

Cooperativa de Crédito y Vivienda

UNICRED LTDA.

Denominación de la Entidad:

**COOPERATIVA DE CREDITO Y
VIVIENDA UNICRED LIMITADA**

Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 855 - Piso 8 - Ciudad Autonoma de Buenos Aires

Actividad Principal: Cooperativa de Crédito y Vivienda

MATRICULA INAES: Nro. 12.388

ESTADOS CONTABLES

**Balance General al 31 de diciembre de 2024
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)**

Ejercicio Nro.36

**Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024
y finalizado el 31 de diciembre de 2024
(presentado en forma comparativa)**

COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA
Domicilio Legal: Av. Leandro Alem 855 - Piso 8 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Matricula INAES: Nro. 12.388

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024
y finalizado el 31 de diciembre de 2024
(presentado en forma comparativa)

DENOMINACION:	Cooperativa de Credito y Vivienda UNICRED LIMITADA
DOMICILIO LEGAL:	Av. Leandro N. Alem 855 - Piso 8 Ciudad Autónoma de Buenos Aires
ACTIVIDAD PRINCIPAL:	Cooperativa de Crédito y Vivienda
ESTADOS CONTABLES:	31 de diciembre de 2024
MATRICULA INAES:	12.388
DURACION:	ILIMITADA
EJERCICIO:	Nro. 36 Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024 (presentado en forma comparativa)

<u>CAPITAL COOPERATIVO</u>	
Capital Social:	Capital Social suscrito e integrado
\$ 5.216.340.730,00	\$ 5.216.340.730,00

COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA

Av. Leandro N. Alem 855 – Piso 8 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Cooperativa de Crédito y Vivienda

MATRICULA I.N.A.E.S. Nº 12.388

MEMORIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Señores Asociados:

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Consejo de Administración de la Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED Limitada, tiene el agrado de elevar a consideración de la Asamblea General Ordinaria para su aprobación, la presente Memoria, Balance General, Estado de Recursos y Gastos, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas, Anexos, información complementaria, Informe de la Comisión Fiscalizadora e Informe del Auditor, correspondientes al Ejercicio Económico Nro. 36 cerrado el 31 de Diciembre de 2024.

Aspectos Generales

La gestión durante el periodo enero a diciembre de 2024: Durante el período en cuestión los ingresos por Recuperos y Compensaciones a Asociados ascendieron a \$ 14.346.699.764.- registrando un incremento respecto del ejercicio anterior del 22%.

La actividad de la entidad se desarrolló en un escenario de profundos cambios económicos y políticos tras la asunción del nuevo gobierno a finales de 2023, que implementó un programa de estabilización basado en ajuste fiscal, desregulación de la economía y una política monetaria restrictiva para contener la inflación. Estas medidas generaron una fuerte contracción del nivel de actividad en los primeros meses del año, acompañada por una caída del consumo y la inversión, así como tensiones en el mercado cambiario y financiero. A ello se sumó el impacto de la renegociación de la deuda pública y la volatilidad del contexto internacional, con conflictos bélicos y cambios en los precios de los commodities que afectaron las exportaciones argentinas. No obstante, la entidad demostró una gran capacidad de adaptación, ajustando su operatoria a estas condiciones desafiantes, manteniendo y optimizando el servicio de crédito para sus asociados y reforzando la emisión de garantías para facilitar el financiamiento de capital de trabajo. Esto permitió a los asociados acceder a nuestras líneas de financiamiento consolidándose Unicred como una alternativa eficiente y flexible en un contexto de restricciones crediticias.

En lo que respecta a la administración de riesgos de la Cooperativa, fiel a su historia, se preservaron márgenes de cobertura de liquidez, capital y previsiones, con moderadas exposiciones a los riesgos propios de la operatoria con los asociados. En complemento, del ejercicio analizado resultaron niveles de mora reducidos en relación a la operatoria registrada y/o en comparación con registros históricos del sistema. Ello refleja una exposición patrimonial al riesgo de crédito irregular baja.

La Comisión Nacional de Valores aprobó la creación del Programa Global de Emisión de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo, sumando a la Cooperativa una herramienta de financiamiento adicional a través del mercado de capitales, en beneficio de sus asociadas. El 23 de Setiembre de 2024 se realizó con éxito la emisión de la Serie I de VCP por un valor de \$ 3.918.748.000., con Vencimiento 23-09-2025.

La Cooperativa mantiene el foco en consolidar el patrimonio de la entidad, así como en reforzar el prestigio y confianza que ha logrado a lo largo de su vasta experiencia en el sector crediticio. Por su parte, continúa desarrollando una política de innovación frente a las nuevas posibilidades tecnológicas y las diversas herramientas para el otorgamiento de créditos y el financiamiento de la entidad.

Continuamos aunando esfuerzos con la mirada puesta en el largo plazo.

Aspectos operativos, financieros y económicos.

Durante el ejercicio 2024 se realizaron erogaciones destinadas a equipamientos para la institución por \$37.638.952.-, muebles y útiles por \$ 1.709.268.- e inversiones en software por \$ 66.038.082.-.

Los bienes de uso se encuentran valuados a su valor de origen ajustado por inflación al cierre del presente ejercicio. El valor de los bienes de uso, considerados en su conjunto, en ningún caso excede su valor recuperable.

No existen activos gravados con hipotecas, prendas u otros derechos.

La institución cuenta con una situación financiera líquida, con una importante cantidad de activos disponibles que podrán ser destinados a las operaciones de la entidad. Se observa un grado de liquidez positivo al cierre del ejercicio. El activo corriente de la Cooperativa asciende a \$ 76.798.860.024.- frente a un Pasivo corriente de \$ 57.412.676.592.-, lo que arroja un capital de trabajo positivo de \$19.386.183.432.-, y un coeficiente de liquidez de 1.34, considerado como muy bueno en el contexto actual.

La entidad se encuentra asociada a una Cooperativa de grado superior, la Federación Argentina de Cooperativas de Crédito Limitada.

No se efectuaron gastos extraordinarios. Todos los excedentes fueron generados por el sector de créditos. La Cooperativa no prestó servicios de tipo alguno a no asociados, por lo que no existen excedentes derivados de tales conceptos. Se continuó durante el ejercicio y como es habitual, con la asistencia crediticia a nuestros asociados, facilitando sus actividades comerciales, industriales y de servicios.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, se ha aplicado totalmente los saldos de los Fondos de Acción y Asistencia Laboral de \$19.215.539 y el Fondo de Educación y Capacitación Cooperativa de \$ 19.215.539, ambos reexpresados en moneda de cierre del presente ejercicio, correspondientes al ejercicio cerrado el 31.12.2023, aprobados por Asamblea del mes de Abril de 2024.

<u>APLICACIÓN DE FONDOS LEY 20.337.</u>	\$
Fondos según Asamblea Abril 2024	38.431.078.-
<u>Aplicación del monto durante ejercicio</u>	
- Gratificaciones al personal - Cursos	(19.215.539)
- Material bibliográfico, pagos a Coop. de grado superior, programas y cursos varios	(19.215.539)
Saldo al 31.12.2024	0,00

El presente ejercicio arroja un excedente de \$37.285.858.- expresado en moneda homogénea, por lo cual el Consejo de Administración propone la siguiente distribución:

	\$
<u>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</u>	37.285.858.-
-	
<u>Propuesta de Distribución</u>	
- 5% reserva Legal	1.864.293
- 5% Fondo de Acción y asistencia Laboral	1.864.293
- 5% Fondo de Educación y Cap. Coop.	1.864.293
- 85% Retorno a Asociados	31.692.979
Total	37.285.858.-

Al cierre del ejercicio la entidad contaba con 627 Asociados, y un capital cooperativo suscrito e integrado de \$ 5.216.340.730.-

Actividades sociales y culturales en general.

La Cooperativa promovió la participación del personal en cursos de capacitación y profesionalización, presenciando, por ejemplo, el seminario taller "Prevención de LA/TF – Casos prácticos de R.O.S. emitidos por el INAES", organizado por la Federación Argentina de Cooperativas de Crédito, expuesta por el Lic. Joaquín Olid, Oficial de Cumplimiento Suplente del INAES ante la Unión de Información Financiera (UIF). XVII Encuentro anual sobre Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, organizado por FAPLA, sus ejes temáticos fueron a) Argentina frente a la Cuarta Ronda de Evaluación Mutua del GAFI, b) Los nuevos sujetos obligados, y c) El lavado de dinero procedente del narcotráfico. Capacitación interna anual dictada por el Estudio Alaluf & Asociados, temario Normativa local vigente en materia de Asociaciones, Mutuales y Cooperativas; y Sistema de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo de la Cooperativa. Asimismo, se auspiciaron y difundieron entre nuestros asociados jornadas y conferencias sobre temas de actualidad socio económica.

