(46.708.775)	35.197.102
Aumento de deudas fiscales	105.043	70.908
Disminución de otras contingencias	(5.131)	(23.699)
Disminución de subsidios y cobertura UVA-CVS a pagar	(19.425)	(2.832.330)
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado a) las actividades operativas	3.712.369	(375.596.240)
Actividades de inversión		
Suscripciones de inversiones	(795.496)	(16.555.186)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión	(795.496)	(16.555.186)
Actividades de financiación		
Aporte adicional del Estado Nacional	8.510.154	456.249.163
Pago de Valores Representativos de Deuda (VRD)	(10.674.544)	(64.780.202)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) / generado por las actividades de financiación	(2.164.390)	391.468.961
Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo		
RECPAM del efectivo	(1.022.548)	(7.294.613)
Disminución neta de efectivo	(270.065)	(7.977.078)

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 25 de febrero de 2025
LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio
Cónstador 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1. CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR”

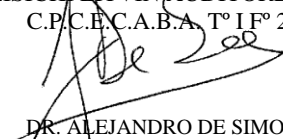
Mediante el Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012, se resolvió la creación de un Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.). (Ver nota 1.5).

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 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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): Se emitieron a favor del Estado Nacional por un monto equivalente a los aportes recibidos. En caso de cesión de terrenos se emitieron por un monto equivalente al de tasación.

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 reajustó mediante la aplicación de una prima o un descuento, en función del valor patrimonial del Fideicomiso conforme el último estado contable emitido. Con posterioridad al 4 de noviembre de 2024, fecha de aprobación de los estados contables al 30 de septiembre de 2024, los CP hubieran sido emitidos con una prima calculada en función al valor patrimonial del Fideicomiso, que alcanzó un factor de corrección de 9,401296665.

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

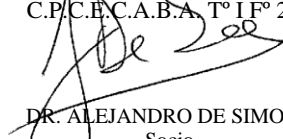
Los desembolsos que demande la liquidación y transferencia del Patrimonio Fideicomitado remanente conforman Gastos del Fideicomiso y deberán ser atendidos con dicho Patrimonio. Si el mencionado Patrimonio no fuese suficiente para abonar dichos gastos, la diferencia deberá ser aportada por el Fiduciante.

Valores Representativos de Deuda (VRD): Autorizada la oferta pública por la Comisión Nacional Valores (CNV) se colocaron y emitieron los VRD (Nota 7.).


Bienes Fideicomitados

Los bienes fideicomitados son 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

El Fiduciante 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 990.315.277, correspondientes a la asignación de recursos del Tesoro Nacional para la constitución del Fideicomiso (el “Aporte Inicial del Estado Nacional”) (Nota 8.);
- b) Los aportes adicionales. Al 31 de diciembre de 2024, los aportes adicionales de recursos del Tesoro Nacional, ascienden a miles de pesos 491.818.580 en valores nominales, que reexpresados al 31 de diciembre de 2024 ascienden a miles de pesos 9.006.759.779; 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 7.418.630.879 y miles de pesos 1.588.128.899, 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 172.271.863 (Nota 8.).
- d) Otros aportes contribuciones subsidios legados o donaciones específicamente destinados al Fideicomiso por parte del Fiduciante.

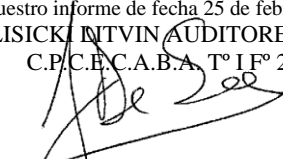
Al cierre de los presentes estados contables los aportes indicados en los puntos precedentes han sido reexpresados en moneda constante conforme los mecanismos de ajuste previstos en la Resolución técnica N° 6 (Nota 2.1).

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 fondos de reserva;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- Los demás fondos líquidos e inversiones de fondos líquidos;
- 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.

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).(ver Nota 1.5.).

1.2 Honorarios y Comisiones del Fiduciario

Los honorarios y comisiones contemplados en el Contrato de Fideicomiso a favor del Fiduciario son los siguientes:

- Un honorario mensual, renegociado tomando en cuenta la evolución de las paritarias del gremio bancario. De acuerdo con esa renegociación al 31 de diciembre de 2024 el honorario fijado es de miles de pesos 52.938.
- Por los servicios de Créditos Hipotecarios Individuales, 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 el Fiduciario, una retribución a partir del sexto mes de mora que es incrementada de la misma forma que el honorario mensual.
- Los créditos hipotecarios individuales otorgados a personas no incluidas en el segmento de más bajos ingresos contemplan la constitución de un seguro de vida e incendio sobre los tomadores y los inmuebles. Las condiciones de dichos seguros, ofrecidos a través de sociedades controladas por el Fiduciario dedicadas a la materia, son las siguientes: 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 25 de febrero de 2025

LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

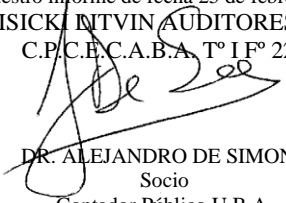
- Posteriormente a la constitución del Fideicomiso, el Comité Ejecutivo, fijó nuevas retribuciones favor del Fiduciario las que incluyen:
 - Por cada originación de microcréditos destinados a conexión de gas y a compra de materiales de construcción, entre otros, el 2% por los primeros 25.000 créditos otorgados y el 1% por los siguientes calculado sobre el monto del préstamo liquidado.
 - Por la realización de campañas de cancelación anticipada de créditos individuales, el 2% sobre el saldo de deuda cancelado.
 - Por cada crédito de refacción desembolsado desde abril 2021 la retribución es de miles de pesos 0,92145 (producto del ajuste por índice CER. miles de pesos 0,7 (base junio/2020)).
 - Por cada crédito de ampliación y construcción desembolsado, la retribución actual es de 30 UVAs por cada crédito originado.
 - 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 hasta el 31 de julio de 2017. Luego a partir del 1° de agosto de 2017, se estableció una suma fija de 1.159 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. Luego del 1° de julio de 2021, se fijó una nueva suma de 1.300 UVAs por unidad de vivienda a ejecutar y 500 UVAs por lote con servicio a ejecutar.