Por su parte, la Cooperativa sigue reforzando su compromiso con la comunidad, brindando asistencia a sectores desfavorecidos, impulsando proyectos educativos y difundiendo los valores del cooperativismo. Dicho precepto fue canalizado a través de "Unicred Solidaria", el área de la entidad destinada a tales fines, mediante la cual se participa en diversas campañas: la Campaña de inicio de clases, brindando útiles escolares; la Campaña contra el frío, repartiendo frazadas; y las celebraciones del Día del Niño, Navidad y Reyes Magos, donde se otorgan juguetes y regalos a quienes más lo necesitan.

En este sentido, Unicred mantuvo una cooperación activa con las fundaciones "Casa Grande", "Una mano que ayuda", "Aieka", "Fleni", "Jardín maternal Niño Jesús", "Tzedaká", "Hogar Ledor Vador", "Asociación Río Colorado" y "Sembrando Oportunidades", entre otras. Además, durante el año se colaboró con una iniciativa barrial en Villa Lugano, fortaleciendo nuestro compromiso con el desarrollo comunitario.

Unicred, con su foco en contribuir a la sociedad, siempre está atento a colaborar incluso en situaciones de emergencia, como pueden ser los desastres naturales.

Durante el período comprendido entre el cierre del ejercicio y la presente Memoria del Consejo de Administración, no hubo acontecimientos de gran significación que pudieran modificar de forma sustancial el Balance General del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, la Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda., continuó desarrollando con prosperidad los servicios de crédito, principalmente mediante la estructura de factoring, la cesión de créditos proveniente de facturas por ventas de nuestros asociados y el servicio de garantía para financiamiento de capital de trabajo en los términos de la res. 3263/19 del INAES. Asimismo, se emitieron Valores de Corto Plazo – Serie I por un valor de \$ 3.918.748.000., con Vencimiento 23-09-2025.

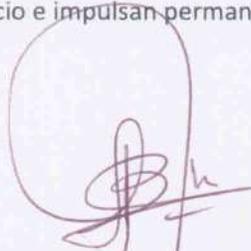
Para ello se utilizó el Programa Global de Emisión de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo. Ello consolidó el objetivo de que **COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA** pueda seguir siendo respaldo financiero confiable y estable para sus asociados, con el cual puedan planificar y extender su horizonte de trabajo, en línea con los desafíos que emergen de la economía nacional.

El Consejo de Administración reafirma su vocación para el próximo ejercicio de que la institución siga desarrollándose para continuar superando las metas y objetivos delineados para sus asociados, fomentando el crecimiento de la Cooperativa y respetando las bases vertidas desde la fundación de la entidad: asegurar un eficiente apoyo a los asociados mediante la búsqueda de más y mejores prestaciones para los mismos. Forman parte de esta política la búsqueda constante de agilidad operativa, el compromiso y la responsabilidad con nuestros asociados, y la atención personalizada y dinámica de las necesidades crediticias de los mismos.

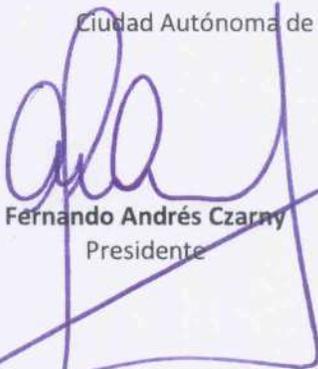
Deseamos agradecer la colaboración y el esfuerzo de nuestros colaboradores a lo largo del año, así como también a los proveedores, instituciones financieras y entes oficiales que nos estimulan para afrontar con entusiasmo los desafíos futuros.

Finalmente, queremos agradecer especialmente la confianza depositada en nuestra entidad por los señores asociados, quienes con sus necesidades, creatividad y sugerencias proponen la mejora continua en nuestro servicio e impulsan permanentemente a la entidad a seguir trabajando con eficiencia.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 06 de marzo de 2025.



Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera



Fernando Andrés Czarny
Presidente



Marcelo R. Kremer
Secretario

COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA
Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 855 - Piso 8- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Matricula INAES: Nro. 12.388

CONTENIDO DE LOS ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024
y finalizado el 31 de diciembre de 2024

ESTADOS CONTABLES BASICOS

- Estado de Situación Patrimonial
- Estado de Recursos y Gastos
- Estado de Evolución del Patrimonio Neto
- Estado de Flujo de Efectivo

INFORMACION COMPLEMENTARIA

- Notas a los estados contables y composición de principales rubros
- Anexo "I" Bienes de uso
- Anexo "II" Activos intangibles
- Anexo "III" Previsiones y reservas
- Anexo "IV" Rubros en moneda extranjera
- Anexo "V" Recursos y gastos ordinarios
- Síntesis
- Planilla de datos estadísticos

INFORME DEL SÍNDICO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024
 (presentado en forma comparativa)
 Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	\$	\$	\$	\$
Activo				
Activo corriente				
Caja y bancos (Nota 2.1 y 1.3)	918.946.932	1.075.465.820		18.566.784.642
Créditos operativos (Nota 2.2 y 1.3)	34.784.422.311	38.289.172.749		1.016.297.390
Otros créditos (Nota 2.3 y 1.3)	41.070.027.801	40.721.247.427		28.013.314.716
Otros créditos fiscales (Nota 2.4 y 1.3)	25.462.980	29.602.803		3.845.204.062
Total del activo corriente	76.798.860.024	80.115.488.799		51.441.600.810
Activo no corriente				
Otros bienes diversos (Nota 2.5 y 1.3)	-	51.494.796		-
Bienes de uso (Nota 1.3 y Anexo I)	395.862.082	576.447.578		-
Activos Intangibles (Nota 1.3 y Anexo II)	-	-		-
Total del activo no corriente	395.862.082	627.942.374		-
Total del Activo	77.194.722.106	80.743.431.173		51.441.600.810
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas operativas (Nota 2.6 y 1.3)	12.248.294.905			18.566.784.642
Deudas sociales y fiscales (Nota 2.7 y 1.3)	492.365.003			1.016.297.390
Deudas financieras (Nota 2.8 y 1.3)	43.084.240.071			28.013.314.716
Otras deudas (Nota 2.9 y 1.3)	1.587.776.613			3.845.204.062
Total pasivo corriente	57.412.676.592			51.441.600.810
Pasivo no corriente				
Otros pasivos (Nota 2.9 y 1.3)	-			-
Total del pasivo no corriente	-			-
Total del Pasivo	57.412.676.592			51.441.600.810
Patrimonio neto (según estado respectivo)	19.782.045.514			29.301.830.363
Total pasivo más patrimonio neto	77.194.722.106			80.743.431.173

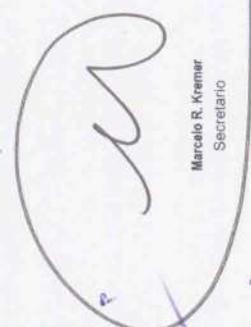
Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Contables.

Firmado al sólo efecto de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
 Dr. Marcelo Horacio Katz
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
 Socio


 Daniel Lis Bogoslavski
 Tesorero


 Fernando Andrés Czorny
 Presidente


 Marcelo R. Kremer
 Secretario

ESTADO DE RECURSOS Y GASTOS

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024

(presentado en forma comparativa)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

RECURSOS	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Recuperos y compensaciones asociados	14.346.699.764	25.484.147.604
Total de Recursos	14.346.699.764	25.484.147.604
GASTOS ORDINARIOS		
Para fines generales (ANEXO V)	(12.441.516.138)	(22.458.409.439)
Otros Ingresos y egresos operativos (ANEXO V y Nota 2.10)	77.496.629	25.070.670
Amortizaciones de bienes de uso (ANEXO I)	(298.978.217)	(258.662.558)
Amortizaciones de bienes intangibles (ANEXO II)	(22.794.251)	(129.519.325)
Resultados Financieros y por Tenencia incluido el RECPAM (ANEXO V y Nota 2.11)	(507.121.261)	1.224.672.338
Total de Gastos ordinarios	(13.192.913.238)	(21.596.848.314)
Impuestos, tasas y contribuciones (ANEXO V)	(1.116.500.668)	(2.054.730.394)
Total de Otros resultados	(1.116.500.668)	(2.054.730.394)
RESULTADO POR OPERACIONES ORDINARIAS	<u>37.285.858</u>	<u>1.832.568.896</u>
	Excedente	Excedente

Clasificación del resultado del ejercicio

Resultados por la gestión cooperativa con asociados	<u>37.285.858</u>	<u>1.832.568.896</u>
Total Resultado del periodo	<u>37.285.858</u>	<u>1.832.568.896</u>
	Excedente	Excedente

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Contables.

Firmado al sólo efecto de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Hóracio Katz
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
 Socio


 Daniela Lis Bogoslavski
 Tesorera


 Fernando Andrés Czorny
 Presidente


 Marcelo R. Kremer
 Secretario

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024
 (presentado en forma comparativa)

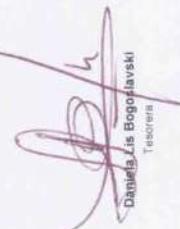
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

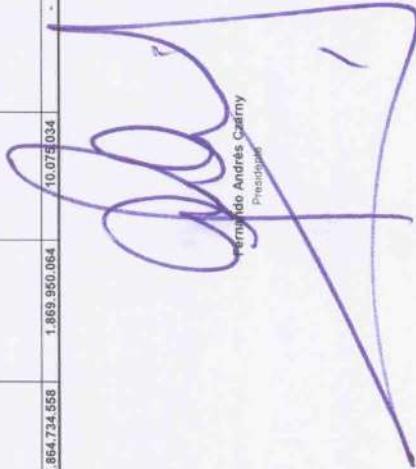
DETALLE	APORTE DE LOS ASOCIADOS				RESULTADOS ACUMULADOS					TOTAL PATRIMONIO NETO 31.12.2023		
	CAPITAL	AJUSTE DE CAPITAL	T.L.CO.CA.	TOTAL	EXCEDENTES RESERVADOS				TOTAL PATRIMONIO NETO 31.12.2024			
					Reserva Legal	Reserva Art-42	Fondo Educ. y Capacitación cooperativo	Fondo Accion y Asist.Laboral			Resultados no Asignados	
Saldo al inicio 01.01.2024	1.109.496.780	6.261.726.683	18.235.205.990	25.606.429.653	1.852.918.202	9.013.608	-	-	-	1.832.568.900	29.301.830.363	27.235.837.684
Saldo modificado al inicio	1.109.496.780	6.261.726.683	18.235.205.990	25.606.429.653	1.852.918.202	9.013.608	-	-	-	1.832.568.900	29.301.830.363	27.235.837.684
Distribucion Asamblea 30.04.2024												
- Reserva Legal 5%										(1.832.568.900)		(840.200.012)
- Fondo asistencia laboral 5%												16.421.687
- Fondo capacitación cooperativa 5%												-
- Reduccion de Ajuste de Capital		1.448.258.115		1.448.258.115	19.215.539			19.215.539				19.215.539
- Retorno a Asociados y Asamblea	227.446.979	99.217.169		326.664.188								312.012.037
- Capitalizacion del Ajuste al Capital y Asamblea	4.458.531.297	(5.253.095.161)		(794.563.864)								
Aumentos de Capital del ejercicio	1.438.534	202.076		1.641.210								5.387.445.080
Disminuciones de Capital del ejercicio	(580.572.860)	(120.979.092)		(701.551.952)								(8.559.030.246)
Suscripciones y capitalizaciones T.L.CO.CA				4.082.584.964								15.384.895.045
CANCELACIONES / AJUSTES T.L.CO.CA				(12.104.727.736)								(11.492.968.593)
Aumentos/Disminuciones de Reservas/Fondos												
Aplicaciones de Reservas/Fondos												
Resultado ordinario del ejercicio												
- Según estado de Recursos y Gastos					(2.183.877)	161.426		(19.215.539)		37.285.858		24.978.775
SALDOS AL CIERRE	5.216.340.730	2.435.330.610	10.213.063.218	17.864.734.558	1.869.950.064	10.075.034	-	-	-	37.285.858	19.782.045.514	29.301.830.363

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Contables

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKW AUDISUR SRL
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 P° 5
 Dr. Marcelo Horacio Katz
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 P° 82
 Socio


 Daniela Lis Bogoslavski
 Tesorera


 Fernando Andrés Cafray
 Presidente


 Marcelo R. Klemmer
 Secretario

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024

(presentado en forma comparativa)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pasos)

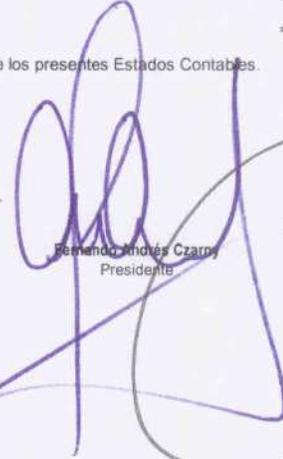
	31.12.2024	31.12.2023
<u>VARIACIONES DE EFECTIVO</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.075.465.820	1.268.714.645
Efectivo al cierre del ejercicio	918.946.932	1.075.465.820
Variación neta del efectivo	(156.518.888)	(193.248.825)
<u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>Flujo de efectivo por actividades operativas</u>		
Resultado del período	37.285.858	1.832.568.896
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo generado / aplicado en actividades operativas</u>		
<u>Movimientos que no significan erogación de fondos</u>		
Variación de Bienes de Uso - ANEXO I	280.735.542	215.852.510
Variación de Bienes intangibles - ANEXO II	22.794.251	129.519.325
<u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>		
Variación de Créditos operativos	3.504.750.438	(2.691.094.223)
Variación de Otros créditos del activo corriente	(344.640.551)	1.758.757.313
Variación de Deudas operativas	(6.318.489.737)	9.653.213.113
Variación de Deudas sociales y fiscales	(523.932.387)	(133.472.806)
Variación de Deudas financieras	15.070.925.355	(1.767.032.774)
Variación de Otros pasivos	(2.257.427.449)	(8.955.625.375)
<u>Actividades de inversión</u>		
Bajas (Altas) de Bienes de uso	(100.150.046)	(446.793.268)
Variación de Otros bienes diversos	51.494.796	107.054.015
Altas de Bienes intangibles	(22.794.251)	(129.519.325)
<u>Otras actividades-financiación</u>		
Variación en excedentes reservados P.Net	(1.815.375.612)	(486.787.513)
Variación en Capital	280.447.677	(3.171.585.166)
Cancelaciones / Suscripciones TÍ.CO.CA.	(8.022.142.772)	3.891.696.453
VARIACION TOTAL NETA DEL EFECTIVO	(156.518.888)	(193.248.825)

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Contables.

Firmado al sólo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 146 Fº 82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czorny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 1 - BASES DE PRESENTACIÓN Y EXPOSICIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

Las normas contables consideradas relevantes aplicadas por la entidad, relativas a los presentes estados contables son las que se exponen a continuación.

1.1 Unidad de Medida – Reexpresión en moneda homogénea

Los presentes Estados Contables han sido preparados en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2024, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6, modificatorias y complementarias, de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación y reglamentado la reanudación de la reexpresión de Estados Contables. El índice utilizado es el publicado por la FACPCE según Resolución JG 539/18.

A partir de la sanción del Decreto N° 664/03 del Poder Ejecutivo, el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES) emitió la Resolución N° 1424/2003 mediante la cual dispuso que las entidades discontinuaran a partir del 26 de marzo de 2003, la aplicación del método de reexpresión en moneda homogénea de los estados financieros establecidos por la Resolución Técnica (RT) N° 6, con modificaciones introducidas por la RT N° 19 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, tal como fuera adoptada por la Resolución N° 1150/2002 del INAES.

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas N° 6 y 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por FACPCE. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). La inflación acumulada en tres años, calculada en base al IPIM, se ubica por encima del 100 %. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales antes mencionadas, la economía argentina debería ser considerada como de alta inflación y, en consecuencia, la entidad debería reexpresar sus estados contables.

A su vez, la Resolución N° 539/18 de la Junta de Gobierno de la FACPCE, ratificada por el Consejo Directivo del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante la Resolución N° 107/2018 del 10 de octubre de 2018, establece la aplicación del ajuste por inflación para los estados contables cuyos ejercicios o períodos intermedios finalicen a partir del 1° de julio de 2018 inclusive.

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

**Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024**

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 1 - BASES DE PRESENTACIÓN Y EXPOSICIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

1.1 Unidad de Medida – Reexpresión en moneda homogénea (Cont.)

Con fecha 4 de Diciembre de 2018 la Ley N° 27.468 derogó el Decreto N°1269/02 y sus modificatorias restableciendo la presentación de los estados contables expresados en moneda homogénea ante los diferentes organismos de control.

No obstante, con fecha 20 de Marzo de 2019 el INAES ha emitido la Resolución N° 419/2019, la cual establece que los estados contables de cooperativas y mutuales, ya sea anuales, por períodos intermedios o especiales, que cierren a partir del 31 de marzo de 2019, inclusive, deberán presentarse expresados en moneda constante u homogénea. Asimismo dicha Resolución deroga la Resolución N° 1424/2003 referida en el primer párrafo.

A continuación se resumen en forma cualitativa los efectos por la aplicación del método de reexpresión:

- a) Los estados contables deben considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda, de modo que queden expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa, al igual que la información comparativa de los mismos.
- b) Los activos y pasivos monetarios no se reexpresan.
- c) Los rubros no monetarios se reexpresan.
- d) Las cuentas de patrimonio neto y resultados se reexpresan desde la fecha contable.
- e) En un período inflacionario, un exceso de activos monetarios sobre pasivos monetarios, genera pérdida ante la inflación, y por el contrario, un exceso de pasivos monetarios sobre activos monetarios, genera una ganancia ante la inflación.