La retribución anteriormente descripta es percibida por el Fiduciario según el siguiente esquema:

- **Por el gerenciamiento de obra:** Cincuenta y cinco por ciento (55%) del arancel por el gerenciamiento de obra, prorrateándose el cincuenta por ciento (50%) en forma mensual, desde la firma del Acta de Inicio de Obra, o de la constitución del Contrato de Mandato con el Municipio correspondiente, según el porcentaje de certificación de avance de obra financiero correspondiente a cada mes y hasta la efectiva finalización

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025

LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

de la obra y recepción provisoria de las unidades funcionales. Se tiene en cuenta, además, el servicio previo a la adjudicación de las obras, en relación con los procesos licitatorios llevados adelante el Fiduciario, contratación de estudios preliminares y/o cualquier tarea inherente a los mismos, prorrateándose el 5% del mismo en forma mensual.

- **Por la administración de los inmuebles:** Diez por ciento (10%) el 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 cinco por ciento (5%) para los lotes con servicios, a ser percibido al momento de otorgamiento del acto escriturario.

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 en el mes de la misma.
- **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.

A partir del 1° de enero de 2023, se fijó la suma de 325 UVAs por cada baulera y guarda moto a ejecutar.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

1.3 Administración del Fideicomiso

Cuenta Fiduciaria de Integración: es la cuenta corriente abierta en Banco Hipotecario S.A., a nombre y operada por el Fiduciario, destinada a recibir los aportes y beneficios de bienes fideicomitidos, y de la cual se debitan los fondos necesarios para reponer el fondo de gastos; los gastos incurridos por el Comité Ejecutivo; los pagos de la deuda financiera en su caso; y todos los pagos que el Fiduciario deba abonar de conformidad con las pautas que el Comité Ejecutivo establezca; los fondos para el otorgamiento de los créditos y los que se coloquen en inversiones permitidas.

Fondo de Gastos: el Fiduciario retuvo del Aporte Inicial del Estado Nacional, un importe de miles de pesos diez mil (\$ 10.000), el cual fue asignado a un fondo de gastos, destinado a cancelar los gastos del fideicomiso y depositado en una cuenta de gastos. El fondo de gastos es periódicamente 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

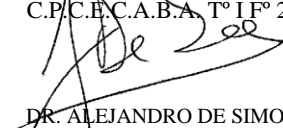
- (i) los impuestos del Fideicomiso, de corresponder;
- (ii) los gastos incurridos en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones bajo el Fideicomiso;
- (iii) los honorarios del Fiduciario;
- (iv) los gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones y de publicaciones ante cualquier autoridad competente;
- (v) los honorarios y gastos del colocador de los VRD, honorarios razonables del organizador, y de los asesores impositivos y auditores contables, 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 debe provisionar de la Cuenta de Integración los fondos necesarios destinados a asegurar el cumplimiento de los compromisos del Fideicomiso. Este fondo debe representar en todo momento, al menos, el importe equivalente a la sumatoria de los compromisos del fideicomiso para los siguientes tres meses.


Cuentas Recaudadoras: son las cuentas corrientes abiertas en Banco Hipotecario S.A. en las que se acredita la recaudación por el cobro de los créditos. El Fiduciario aplica estos recursos conforme al orden de prelación establecido en el contrato del Fideicomiso.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

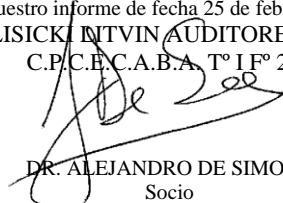
Comité Ejecutivo: Mediante Decreto N° 902/2012 se dispuso la creación de un Comité Ejecutivo para fijar las condiciones, impartir instrucciones, y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del Fiduciario y efectuar su seguimiento.

El Comité fue integrado en el año 2020 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, posteriormente se han unificado y/o reemplazado algunos ministerios mediante los Decretos N° 451/2022 y Decreto N° 8/2023.

Finalmente, mediante el Decreto N° 215/2024 se designó 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 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1.4 Programas y Líneas de Préstamos

Desde su constitución el Fideicomiso ha otorgado diferentes líneas de créditos orientadas a brindar soluciones y mejores habitacionales a los beneficiarios de los créditos. A modo de referencia se enumeran las diferentes líneas de créditos y una breve descripción de las mismas:

Línea Pro.Cre.Ar. Solución Casa Propia

Combinaba 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. y estaba dirigida a familias de ingresos formales de sectores medios y medios/bajos 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. A la fecha de los presentes estados contables, esta línea está discontinuada, quedando un saldo por este concepto de miles de pesos 183 al 31 de diciembre de 2024.

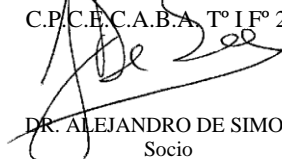
Línea para la generación de viviendas a través de desarrolladores inmobiliarios

La finalidad fue fomentar la participación de la inversión privada mediante el ofrecimiento, a desarrolladores inmobiliarios, de la permuta de terrenos aptos para la construcción de emprendimientos por unidades de vivienda terminadas que puedan 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, aprobó la rescisión del contrato con la empresa TIFER S.A., cuyo crédito tiene un saldo de miles de pesos 4.423.330 al 31 de diciembre 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

Fue una línea de microcréditos para la conexión a la red de gas y saneamiento, orientada a los grupos familiares con ingresos menores a los 5 salarios mínimos, vitales y móviles. El monto total se otorgaba en un único desembolso en cuenta de titularidad del gasista matriculado seleccionado por el beneficiario. La liquidación del préstamo se efectuaba a la finalización de la obra de conexión y dado de alta el servicio. En 2017 se amplió la línea de microcréditos para

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

la financiación de la compra de materiales para la construcción bajo lineamientos similares a los requeridos para la conexión a la red de gas. Se otorgaba un único desembolso y la liquidación del préstamo 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 las tareas encomendadas, Banco Hipotecario S.A. percibió una comisión administrativa a cargo del beneficiario y una retribución a cargo del Fideicomiso Pro.Cre.Ar.