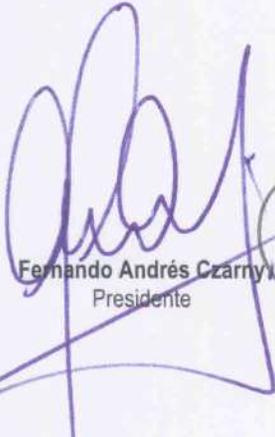
El proceso de ajuste por inflación aplicado en los presentes Estados Contables ha sido el siguiente:

- a) Reexpresión del Patrimonio Neto inicial (31/12/2023) en moneda de cierre del 31/12/2024, mediante la aplicación del coeficiente.
- b) Reexpresión del Activo y Pasivo (31/12/2023) al cierre del ejercicio en moneda del 31/12/2024 mediante la reexpresión de cada componente.
- c) Determinación del valor de los componentes del Activo y Pasivo al 31/12/2024, en moneda de cierre.
- d) Determinación del valor de los componentes del Patrimonio Neto al 31/12/2024, en moneda de cierre.
- e) Reexpresión de los componentes del Estado de Resultados del ejercicio, en moneda de cierre.
- f) Determinación del Resultado por los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM).

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F°82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

**Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024**

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 1 - BASES DE PRESENTACIÓN Y EXPOSICIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

1.1 Unidad de Medida – Reexpresión en moneda homogénea (Cont.)

1.1.1 Simplificaciones utilizadas

En la reexpresión de las cifras de los presentes Estados Contables, la cooperativa ha aplicado el ajuste por inflación de la RT 6, con algunas opciones admitidas por la Res. JG 539-18, las que se indican a continuación:

- Opción de no informar en notas la composición de la causa del estado de flujo de efectivo identificada como "Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo y equivalentes de efectivo" requerida por la Interpretación 2 (Res. 539-18, sección 3.7). No es posible identificar en forma adecuada las causas de la variación de la partida que le da origen.
- Determinar y presentar los Resultados Financieros y por Tenencia (incluido el RECPAM) en una sola línea. La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del recpam sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios financieros.

1.2 Exposición e Información comparativa

Los presentes estados contables se presentan en forma comparativa con las cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo a lo señalado en la Nota 1.1, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones y cambios necesarios sobre los estados contables anteriores, según corresponda, para exponerlos sobre bases uniformes. La modificación de la información comparativa, no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ellas.

1.3 Criterios y normas de valuación y exposición

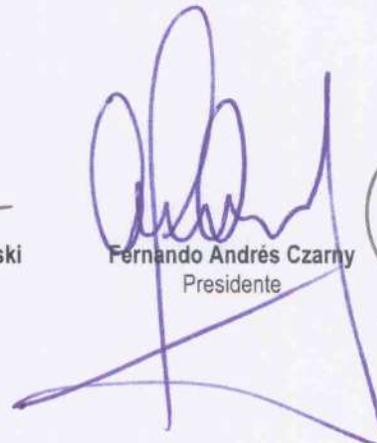
Resolución Técnica Nro. 51 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas

Por el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2024 se aplicaron las disposiciones en cuanto a aspectos particulares de exposición contable contenidas en la Resolución Técnica Nro. 51 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que fuera puesta en

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 1 - BASES DE PRESENTACIÓN Y EXPOSICIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

1.3 Criterios y normas de valuación y exposición (Cont)

vigencia para el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante Resolución P. N° 44/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para los ejercicios iniciados a partir del 01/01/2022.

En cuanto a criterios de valuación, las normas aplicadas responden a los criterios definidos por las Resoluciones Técnicas Nro.16 y Nro.17 de la F.A.C.P.C.E. modificadas por las Resoluciones C.D. Nro.238/01 y 243/01 del C.P.C.E.C.A.B.A. puestas en vigencia por la Resolución M.D. Nro. 1/2002 del C.P.C.E.C.A.B.A.

A continuación, se exponen los criterios de mayor relevancia utilizados en la valuación de los distintos rubros de los estados contables.

1.3.1 Activos y pasivos en pesos

Los importes expuestos en los rubros Caja y bancos, Créditos, Deudas, Provisiones y Otras Deudas en pesos sin cláusula de ajuste están valuados a su valor nominal agregando y deduciendo, según corresponda, los resultados financieros devengados hasta el cierre del ejercicio.

1.3.2 Depósitos y Créditos en pesos

Los mismos están valuados a su valor nominal a la fecha de cierre del ejercicio.

1.3.3 Activos en moneda extranjera

Se encuentran valuados al valor de cotización de la divisa en plaza local al cierre del ejercicio.

1.3.4 Activos con cotización

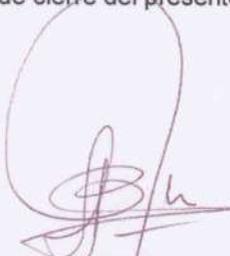
Se encuentran valuados al valor de cotización del activo en el Mercado de Capitales al cierre del ejercicio según dicha cotización sea en moneda extranjera o en pesos.

La cooperativa incluye estos activos según lo detallado en la nota 2.3 Otros Créditos debido a que considera que no es la actividad de la entidad invertir en este tipo de activos ni los utiliza habitualmente para obtener rendimiento de los mismos. Los títulos valores y los fondos comunes de inversión indicados en la nota mencionada se ceden como garantía de operaciones de crédito (cauciones y/o prendas) tanto en mercado de capitales como en el sistema bancario, con condiciones de financiación más ventajosas. En el caso de verificarse excedentes los mismos son colocados a muy corto plazo acorde a las necesidades de liquidez.

Al 31.12.2024 el saldo de la cuenta Títulos en Locación asciende a \$20.888.473.787 y al 31.12.2023 el saldo de la cuenta Títulos en Locación ascendía a \$11.745.602.583, expresado en moneda homogénea de cierre del presente ejercicio.

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 1 - BASES DE PRESENTACIÓN Y EXPOSICIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

1.3 Criterios y normas de valuación y exposición (Cont)

1.3.5 Bienes de Uso e Intangibles

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 1.1. las partidas incorporadas con anterioridad al 28 de febrero de 2003 hasta el cierre del ejercicio anterior habían sido valuadas a su costo histórico reexpresado hasta dicha fecha, las incorporadas a partir del 1° de marzo de 2003 habían sido valuadas a su valor de incorporación neto de las correspondientes amortizaciones acumuladas. Se ha procedido a reexpresar las partidas que componen estos rubros desde su fecha de origen y aquellas incorporadas con posterioridad a esa fecha.

Por lo tanto, las partidas que componen estos rubros se encuentran valuadas a su valor reexpresados según la nota 1.1 neto de las amortizaciones acumuladas. La depreciación de los bienes ha sido calculada por el método de línea recta, en base a su vida útil, considerando año de alta completo. El valor de los bienes de uso, considerados en su conjunto, en ningún caso excede su valor recuperable.

1.4 Contingencias

Todas las contingencias de cuantificación razonable y de probable ocurrencia han sido contabilizadas con cargo al resultado del periodo.

1.5 Composición resultados

1.5.1 Clasificación de la composición de los resultados

	Ejercicio Ene – Dic 2024	Ejercicio Ene – Dic 2023
Resultados por la gestión cooperativa con asociados	37.285.858	1.832.568.896
TOTAL	37.285.858	1.832.568.896

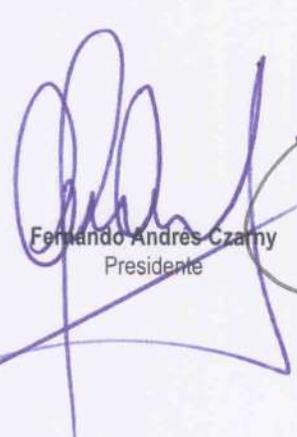
1.5.2 Cuadros seccionales

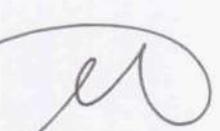
La única sección de la cooperativa es la sección CRÉDITOS, por lo cual la misma integra en su totalidad la información de todos los rubros expuestos.

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F°82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andres Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA

Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 855 – Piso 8 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Matricula INAES: Nro. 12.388

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

**Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024**

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 2 - COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	31.12.2024 Corrientes	31.12.2024 No Corrientes	31.12.2023 Corrientes	31.12.2023 No Corrientes
2.1 Caja y Bancos				
Caja	855.905	-	1.388.511	-
Moneda extranjera-USD (ANEXO IV)	443.667.312	-	99.330.028	-
Bancos Ctas.Ctes USD (ANEXO IV)	33.036.262	-	310.108.414	-
Banco de la Ciudad de Bs. As. CC\$	98.396	-	23.699	-
Transatlantica Cía Financiera CC\$	50.958	-	45.637	-
Banco BBVA Frances CC\$	3.532.849	-	3.198.291	-
Banco Mariva CC\$	315.748	-	202.903	-
Banco Industrial CC\$	6.212.160	-	1.839.931	-
Nuevo Banco de Entre Rios CC\$	98.597	-	312.897	-
Banco de la Pampa S.E.M. CC\$	74.869	-	49.411	-
Banco de San Juan S.A. CC\$	110.387	-	355.106	-
Banco CMF CC\$	12.644	-	46.444	-
Banco Piano CC\$	17.013	-	43.525	-
Banco Comafi CC\$	96.716	-	351.561	-
Banco Industrial Cta Comitente 2096	-	-	92.548.000	-
Banco Bica CC	129.937.280	-	102.436.440	-
Nuevo Banco de Santa Fe CC	83.183	-	55.171	-
Banco de Servicio y Transacciones CC	130.126	-	2.071.439	-
Banco Supervielle CC	131.679	-	468.949	-
Banco Interfinanzas CC	75.139	-	39.908	-
Banco de Comercio CC\$	-	-	353.862	-
Banco Provincia Bs.As. CC\$	35.332	-	35.523	-
Allaria Ledesma y cia Cta Com. 300.582	300.371.154	-	7.185.750	-
Benedit Bursatil SA	-	-	164.344.778	-
Adcap Securities Argentina S.A	-	-	234.182.418	-
DA VALORES SA. -CTA \$ N°148925	-	-	54.439.934	-
BACS Cta \$ N° 10062	-	-	198	-
Otras cuentas corrientes	3.223	-	7.092	-
Total caja y bancos	918.946.932	-	1.075.465.820	-
2.2 Créditos Operativos				
Valores negociados a asociados	34.444.470.708	-	47.208.885.808	-
Valores descontados	(382.844.103)	-	(9.982.066.970)	-
Cuentas gestión asociados	894.711.518	-	1.298.334.634	-
Previsión deudores incobrables	(120.000.000)	-	(217.760.000)	-
Previsión intereses no devengados	(38.362.099)	-	(66.455.311)	-
Imp. Ley 25413 computable y otros cf.	363.743.165	-	417.793.051	-
Previsión impuesto ley 25.413	(377.296.878)	-	(369.558.463)	-
Total Créditos	34.784.422.311	-	38.289.172.749	-

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F°82
Socio

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Fernando Andrés Czorny
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)

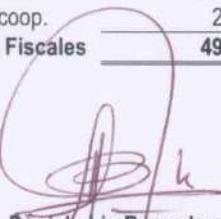
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

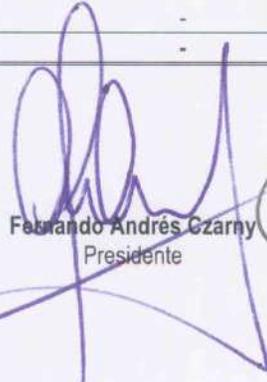
NOTA 2 - COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

	31.12.2024 Corrientes	31.12.2024 No Corrientes	31.12.2023 Corrientes	31.12.2023 No Corrientes
2.3 Otros créditos				
Fide. Factoring XVIII, XIX, XX y XXI	-	-	1.970.661.901	-
Industrial FCI	-	-	387.076.523	-
Allaria - FCI	-	-	8.710.400	-
Allaria - FCI crecimiento	4.169.886.676	-	-	-
Allaria - FCI Patrim III B	1.446.873.319	-	6.244.298.180	-
Allaria - Patrimonio B \$	4.547.625.802	-	-	-
Allaria - FCI USD	2.343.397.827	-	-	-
Allaria - Gestión V - B FCI \$	201.239.158	-	-	-
Five Corporation S.A FCI \$	180.779.137	-	-	-
Documentos MAV \$	2.873.724.078	-	-	-
Obligaciones Negociables	193.940.000	-	60.932.149	-
Diversos	56.560.499	-	138.017.273	-
Bonos	6.696.033.739	-	-	-
Bonos USD	18.359.967.566	-	31.911.551.001	-
Total Otros Créditos	41.070.027.801	-	40.721.247.427	-
2.4 Otros Créditos Fiscales				
Anticipos FO.NE.DU	25.462.980	-	29.602.803	-
Total Otros Créditos Fiscales	25.462.980	-	29.602.803	-
2.5 Otros Bienes Diversos				
Otros Bienes	-	-	-	51.494.796
Total Otros Bienes Diversos	-	-	-	51.494.796
2.6 Deudas Operativas				
Banco de Comercio	1.229.272	-	-	-
Safra National Bank of New York	1.802.952.675	-	1.606.823.247	-
Otros bancos	49.665	-	5.472	-
Aforos asociados	10.420.869.061	-	16.924.015.940	-
Cuentas a pagar	12.464.683	-	35.521.948	-
Tarjetas a pagar	10.729.549	-	418.035	-
Total Deudas Operativas	12.248.294.905	-	18.566.784.642	-
2.7 Deudas Sociales y Fiscales				
Cargas sociales a pagar	39.155.095	-	42.077.255	-
IVA a pagar	67.625.060	-	48.273.203	-
Retenciones de ganancias a depositar	1.029.747	-	4.663.648	-
DGR-IIBB caba a pagar	60.758.176	-	3.633.737	-
Percepciones/Retenciones IIBB a dep	26.789.240	-	23.375.985	-
Plan de Pagos RG 4268/18 - 5321/23	272.815.802	-	806.260.569	-
Fondo de educación / promoción coop.	24.191.883	-	88.012.993	-
Total Sociales y Fiscales	492.365.003	-	1.016.297.390	-

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

**Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024**

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)

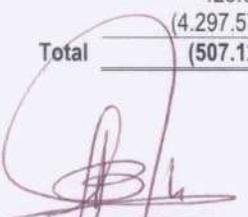
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 2 - COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
2.8 Deudas Financieras				
Préstamo - Da Valores SA	6.818.000.000	-	2.689.692.595	-
Préstamo - Five Corporation S.A	3.419.745.961	-	1.897.888.101	-
Préstamo - Industrial Valores S.A	2.588.084.943	-	653.280.000	-
Préstamo - Alchemy Valores	-	-	794.824.000	-
Préstamo - Allaria y Ledesma	8.863.500.000	-	-	-
Préstamo - S&C Inversiones S.A	-	-	3.869.740.895	-
Préstamo - Benedit Bursatil	-	-	475.562.469	-
Préstamo - Schweber Securities S.A	-	-	552.478.676	-
Préstamo - PP Inversiones SA	999.973.220	-	2.221.783.717	-
Préstamo - Alycbur SA	-	-	493.937.003	-
Préstamo - Tarallo S.A	931.653.223	-	872.327.049	-
Préstamo - Grupo SBS	-	-	539.100.954	-
Préstamo - Bacs	4.083.413.868	-	3.169.423.948	-
Préstamo - Adcap	6.194.802.507	-	8.001.998.509	-
Préstamo - Inviu S.A.U.	3.201.648.819	-	-	-
Préstamo - Aeromar Valores	-	-	1.781.276.800	-
Préstamo - Industrial valores S.A (USD)	1.048.953.716	-	-	-
Préstamo - Allaria y Ledesma USD	557.031.415	-	-	-
Pagarés emitidos (USD)	421.000.000	-	-	-
VCP - Capital	3.918.748.000	-	-	-
VCP - Intereses	37.684.399	-	-	-
Total Deudas Financieras	43.084.240.071	-	28.013.314.716	-
2.9 Otras Deudas				
Previsión Moneda Extranjera	1.303.372.385	-	3.184.673.832	-
Provisión intereses TI.CO.CA.	244.995.750	-	526.815.982	-
Provisión intereses acuerdos y otros	39.408.478	-	133.714.248	-
Total Otras Deudas	1.587.776.613	-	3.845.204.062	-
2.10 Otros Ingresos y Egresos				
Otros Ingresos y Egresos no Financieros	77.496.629	-	25.070.670	-
Total	77.496.629	-	25.070.670	-
2.11 Resultados Financieros y por Tenencia Incluido el RECPAM				
Otros Ingresos y Egresos Financieros	4.355.734.161	-	1.035.331.237	-
Intereses TI.CO.CA	(504.723.577)	-	(413.816.847)	-
Intereses VCP	(489.203.149)	-	-	-
Diferencia de cambio	428.644.704	-	5.891.557.442	-
RECPAM	(4.297.573.400)	-	(5.288.399.494)	-
Total	(507.121.261)	-	1.224.672.338	-

Firmado al sólo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F°82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czorny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 3 – FONDO PARA EDUCACION Y PROMOCION COOPERATIVA

La entidad está alcanzada por la contribución al Fondo para Educación y Promoción Cooperativa. Contablemente la deuda determinada no exigible quedó registrada en el pasivo corriente de la Cooperativa, dentro de sus Deudas Sociales y Fiscales.