Línea Pro.Cre.Ar. Ahorro Joven

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, esta línea se encuentra discontinuada. Estaba dirigida a personas entre 18 y 35 años de edad que no contaban con ahorro previo. Los seleccionados debían bancarizar sus ahorros por 12 meses y luego accedían a un subsidio equivalente al doble del ahorro obtenido.

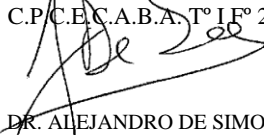
Programa de instalaciones sanitarias domiciliarias

Surgido de un convenio de cooperación entre Pro.Cre.Ar. y la Autoridad de Cuenca Matanza (en adelante, “ACUMAR”) con el objeto de 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. Parte del costo era solventado por 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 eran seleccionados por la ACUMAR de acuerdo a las condiciones del Programa y podían acceder hasta un monto máximo de miles de pesos 50.

Operatoria Cobertura UVA-CVS

En el año 2019, se creó el “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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 fue realizado por la Secretaría de Vivienda al Fideicomiso Pro.Cre.Ar.

Al cierre de los presentes estados contables, queda un saldo disponible en el “Fondo de Cobertura UVA – CVS” de miles de pesos 57.582

Relanzamiento del Plan Pro.Cre.Ar: A partir del año 2020 se incorporaron las siguientes líneas:

Líneas de préstamos personales sin garantía a individuos

Para refacciones en el hogar, 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.

Líneas para adquisición de cocheras, bauleras y espacio guarda moto

Dirigida a aquellos beneficiarios de la línea Desarrollos Urbanísticos que se encuentren abonando el plan de financiación de una vivienda o local comercial. La línea tiene tasa 0%, capital ajustable por coeficiente casa propia y plazo máximo de 20 años.

Líneas de préstamos hipotecarios a individuos

- **Construcción y Ampliación:** para quienes cuentan con un lote propio, líneas de 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:** 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, con capital ajustable por fórmula Casa Propia y el plazo de cancelación es de hasta 360

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

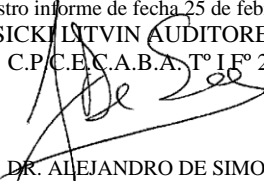
cuotas. En febrero de 2022 se aprobó en Comité Ejecutivo la nueva financiación para la compra de viviendas pertenecientes a los Desarrollos Urbanísticos. Esta línea prevé capital ajustable por coeficiente casa propia, tasa de interés 0%, plazo máximo de 30 años y un subsidio en el precio de la vivienda a financiar, que dependerá del segmento de ingresos en el que encuadren los beneficiarios.

- **Lotes con Servicios y Construcción:** destinada a financiar la adquisición de un lote perteneciente a alguno de los loteos desarrollados por el Programa para aquellas familias que no cuentan con un lote propio, prevé además un crédito destinado a la construcción de la vivienda sobre dicho lote. Las condiciones de financiación son a tasa fija del 0% anual para todos los segmentos de ingresos y capital ajustable por fórmula Casa Propia. El precio del lote cuenta con un subsidio según segmento de ingresos. El plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.
- **Crédito complementario para Terminación:** destinada a los beneficiarios de las líneas Construcción y Lote con servicios que no pudieron alcanzar en la construcción de sus viviendas el avance de obra necesario para poder habitarlas. Es a tasa fija, 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:** 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

1.5 Disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar)

Con fecha 12 de noviembre de 2024, mediante el Decreto N° 1018/2024, el Poder Ejecutivo Nacional dispuso la disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) y, en consecuencia la derogación del Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012.

Así mismo, establece que el Ministerio de Economía realizará todos los actos necesarios para la liquidación del Fondo Fiduciario Público, dispondrá y administrará los bienes muebles e inmuebles y celebrará con el Banco Hipotecario S.A. un contrato para la continuidad de la gestión de los créditos bajo las mismas condiciones de retribución establecidas en el contrato de Fideicomiso suscripto el 18 de julio de 2012.

También se establece que para los aspectos liquidatorios no previstos en el Decreto N° 1010/2024 ni en el Contrato de Fideicomiso suscripto el 18 de julio de 2012 serán de aplicación las pautas dispuestas en el Decreto N° 695/2024 y en la Resolución del Ministerio de Economía N°796/24. Esta última encomienda la atención de las causas judiciales vinculadas a las operaciones desarrolladas bajo el Fideicomiso, a la unidad organizativa del servicio jurídico permanente del Estado Nacional, que disponga la Secretaría Legal y Administrativa del Ministerio de Economía.

En relación a los pasivos se establece que las obligaciones dinerarias pendientes de cumplimiento o las que surjan durante el proceso de liquidación serán canceladas con los fondos provenientes de la cobranza de los créditos otorgados, o del producido de la enajenación de los bienes inmuebles, en la medida de su ingreso a las cuentas correspondientes, respetándose el orden de prelación previsto en el Contrato de Fideicomiso suscripto el 18 de julio de 2012.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

El Ministerio de Economía, previa intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación, podrá acordar la transferencia de inmuebles o unidades a Provincias, Municipios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Institutos de Vivienda y a otros organismos del Estado Nacional. Si los respectivos inmuebles hubiesen sido aportados por Provincias o Municipios u otros, podrá acordarse su restitución total o parcial a favor del aportante de origen que se trate.