Dando cumplimiento al punto H e I. del Anexo I de la Resolución 996/2021 del INAES, se detallan en valores nominales los pagos realizados en el ejercicio en concepto de anticipos:

Concepto	Fecha	Importe	Forma de Pago
Saldo DJ 2023	08/04/2024	19.055.060	Compensado
Anticipo N°1	10/06/2024	3.637.569	Compensado
Anticipo N°2	08/07/2024	3.637.569	Compensado
Anticipo N°3	06/08/2024	3.637.569	Compensado
Anticipo N°4	10/09/2024	3.637.569	Compensado
Anticipo N°5	07/10/2024	3.637.569	Compensado
Anticipo N°6	15/11/2024	3.637.569	Compensado
Anticipo N°7	19/12/2024	3.637.569	Compensado

NOTA 4 – FONDO ASISTENCIA LABORAL Y FONDO DE EDUCACIÓN Y CAPACITACIÓN COOPERATIVA

Al 31 de diciembre de 2024 la Cooperativa no registra saldo de Fondo de Asistencia Laboral y Fondo de Educación y Capacitación Cooperativa. La conciliación es la siguiente:

a) Fondo de asistencia Laboral:

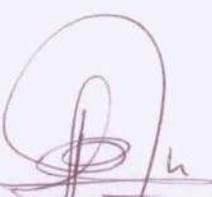
Saldo Inicial 01.01.2024	-
Distribución s/ asamblea	13.379.234
Orígenes del ejercicio	20.078.371
Aplicaciones del ejercicio	(33.457.605)
Saldo al cierre 31.12.2024	-

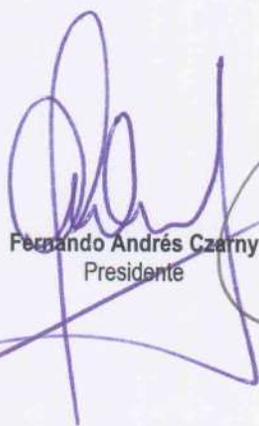
b) Fondo de Educación y Capacitación Cooperativa:

Saldo Inicial 01.01.2024	-
Distribución s/ asamblea	13.379.234
Orígenes del ejercicio	47.419.523
Aplicaciones del ejercicio	(60.798.757)
Saldo al cierre 31.12.2024	-

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F°82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

**Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2024 y
finalizado el 31 de diciembre de 2024**

(Comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 5 – MODIFICACION DEL ESTATUTO DE LA COOPERATIVA

Con fecha 2 de mayo de 2024 el INAES mediante su resolución IF-2024-45038065-APN-DAJ#INAES ha aprobado la modificación del estatuto de la cooperativa en relación al número de los síndicos de forma de contar con una sindicatura colegiada, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Asociados de fecha 05-03-2024.

NOTA 6 – VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA A CORTO PLAZO

Mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha 28 de septiembre de 2023, Actas de Consejo de Administración de fecha 5 de abril de 2024 y 16 de julio de 2024, se aprobó la creación del Programa Global de Emisión de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo, por un monto máximo de hasta V/N US\$10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones) o su equivalente en otras monedas o unidades de medida o valor, que fue posteriormente autorizado por la CNV mediante Resolución N° RESFC-2024-22747-APN-DIR#CNV de fecha 26 de junio de 2024.

Con fecha 23 de septiembre de 2024 se emitieron Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo por un valor nominal de \$3.918.748.000 (Pesos: tres mil novecientos dieciocho millones setecientos cuarenta y ocho mil), con vencimiento 23 de septiembre de 2025. Los cuales se exponen en Nota 2.8 - Deudas Financieras.

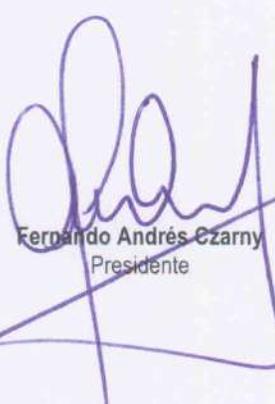
NOTA 7 - HECHOS POSTERIORES

No existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas entre el cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera de la cooperativa ni los resultados de la misma que no hayan sido informadas en los presentes Estados Contables.

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Dr. Marcelo Horacio Katz
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
Socio


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

BIENES DE USO

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024
 (presentado en forma comparativa)

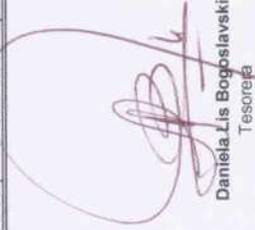
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

CONCEPTO	VALORES DE INCORPORACION			AMORTIZACION			VALOR RESIDUAL AL 31.12.2024	NETO RESULTANTE AL 31.12.2023	
	AL INICIO EJERCICIO	ALTAS	BAJAS (*)	AL CIERRE EJERCICIO	DE LAS BAJAS (*)	DEL EJERCICIO			ACUMULADA AL CIERRE
Equipamiento	120.325.483	37.638.952	-	157.964.435	101.114.476	38.033.160	139.147.636	18.816.799	19.215.523
Muebles y Útiles	17.186.691	1.709.268	-	18.895.959	15.864.198	2.177.511	18.041.709	854.250	1.323.201
Software	136.358.588	66.038.082	18.277.735	186.118.935	81.159.070	62.039.927	124.921.262	61.197.673	57.203.146
Oficinas	686.287.458	30.751	-	688.318.209	550.601.872	137.716.337	688.318.209	-	137.710.183
Rodados	180.082.101	8.046	-	180.090.147	36.018.029	36.018.030	72.036.059	108.054.088	144.065.683
Inmueble	216.929.842	13.002.682	-	229.932.524	-	22.993.252	22.993.252	206.939.272	216.929.842
SALDOS AL CIERRE 31.12.2024	1.361.170.163	118.427.781	18.277.735	1.461.320.209	784.757.645	298.978.217	1.065.458.127	395.862.082	576.447.578

(*) Incluye la reexpresión del saldo inicial

Firmado al sólo efecto de su identificación
 con nuestro informe de fecha 05.03.2025

PKF AUDISUR SRL
 C.P.C.E.C.A.B.A., Tº 1 Fº 5
 Dr. Marcelo Horacio Katz
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 146 Fº 82
 Socio


 Daniela Lis Bogoslavski
 Tesorera


 Fernando Andrés Czamy
 Presidente


 Marcelo R. Kremer
 Secretario

ACTIVOS INTANGIBLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024
 (presentado en forma comparativa)
 Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

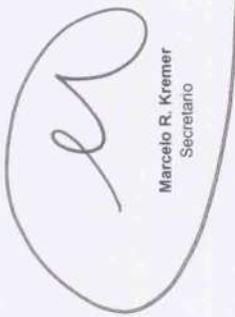
CONCEPTO	VALORES DE INCORPORACION			AMORTIZACION			VALOR RESIDUAL AL 31.12.2024	VALOR RESIDUAL AL 31.12.2023
	AL INICIO EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	AL CIERRE EJERCICIO	ACUMULADA AL INICIO	DE LAS BAJAS DEL EJERCICIO		
Gastos de Organización y Desarrollo - VCP Serie I	-	22.794.251	-	22.794.251	-	22.794.251	22.794.251	-
SALDOS AL CIERRE 31.12.2024	-	22.794.251	-	22.794.251	-	22.794.251	22.794.251	-

Firmado al sólo efecto de su identificación con nuestro Informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
 Dr. Marcelo Horacio Katz
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
 Socio


 Daniela Lis Bogoslavski
 Tesorera


 Fernando Andrés Czarny
 Presidente


 Marcelo R. Kremer
 Secretario

ANEXO III

PREVISIONES Y RESERVAS

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024
 (presentado en forma comparativa)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

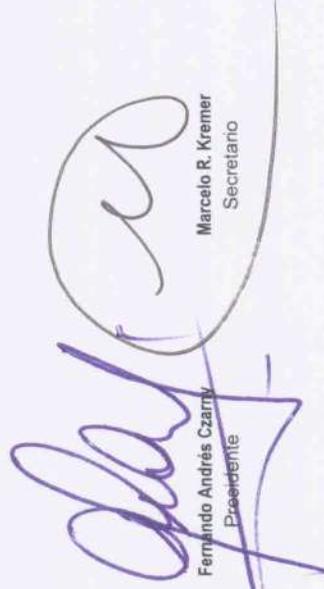
RUBROS	AL INICIO EJERCICIO	AUMENTOS DEL PERIODO	DISMINUCIONES DEL PERIODO (*)	SALDO AL 31.12.2024	SALDO AL 31.12.2023
Previsiones					
Del activo					
Deudores incobrables	217.760.000	20.000.000	(117.760.000)	120.000.000	217.760.000
Gastos a realizar sobre comisiones facturadas - Imp. ley 25413	10.175.568	12.282.602	(10.175.568)	12.282.602	10.175.568
Percepciones Impuesto Ley 25413 s/debitos y créditos	359.382.895	224.169.928	(218.538.547)	365.014.276	359.382.895
Intereses no devengados	66.455.311	38.362.099	(66.455.311)	38.362.099	66.455.311
Del pasivo					
Provision Moneda Extranjera	3.184.673.832	5.050.585.801	(6.931.887.248)	1.303.372.385	3.184.673.832
Reservas					
Reserva Art. 42	9.913.608	161.426	-	10.075.034	9.913.608