Los inmuebles de titularidad fiduciaria del Banco Hipotecario S.A., en su carácter de fiduciario, no afectados a obras con contratos de locación de obra vigentes, serán transferidos a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

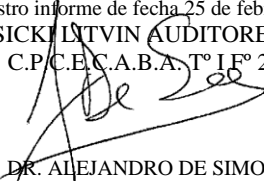
Finalmente, el Decreto establece que el Ministerio de Economía dictará las normas operativas y complementarias que sean necesarias para la mejor implementación de dicho decreto.

Desde la emisión del Decreto, Banco Hipotecario ha mantenido reuniones con diferentes representantes del Ministerio de Economía tendientes a conocer y planificar los pasos necesarios para la implementación de los establecido en el Decreto. Sin embargo, a la fecha no hay precisiones sobre las condiciones en las que se realizará la disposición de los bienes inmuebles del Fideicomiso, por lo que la valuación contable de estos activos podría verse afectada por las definiciones que se tomen en el futuro.

Por otro lado y 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 y 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.

Al 31 de diciembre de 2024 se ha efectuado una provisión de intereses punitorios a abonar por pago fuera de término calculada en base a las cláusulas establecidas en los respectivos contratos por miles de pesos 12.198.582 que ha sido registrada en el rubro “Otras deudas” del Estado de

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Situación Patrimonial fiduciario y en el Estados de Resultados en la línea “Intereses punitorios 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 el Banco Hipotecario ha recibido mediante nota del Ministerio de Economía, la instrucción de la suspensión total temporal de obras por un plazo máximo de tres meses y 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.

Posteriormente con fecha 31 de julio de 2024, 25 de octubre de 2024 y 3 de febrero de 2025 la suspensión de las obras fue renovada por el plazo de tres meses a contar desde cada fecha mencionada.

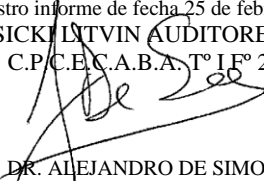
Adicionalmente, en el último trimestre del año 2024, se han rescindido los contratos de obra de los predios de Avellaneda IV (Av. Belgrano y Oyuela) y CABA SIPREBA llevados a cabo por la constructora Araya Construcciones y Servicios SAS, y del predio de Bolívar de la constructora Montelectro S.A.

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.

En línea con la situación descrita anteriormente, a la fecha de emisión de los presentes estados contables continúan sin poderse despejar las incertidumbres derivadas de la falta de definiciones sobre las políticas operativas y financieras que permitan hacer frente a las obligaciones y reclamos de beneficiarios, contratistas y proveedores actuales, lo que probablemente influya en cómo se lleve adelante el proceso de liquidación del Fideicomiso. Por lo tanto, los presentes estados contables deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025

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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Normas contables aplicadas

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

Unidad de medida

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025

LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

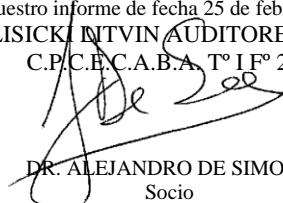
Asimismo, deben reexpresarse las cifras correspondientes al ejercicio económico precedente que se presenta con fines comparativos, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dicho ejercicio.

2.2 Información comparativa

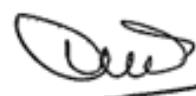
Los saldos por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

3. CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN

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

a. Rubros monetarios

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

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

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

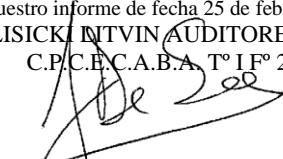
c. Inversiones


- i. Los depósitos a plazo fijo se encuentran valuados al valor nominal más los intereses devengados al cierre del ejercicio.
- ii. Los depósitos a plazo fijo UVA han sido valuados a su valor nominal más los intereses y actualizaciones devengados al cierre 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 ejercicio.

d. Créditos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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: los créditos que se encuentran totalmente provisionados y con atrasos superiores a 360 días se dan de baja del activo del Fideicomiso. Los montos contractuales pendientes de cobro de los créditos dados de baja al 31 de diciembre de 2024 ascienden a miles de pesos 13.180.317, de los cuales miles de pesos 975.655 corresponden a las bajas efectuadas durante el ejercicio económico 2024. 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 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al 31 de diciembre de 2024, los valores reexpresados de las viviendas pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 14.144.268, 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 14.295.344 y 7.698.695, respectivamente, para que no superen su valor recuperable estimado. Asimismo, miles de pesos 14.194.542 y 75.985.928 fueron impactados en el Estado de Resultados Fiduciario al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

El valor recuperable de las viviendas que al 31 de diciembre 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.

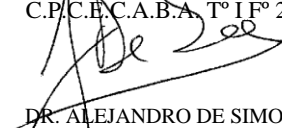
Dado que los precios así determinados son sensiblemente menores a los valores contables actualizados al 31 de diciembre de 2024, parte del ajuste por inflación que hubiera correspondido reconocer en el valor de las viviendas a entregar, se impacta directamente en el Estado de Resultados Fiduciario para 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 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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 ejercicio

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

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”.

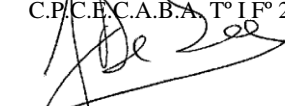
La apertura del rubro Caja y Bancos es la siguiente:


	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Cuentas corrientes Banco Hipotecario S.A.	1.080.365	1.350.102	9.298.060
Cuentas corrientes Banco de la Nación Argentina	160	488	29.608
Total	<u>1.080.525</u>	<u>1.350.590</u>	<u>9.327.668</u>

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 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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:


	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Corrientes		
Créditos hipotecarios	85.385.415	74.003.600
Intereses devengados a cobrar de créditos hipotecarios	1.798.443	1.811.391
Créditos personales	3.646.696	23.937.340
Intereses devengados a cobrar de créditos personales	216.980	495.197
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(1.619.047)	(1.909.598)
Total	<u>89.428.487</u>	<u>98.337.930</u>
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
No Corrientes		
Créditos hipotecarios	1.612.740.845	1.460.243.250
Créditos personales	25.181.607	33.852.494
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(29.013.706)	(23.937.229)
Total	<u>1.608.908.746</u>	<u>1.470.158.515</u>

Al 31 de diciembre 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 8.806.724. Los desembolsos pendientes se encuentran sujetos al cumplimiento del avance de obra (ver nota 1.5.).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2024 y 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 314.814.400 y 9.499.924 respectivamente; mientras que, al 31 de diciembre de 2023, ascendían a miles de pesos 643.277.885 y 21.093.350, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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:

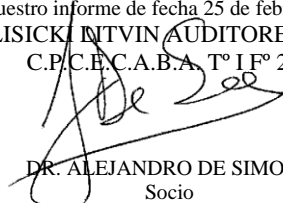
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Corrientes		
Financiación emprendimiento desarrollista UVA (Nota 1.)	4.423.330	4.741.159
Deudores por venta de bienes UVI	3.678.042	4.343.108
Retenciones de impuestos	63.899	105.206
Deudores por venta de bienes UVA	39.966	31.003
Deudores varios por alta de préstamos pendiente	(39.164)	5.470.810
Total	<u>8.166.073</u>	<u>14.691.286</u>
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
No Corrientes		
Saldo a favor Impuesto al Valor Agregado	22.651.953	31.303.704
Previsión por Incobrabilidad de Otros Créditos (Anexo II)	(17.311.255)	-
Total	<u>5.340.698</u>	<u>31.303.704</u>

c. Otros Activos

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

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Corrientes		
Obras en curso	109.159.330	227.345.835
Viviendas pendientes de asignación	43.556.727	65.522.074
Lotes con servicios pendientes de asignación	14.454.149	10.728.979
Terrenos	5.778.100	2.711.061
Facturas a recibir Obras en Curso	341.571	23.952.586
Total	<u>173.289.877</u>	<u>330.260.535</u>
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
No Corrientes		
Obras en curso	607.037.097	417.056.742
Terrenos	91.526.343	94.593.382
Previsión por desvalorización de otros activos (Anexo II)	(23.849.299)	(20.023.363)
Total	<u>674.714.141</u>	<u>491.626.761</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al 31 de diciembre 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 han desarrollado proyectos urbanísticos adjudicando a empresas constructoras la ejecución y dirección de las obras civiles como así también las obras de infraestructura (ver nota 1.5.).

Por su parte, las empresas constructoras garantizan al Fideicomiso la ejecución de las obras mediante seguros de caución. Al 31 de diciembre 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 23.849.299 y 20.023.363 al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 (ver nota 1.5.).

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

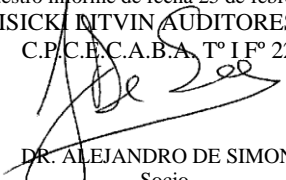
Al cierre de los presentes estados contables, la previsión por desvalorización de activos ha sido reexpresada en moneda constante conforme los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 6 (Nota 2.1).


d. Deudas Fiscales

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

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Corrientes		
Provisión Impuesto a los Ingresos Brutos	474.698	369.655
Total	<u>474.698</u>	<u>369.655</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

e. Otras Deudas

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

	31.12.2024	31.12.2023
Corrientes		
Acreedores Varios	3.708.269	38.504.808
Intereses punitivos a pagar acreedores varios	12.198.582	-
Seguros a pagar	1.694.209	1.594.424
Provisión facturas a recibir	731.633	24.664.030
Depósitos en garantía de mandatos de infraestructura	95.281	197.292
Fondos recibidos - operatoria Acumar	26.639	58.010
Viviendas adjudicadas pendientes de entrega	-	144.824
Total	18.454.613	65.163.388

f. Valores Representativos de Deuda (VRD)

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

	31.12.2024	31.12.2023
Corrientes		
Capital (Nota 7)	-	10.535.572
Intereses devengados a pagar (Nota 7)	-	32.196
Total	-	10.567.768

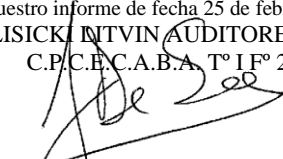
g. Previsión para Otras Contingencias


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

	31.12.2024	31.12.2023
Otras Contingencias (Anexo II)	3.729	7.702
Total	3.729	7.702

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Fideicomiso, constituyó provisiones pasivas por miles de pesos 3.729 y 7.702, 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

h. Ingresos por créditos

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

	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos por créditos ajustables por Casa Propia	1.249.016.610	1.018.351.380
Diferencia de cotización UVA	20.538.611	17.153.522
Intereses ganados por créditos hipotecarios	24.584.058	36.738.858
Intereses ganados por créditos personales	2.860.588	10.449.325
Total	1.296.999.867	1.082.693.085

i. Ingresos por inversiones

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

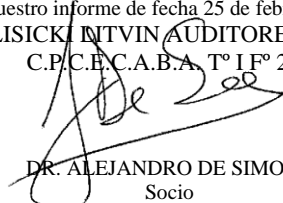
	31.12.2024	31.12.2023
Intereses ganados por depósitos a plazo fijo	3.231.740	12.805.237
Diferencia de cotización UVA	41.332	303.996
Resultados por fondos comunes de inversión	-	1.327.868
Total	3.273.072	14.437.101

j. Egresos financieros

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

	31.12.2024	31.12.2023
Intereses por valores representativos de deuda	106.776	7.809.594
Arrendamientos financieros	2.635	3.554
Total	109.411	7.813.148

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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

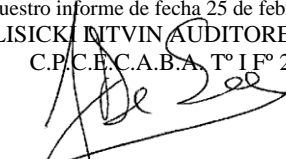
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

5. PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO Y PAGO Y TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023:

Plazos	Créditos (1)	Otros créditos	Deudas fiscales	Otras deudas	VRD
Sin plazo	-	-	-	121.920	-
Con plazo corriente					
Vencido	1.672.894	-	-	-	-
A vencer:					
hasta 3 meses	23.517.180	8.166.073	474.698	18.332.693	-
más de 3 hasta 6 meses	21.998.839	-	-	-	-
más de 6 hasta 9 meses	21.939.063	-	-	-	-
más de 9 hasta 12 meses	21.919.558	-	-	-	-
Subtotal Corriente al 31.12.2024	91.047.534	8.166.073	474.698	18.454.613	-
Subtotal Corriente al 31.12.2023	100.247.528	14.691.286	369.655	65.163.388	10.567.768
Con plazo no corriente					
A vencer:					
más de 1 hasta 3 años	174.457.467	5.340.698	-	-	-
más de 3 hasta 5 años	173.121.610	-	-	-	-
más de 5 años	1.290.343.375	-	-	-	-
Subtotal no Corriente al 31.12.2024	1.637.922.452	5.340.698	-	-	-
Subtotal no Corriente al 31.12.2023	1.494.095.744	31.303.704	-	-	-
Total al 31.12.2024	1.728.969.986	13.506.771	474.698	18.454.613	-
Total al 31.12.2023	1.594.343.272	45.994.990	369.655	65.163.388	10.567.768
Tasa de interés fija	39.635.999	-	-	-	-
Ajustable por UVA	21.736.281	4.463.295	-	-	-
Ajustable por UVIS	-	3.678.043	-	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	1.667.597.706	-	-	-	-
Sin tasa de interés	-	5.365.433	474.698	18.454.613	-
Total al 31.12.2024	1.728.969.986	13.506.771	474.698	18.454.613	-
Tasa de interés fija	100.414.867	-	-	-	10.567.768
Ajustable por UVA	13.170.483	4.772.162	-	-	-
Ajustable por UVIS	-	4.343.108	-	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	1.480.757.922	-	-	-	-
Sin tasa de interés	-	36.879.720	369.655	65.163.388	-
Total al 31.12.2023	1.594.343.272	45.994.990	369.655	65.163.388	10.567.768

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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° 1416/2013 se eximió del gravamen a los débitos y créditos correspondientes a las cuentas bancarias de las que el Fideicomiso resulte titular.

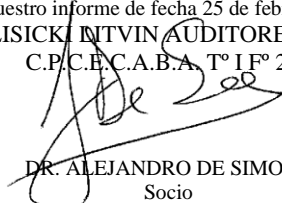
Por lo tanto, el Fideicomiso está exento del impuesto a las ganancias, a la ganancia mínima presunta y al impuesto a los débitos y créditos en cuentas bancarias, no así del impuesto al valor agregado.


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 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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° 17154/2013, la Comisión Nacional de Valores (CNV) 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 que fueron emitidos en 4 en tramos y se encuentran totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2024.

Con fechas 20 de octubre de 2014 y 8 de octubre de 2025, el Comité Ejecutivo aprobó la modificación del monto máximo de emisión del Programa Global de Valores Fiduciarios a miles de pesos 78.400.000 y 95.300.000 respectivamente.

Tramo I: fue suscripto e integrado en los años 2013 a 2015 por un monto de VN de miles de pesos 15.500.000.

Tramo II: fue suscripto e integrado en los años 2014 a 2015 por un monto de VN de miles de pesos 14.000.000.

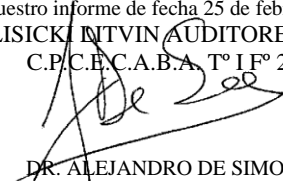
Tramo III: fue suscripto e integrado en el años 2015 por un monto de VN de miles de pesos 5.000.000.


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

- 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: fue suscripto e integrado en el año 2016 por un monto de VN de miles de pesos 7.000.000. Las tasas de interés pactadas para el tramo IV fueron:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

Mediante los Decretos N° 829/2022 y 329/2023 se otorgó al Fideicomiso una dispensa del pago de la amortización de los VRD por dos períodos de seis meses a partir del mes de diciembre de 2022. En el mes de enero de 2024 se realizó el último pago de amortización total de los VRD.

8. CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN (CP)

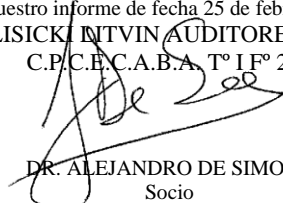
Como se menciona en la Nota 1. los aportes recibidos con posterioridad al primer año de vigencia del Fideicomiso fueron reexpresados mediante la aplicación de una prima calculada sobre la base del valor patrimonial del Fideicomiso.


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	990.315.277	990.315.277	-
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del	7.418.630.879	19.335.026.681	(11.916.395.802)
Total Aportes en efectivo		8.408.946.156	20.325.341.958	(11.916.395.802)

(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 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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	1.588.128.899	1.459.599.208	128.529.691
Total Aportes en títulos		1.588.128.899	1.459.599.208	128.529.691

(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	4.978.096	4.978.096	-
La Banda, Santiago del Estero	Ag. Administ. Bienes del Estado	161.449	161.449	-
Ezeiza, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	9.799.208	9.799.208	-
Mar del Plata, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.880.269	2.880.269	-
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.642.420	1.642.420	-
La Rioja Capital	Provincia de La Rioja	800.736	800.736	-
Pocitos, San Juan	Inst. Pcial. de la Vivda. de San Juan	712.712	712.712	-
San Nicolás, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	692.964	692.964	-
Rincón de Milberg, Tigre, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.157.778	4.157.778	-
Chilecito, La Rioja	Provincia de La Rioja	342.160	342.160	-
San Juan Capital	Inst. Pcial de la Vivda de San Juan	249.996	249.996	-
Resistencia (Alberdi 265), Chaco	Provincia de Chaco	637.609	629.670	7.939
Resistencia (calle Alvear), Chaco	Provincia de Chaco	1.422.374	1.404.651	17.723
Morrison, Córdoba	Municipalidad de Morrison	268.457	265.116	3.341
Tandil, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.342.299	1.325.578	16.721
Monte Maíz, Córdoba	Municipalidad de Monte Maíz	124.518	122.974	1.544
Pascanas (calle Salcedo), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	11.324	11.180	144
Pascanas (calle Belgrano), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	26.685	26.350	335
San Martín, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.829.085	1.806.302	22.783