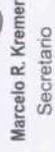
(*) Incluye la reexpresión del saldo inicial

Firmado al sólo efecto de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDYSUR SRL
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 5
 Dr. Marcelo Horacio Katz
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 146 Fº 82
 Socio


 Daniela Lis Bogoslavski
 Tesorera


 Fernando Andrés Czorny
 Presidente


 Marcelo R. Kremer
 Secretario

RUBROS EN MONEDA EXTRANJERA

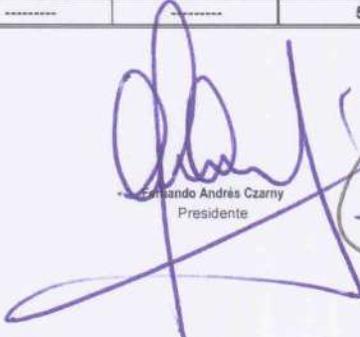
Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024
 (presentado en forma comparativa)
 Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

RUBROS	Moneda Extranjera CLASE	MONTO	Cambio Vigente al cierre	Monto en Pesos al 31.12.2024	Monto en Pesos al 31.12.2023
Activo					
Activo Corriente					
Caja y Bancos					
- Moneda Extranjera	Dólares Estadounidenses	373.794	1.186,93	443.667.312	99.330.028
- Nuevo Banco Industrial de Azul	Dólares Estadounidenses	16	1.012,50	16.200	3.899.873
- Industrial valores C/C Comitante	Dólares Estadounidenses	83	1.012,50	84.038	5.558.006
- S&C Inversiones S.A	Dólares Estadounidenses	244	1.012,50	247.050	8.318.127
- Banco Mariva	Dólares Estadounidenses	11	1.012,50	11.138	4.387.335
- Banco de Servicios y Transacciones	Dólares Estadounidenses	1.768	1.012,50	1.790.100	252.118.521
- Cono Sur Inversiones	Dólares Estadounidenses	89	1.012,50	90.113	152.767
- Allaria Ledesma y CIA	Dólares Estadounidenses			-	3.563.440
- Otras Entidades Financieras	Dólares Estadounidenses	1.307	1.012,50	1.325.770	657.319
- DA VALORES SA	Dólares Estadounidenses	9.864	1.012,50	9.987.300	2.372.195
- Benedit Bursatil SA	Dólares Estadounidenses	481	1.012,50	487.013	643.685
- Cohen SA	Dólares Estadounidenses	479	1.012,50	484.988	822.201
- Tarallo SA	Dólares Estadounidenses	3.760	1.012,50	3.807.000	4.121.300
- Río de La Plata Cta. Comitante	Dólares Estadounidenses	68	1.012,50	68.850	116.722
- Grupo SBS	Dólares Estadounidenses	1.145	1.012,50	1.159.313	1.783.437
- Five Corporation	Dólares Estadounidenses	1.258	1.012,50	1.273.725	678.015
- Bacs - Cta N° 10.062	Dólares Estadounidenses	120	1.012,50	121.500	173.365
- Aurum Valores SA	Dólares Estadounidenses	14	1.012,50	14.175	24.032
- PP Inversiones SA	Dólares Estadounidenses	537	1.012,50	543.713	921.756
- Aeromar Valores SA	Dólares Estadounidenses	1.448	1.012,50	1.466.100	2.483.766
- BIND UY USD CTA	Dólares Estadounidenses	9.223	1.012,50	9.338.288	16.797.604
- Schweber Securities SA	Dólares Estadounidenses	300	1.012,50	303.750	514.948
- INVIU SAU	Dólares Estadounidenses	411	1.012,50	416.138	-
Otros Creditos					
- Allaria FCI	Dólares Estadounidenses	2.314.467	1.012,50	2.343.397.827	-
- Bono Exterior	Dólares Estadounidenses	11.252.081	1.186,93	13.355.432.501	30.407.840.859
- Bono AL29	Dólares Estadounidenses	4.744	965,90	4.582.230	3.869.508
- Bono AL30	Dólares Estadounidenses	176.910	880,50	155.769.255	145.678.210
- Bono AL35	Dólares Estadounidenses	800.000	815,00	652.000.000	-
- Bono GD29	Dólares Estadounidenses	8.262	993,00	8.204.166	7.194.733
- Bono GD35	Dólares Estadounidenses	4.624.522	818,00	3.782.858.996	-
- Bono GD41	Dólares Estadounidenses	520.530	770,60	401.120.418	400.127.663
- BIL SPDR BBG BARC	Dólares Estadounidenses	-	-	-	946.840.028
TOTAL ACTIVO				21.180.068.967	32.320.989.443
Deudas Financieras					
- Préstamo - Allaria y Ledesma SA	Dólares Estadounidenses	529.246	1.052,50	557.031.415	-
- Préstamo - Industrial Valores S.A	Dólares Estadounidenses	996.630	1.052,50	1.048.953.716	-
- Pagarés Emitidos	Dólares Estadounidenses	400.000	1.052,50	421.000.000	-
Otras Deudas					
- Previsión Moneda Extranjera	Dólares Estadounidenses	9.695.547	1.186,93	1.303.372.385	3.184.673.832
- Safra National Bank NY	Dólares Estadounidenses	1.780.694	1.012,50	1.802.952.675	1.606.823.247
TOTAL PASIVO				5.133.310.191	4.791.497.079

Firmado al sólo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
 Dr. Marcelo Horacio Katz
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
 Socio


 Daniela Lis Bogoslawski
 Tesorera


 Fernando Andrés Czarny
 Presidente


 Marcelo R. Kremer
 Secretario

ANEXO V

RECURSOS Y GASTOS ORDINARIOS

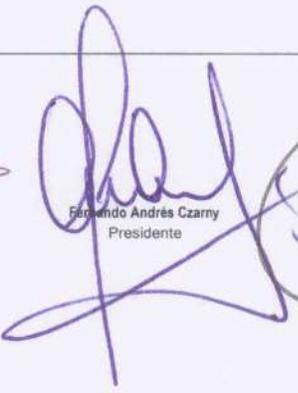
Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024
 y finalizado el 31 de diciembre de 2024
 (presentado en forma comparativa)
 Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

	31.12.2024	31.12.2023
1- PARA FINES GENERALES - Recursos		
Recuperos y compensaciones asociados	14.346.699.764	25.484.147.604
Total de recursos para fines generales	14.346.699.764	25.484.147.604
1- PARA FINES GENERALES - Gastos		
<u>Gastos de administración</u>		
- Sueldos y Cargas Sociales	(1.042.242.207)	(1.093.421.124)
- Retribuciones a Consejeros y Sindicos	(17.212.048)	(25.889.619)
- Honorarios y retribuciones por servicios	(1.247.862.225)	(1.622.419.887)
- Gastos de librería	(4.974.571)	(11.790.904)
Total gastos de administración	(2.312.291.051)	(2.753.521.534)
<u>Gastos operativos</u>		
- Alquileres / Expensas	(246.587.894)	(194.386.606)
- Seguros	(37.536.788)	(30.374.569)
- Servicios generales	(216.293.083)	(240.140.826)
- Gastos generales	(299.336.641)	(546.352.007)
- Servicios de mantenimiento	(19.371.677)	(95.492.840)
- Locación de Títulos	(210.210.093)	(142.941.290)
- Gastos movilidad y viaticos	(19.352.680)	(21.888.366)
- Deudores incobrables	(25.352.739)	(153.321.118)
Total gastos operativos	(1.074.041.595)	(1.424.897.622)
<u>Gastos comerciales</u>		
- Comisiones, gastos bancarios y financieros	(9.055.183.492)	(18.279.990.283)
Total gastos comerciales	(9.055.183.492)	(18.279.990.283)
2- OTROS INGRESOS y/o EGRESOS OPERATIVOS		
- Otros ingresos y egresos no financieros (Nota 2.10)	77.496.629	25.070.670
Total otros ingresos / egresos operativos	77.496.629	25.070.670
3- IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES		
- Impuesto de sellos	(3.590.188)	(1.750.986)
- Impuesto sobre los ingresos brutos	(290.185.982)	(592.965.441)
- Impuesto fondo para educación y capacitación cooperativo	24.191.883,00	(91.816.790)
- Impuesto ley 25413	(798.532.615)	(1.368.197.177)
Total impuestos , tasas y contribuciones	(1.116.500.668)	(2.054.730.394)
4- AMORTIZACIONES		
- Amortizaciones bienes de uso	(298.978.217)	(258.662.558)
- Amortizaciones bienes intangibles	(22.794.251)	(129.519.325)
Total amortizaciones	(321.772.468)	(388.181.883)
5- RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA INCLUIDO EL RECPAM (Nota 2.11)	(507.121.261)	1.224.672.338
RESULTADO POR OPERACIONES ORDINARIAS	37.285.858	1.832.568.896
	Excedente	Excedente