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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

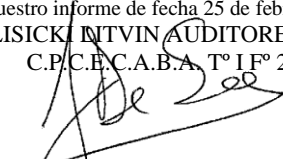
Apoderado

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

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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	887.857	876.799	11.058
Castelar, Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	878.648	867.703	10.945
Lomas de Zamora, Buenos Aires	Municipalidad de Lomas de Zamora	383.751	378.978	4.773
Alejandro Roca, Córdoba	Municipalidad Alejandro Roca	178.295	176.067	2.228
Bolívar, Buenos Aires	Municipalidad de Bolívar	617.699	609.999	7.700
Cavanagh, Córdoba	Municipalidad de Cavanagh	76.308	75.274	1.034
Malargüe, Mendoza	Municipalidad de Malargüe	513.664	506.727	6.937
Santiago del Estero Capital	Municipalidad de Santiago del Estero	505.874	499.049	6.825
San Salvador de Jujuy, Jujuy	Instituto de Vivda y Urban. de Jujuy	1.625.030	1.603.106	21.924
Chamical, La Rioja	Provincia de La Rioja	132.457	130.675	1.782
Rafaela, Santa Fe	Municipalidad de Rafaela	593.231	585.228	8.003
Corrientes Capital	Municipalidad de Corrientes	1.483.090	1.463.076	20.014
Rawson, San Juan	Municipalidad de Rawson	268.053	264.441	3.612
San Martín, Mendoza	Municipalidad de San Martín	1.647.152	1.606.217	40.935
General Pinto, Buenos Aires	Municipalidad de General Pinto	54.539	53.186	1.353
Leones, Córdoba	Municipalidad de Leones	367.739	358.607	9.132
Viamonte, Córdoba	Municipalidad de Viamonte	36.917	35.995	922
Posadas, Misiones	Inst. Pcial. Desarrollo Habitacional	329.494	321.300	8.194
Río Grande; Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.042.597	1.016.696	25.901
Sunchales, Santa Fe	Municipalidad de Sunchales	487.444	475.337	12.107
El Huaico, Salta	Inst.Pcial. Vvda. Pcia. Salta	764.296	745.300	18.996
Viedma, Río Negro	Inst. Planif. y Promoc. Vvda Río	121.628	116.998	4.630
San Francisco, Córdoba	Municipalidad de San Francisco	1.116.530	1.074.066	42.464
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.754.717	1.687.975	66.742
San Miguel, Buenos Aires	Municipalidad de San Miguel	720.221	692.825	27.396
La Dormida, Mendoza	Municipalidad de Santa Rosa	89.692	86.287	3.405
Talavera, Salta	Provincia de Salta	455.695	438.370	17.325
Ranchos, Buenos Aires	Municipalidad de Gral. Paz	85.280	82.034	3.246
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	198.847	191.290	7.557
Tartagal, Salta	Municipalidad de Tartagal	733.092	695.084	38.008

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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
Grand Bourg, Salta	Provincia de Salta	3.236.482	3.068.682	167.800
Quinta 57 Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	482.132	457.137	24.995
Bariloche, Río Negro	Municipalidad de Bariloche	309.059	293.038	16.021
Saenz Peña, Chaco	Provincia de Chaco	599.474	568.338	31.136
Avellaneda, Buenos Aires	Municipalidad de Avellaneda	429.873	403.543	26.330
Canning, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.078.101	1.950.824	127.277
Santa Rosa, La Pampa	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.082.268	1.015.988	66.280
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	994.623	933.705	60.918
Granadero Baigorria, Santa Fe	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.410.019	1.323.661	86.358
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.925.358	2.746.183	179.175
Barrio Liceo, Córdoba	Ag. Administ. Bienes del Estado	10.619.389	9.917.326	702.063
Haedo, Morón, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.625.192	2.434.721	190.471
Ituzaingó, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.271.918	4.889.402	382.516
Puerto Madryn, Chubut	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.259.389	2.095.455	163.934
Ushuaia, Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.999.658	5.564.337	435.321
Mendoza Capital	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.094.738	4.686.494	408.244
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.174.110	3.839.640	334.470
Lujan (Open Door), Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	695.228	639.512	55.716
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.076	997	79
Suipacha, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	453.744	414.702	39.042
Lincoln, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	291.967	265.504	26.463
Zapala, Neuquén	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.502.767	1.366.567	136.200
Ranchos Vías, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	271.561	246.948	24.613
San Luis	Ag. Administ. Bienes del Estado	617.718	561.732	55.986
Carmen de Patagones, Buenos	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.988.545	1.798.120	190.425
San Antonio de Areco, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	391.240	353.775	37.465
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.690.489	1.528.606	161.883
Paraná, Entre Ríos	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.559.151	4.132.162	426.989
San Rafael, Mendoza	Ag. Administ. Bienes del Estado	660.892	604.266	56.626
Merlo, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.757.623	1.607.027	150.596

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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

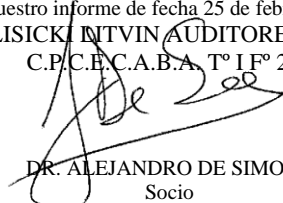
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)


Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.111.024	4.700.067	410.957
Rosario, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.202.200	3.864.317	337.883
Hurlingham, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.035.253	952.012	83.241
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.142.779	2.067.090	75.689
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.239.978	2.160.855	79.123
Barracas, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	14.205.499	13.934.924	270.575
Estación Saenz, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	15.713.511	29.597.752	(13.884.241)
Gral. Lagos, Santa Fé	Comuna de General Lagos	927.363	3.042.786	(2.115.423)
Baradero, Buenos Aires	Municipalidad de Baradero	906.981	2.975.911	(2.068.930)
Ushuaia, Tierra del Fuego	Municipalidad de Ushuaia	3.139.245	10.300.225	(7.160.980)
Monte Hermoso, Bs. As.	Municipalidad de Monte Hermoso	1.099.986	3.693.218	(2.593.232)
Paso de los Libres, Corrientes	Municipalidad de Paso de los Libres	420.822	1.412.912	(992.090)
Gral. Rodriguez, Bs. As.	Municipalidad de Gral. Rodriguez	241.841	811.982	(570.141)
Mercedes, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	729.758	2.544.718	(1.814.960)
Galvez, Santa Fé	Municipalidad de Galvez	440.935	1.537.571	(1.096.636)
Roque Perez, Bs. As.	Municipalidad de Roque Perez	3.104.153	10.824.408	(7.720.255)
San Roque, Corrientes	Municipalidad de San Roque	48.382	186.333	(137.951)
Luján, Bs. As.	Municipalidad de Luján	727.841	3.647.189	(2.919.348)
Zárate, Bs. As.	Municipalidad de Zárate	1.130.552	6.880.344	(5.749.792)
Total Terrenos		172.271.863	214.567.304	(42.295.441)
Total Aportes efectivo, títulos		10.169.346.919	21.999.508.470	(11.830.161.552)

9. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de los presentes estados contables las operaciones del Fideicomiso correspondientes al período del 1 de octubre de 2024 al 31 de diciembre 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 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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

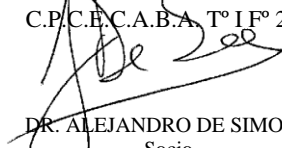
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

10. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 3 de febrero de 2025, el Ministerio de Economía ha prorrogado el período de suspensión de obras por un nuevo plazo de 3 meses.

Con posterioridad al 31 de diciembre 2024, no se han producido otros hechos, situaciones o circunstancias que incidan o puedan incidir significativamente sobre la situación patrimonial o financiera del Fideicomiso, salvo lo mencionado en el párrafo anterior.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI INTVIN 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 31 de diciembre de 2024 y 2023
En moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

Anexo I

A. Depósitos Plazo Fijo

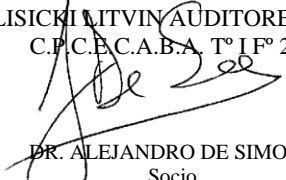
Denominación y características de los valores	Tasa promedio / Cotización	Capital	Intereses devengados a cobrar	Valor de Libros al 31.12.2024	Valor de Libros al 31.12.2023
Inversiones corrientes					
Depósitos a plazo fijo Precancelable - Banco Hipotecario S.A.	29%	1.000.000	18.224	1.018.224	4.651.263
Depósitos a Plazo Fijo Precancelable UVA - Banco de la Ciudad de Buenos Aires (Nota 3.c)	1%	-	-	-	254.533
Subtotal inversiones corrientes		1.000.000	18.224	1.018.224	4.905.796

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

Denominación y características de los valores	Valor de Libros al 31.12.2024	Valor de Libros al 31.12.2023
Inversiones corrientes		
Fondos invertidos por BICE Fideicomisos en Fondos Comunes de Inversión	57.156	76.584
Subtotal inversiones corrientes	57.156	76.584

Rubro Inversiones	31.12.2024	31.12.2023
Total inversiones corrientes	1.075.380	4.982.380
Total	1.075.380	4.982.380

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025
LISICKI MITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° IF° 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 31 de diciembre de 2024 y 2023
En moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

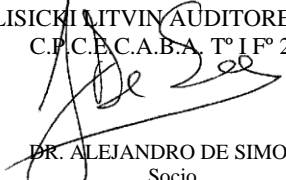
Anexo II

Rubros	Saldo al inicio del ejercicio	(Recupero)/ Cargo a resultados (3)	Desactivación contable de créditos	RECPAM (4)	Saldo al cierre del ejercicio
ACTIVO					
Activo corriente					
Créditos					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	1.909.598	(2.728.000)	619.872	1.817.577	1.619.047
Activo no corriente					
Créditos					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	23.937.229	31.075.994	(1.595.527)	(24.403.990)	29.013.706
Otros activos					
Previsión por desvalorización de otros activos (Nota 4.c) (2)	20.023.363	3.825.936	-	-	23.849.299
Otros Créditos					
Previsión por Incobrabilidad de Otros Créditos (Nota 4. b)	-	17.311.255	-	-	17.311.255
Total al 31.12.2024	45.870.190	49.485.185	(975.655)	(22.586.413)	71.793.307
Total al 31.12.2023	58.920.070	25.785.228	(35.862.235)	(2.972.873)	45.870.190
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Previsión para Otras Contingencias (Nota 4.g)	7.702	1.158	(5.131)	-	3.729
Total al 31.12.2024	7.702	1.158	(5.131)	-	3.729
Total al 31.12.2023	47.470	(16.069)	-	(23.699)	7.702

- (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) Includido 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 25 de febrero de 2025

LISICKI MITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° IF° 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo III

Gastos de Administración	31.12.2024	31.12.2023
Honorarios por servicios	9.933.701	27.540.207
Impuestos	6.008.596	5.630.705
Seguridad y vigilancia	3.186.841	4.592.611
Limpieza, desmalezado y expensas	338.885	1.092.734
Otros	1.549.052	3.887.673
Total	21.017.075	42.743.930

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2025

LISICKI MITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° IF° 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