Firmado al sólo efecto de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06.03.2025

PKF AUDISUR SRL
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
 Dr. Marcelo Horacio Katz
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
 Socio


 Daniela Lis Bogoslavski
 Tesorera


 Fernando Andrés Czorny
 Presidente


 Marcelo R. Kremer
 Secretario

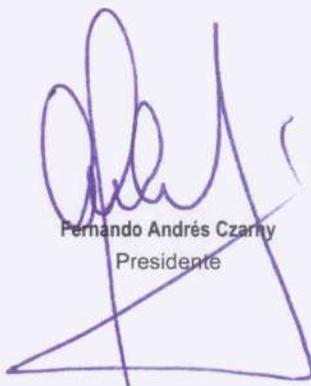
Introduce el texto aquí

SINTESIS

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024
y finalizado el 31 de diciembre de 2024
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

	<u>31.12.2024</u>
1- BALANCE GENERAL	
ACTIVO	77.194.722.106
menos:	
PASIVO	57.412.676.592
PATRIMONIO NETO	<u>19.782.045.514</u>
2- ESTADO DE RECURSOS Y GASTOS	
EXCEDENTES	14.346.699.764
menos:	
GASTOS / PERDIDAS / OTROS	(14.309.413.906)
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>37.285.858</u> Excedente


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czorny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

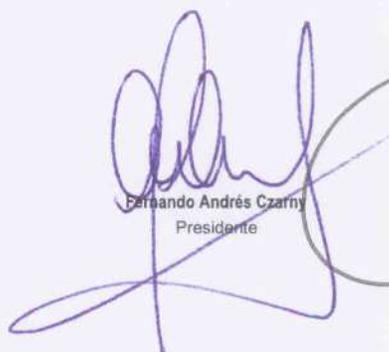
PLANILLA DE DATOS ESTADISTICOS

Por el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024
y finalizado el 31 de diciembre de 2024
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

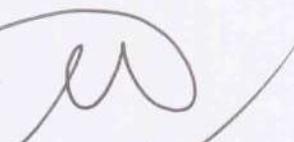
Denominación de la Cooperativa:	COOPERATIVA DE CRÉDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA
Actividad principal:	Cooperativa de crédito y vivienda
Matricula INAES:	Nro.12388
Domicilio:	Av. Leandro N. Alem 855 - Piso 8
Ejercicio cerrado al :	31.12.2024
Numero de asociados:	627
Capital Suscripto:	5.216.340.730
Capital realizado:	5.216.340.730
Ajuste de capital:	2.435.330.610
Reservas:	1.880.025.098
Resultados acumulados:	37.285.858
Operaciones:	
- Recursos y compensaciones asociados:	14.346.699.764
- Inversiones en activos fijos:	118.427.781
- Remuneraciones y cargas sociales pagadas:	1.042.242.207
- Cantidad de personal en relacion de dependencia:	30
- Fondos de educacion y capacitacion cooperativa:	-
- Fondo de asistencia laboral:	-
- Resultado del periodo - Excedente:	37.285.858
Ultima asamblea general ordinaria (A.G.O.):	30/04/2024
Cantidad de asociados que concurrieron a ultima A.G.O.:	43
Denominacion de la entidad de grado superior a la que la entidad se encuentra asociada:	FEDERACION ARGENTINA DE COOPERATIVAS DE CREDITO LIMITADA.
Persona responsable de brindar la prececente informacion de ser necesario poder ampliarla:	
Entidad auditora:	PKF AUDISUR SRL
Apellido y Nombre auditor:	Dr. Marcelo Horacio Katz
Cargo:	Auditor externo
Domicilio:	Sarmiento 663 Piso 3, Ciudad Autonoma de Buenos Aires



Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera



Fernando Andrés Czarny
Presidente



Marcelo R. Kremer
Secretario

COOPERATIVA DE CRÉDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

Señores Asociados de
**COOPERATIVA DE CRÉDITO
Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA.**

Domicilio Legal: Avda. Leandro N Alem 855 Piso 8. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT N° 30-63471300-6

De acuerdo a las disposiciones legales y estatutarias en vigor, cumplimos en poner en vuestro conocimiento, que en forma periódica y conjuntamente con los miembros del Consejo de Administración, hemos efectuado controles sobre operaciones, registraciones contables, arqueo de fondos, etc. Además hemos efectuado una revisión sobre los rubros que componen el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Recursos y Gastos, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Notas y Anexos a los Estados Contables de la COOPERATIVA DE CRÉDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA, por el Periodo iniciado el 1 de Enero de 2024 y finalizado el 31 de Diciembre de 2024 comparativos con los del ejercicio cerrado al 31 de Diciembre de 2023 expresados en moneda homogénea, encontrando que los estados mencionados presentan razonablemente la situación patrimonial de la Cooperativa a fecha 31 de Diciembre de 2024.

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de sindicatura vigentes en la República Argentina. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados contables de periodos intermedios se efectúen de acuerdo con las normas de revisión vigentes establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica Nro. 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa, de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que he tomado conocimiento, expuestas en Actas del Consejo de Administración y Actas de Asambleas de la entidad, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley de Sociedades Cooperativas y el estatuto, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional hemos llevado a cabo una revisión del trabajo efectuado por el Dr. Marcelo Horacio Katz, quien emitió su informe de revisión sin salvedades. El ejercicio de la sindicatura colegiada requiere que se planifiquen y desarrollen las tareas con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados contables. Una auditoría incluye examinar sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados contables, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la entidad y la presentación de los estados contables tomados

en su conjunto. No hemos efectuado ningún control de gestión y por lo tanto no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación, comercialización y producción, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Consejo de Administración. Consideramos que nuestro trabajo y el informe de revisión del Dr. Marcelo Horacio Katz nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro informe.

Las Normas Contables Profesionales Argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por las RT N° 37 y RT N° 39 y por la interpretación N° 8, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. (F.A.C.P.C.E.). Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras condiciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de precios publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos que se encuentre vigente según las normas contables en cada momento.

La inflación acumulada en tres años, se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debería ser considerada como de alta inflación a partir del 1 de julio de 2018. La F.A.C.P.C.E. ha confirmado esta situación a través de Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18, adoptada por este Consejo el día 10 de octubre de 2018 por la Resolución de CD N° 107/18.

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

Como consecuencia de lo hasta aquí expresado, los presentes estados contables consideran los efectos de la inflación al 31 de Diciembre de 2024 aplicando las normas contables vigentes expuestas anteriormente.

La reexpresión de los saldos se calculó considerando los índices establecidos por la F.A.C.P.C.E., resultante de la combinación del IPIM, con el índice de Precios al consumidor nacional (IPC), publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) con base diciembre de 2018.

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, dado que ya se encuentran expresados a la fecha de los estados contables.

Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan al costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando coeficientes de ajuste correspondientes. Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes. La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del periodo que se informa. Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado precedentemente.

Se exponen los resultados financieros y por tenencia (incluido el Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda- RECPAM).

Con fecha 20 de marzo de 2019 el INAES ha emitido la Resolución 419/2019, la cual establece que los estados contables de cooperativas y mutuales, ya sea anuales, por periodos intermedios o especiales, que cierren a partir del 31 de marzo de 2019, inclusive, deberán presentar expresados en moneda constante u homogénea, aplicando la metodología de reexpresión establecida en la RT N° 6, de acuerdo con las normas para su aplicación prevista en la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y las guías orientativas de la mencionada federación en todo aquello que no sea contrario a las disposiciones de la Resolución 419/2019 y Anexo I del INAES.

En nuestra opinión basada en el trabajo realizado, los estados contables mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos la situación patrimonial de Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada y los respectivos resultados de sus operaciones y los flujos de su efectivo por el ejercicio finalizado al 31/12/2024 comparativo con el ejercicio cerrado al 31/12/2023.

Asimismo conforme lo establecido por el Art. 2º de la Resolución Nro. 4579/09 del I.N.A.E.S. informamos que he dado cumplimiento a lo dispuesto por las Resoluciones U.I.F. Nros. 03/2004 y 125/2009 y complementarias, en materia de prevención del lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

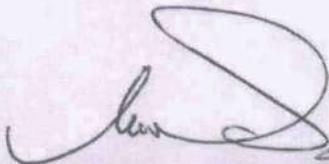
Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.

Se han realizado los arquezos respectivos en cumplimiento de lo normado por la Res. INAES 7207/2012 y se ha dado cumplimiento a las disposiciones del art.6 Anexo I Res 419/2019 INAES al respecto del destino del saldo de la cuenta Ajuste de Capital procediéndose a su capitalización, respetandose las decisiones de la Asamblea General Ordinaria de fecha 30/04/2024.

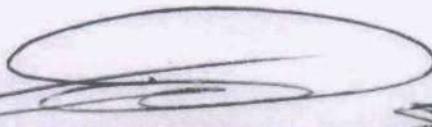
El presente ejercicio iniciado el 01/01/2024 y cerrado el 31/12/2024 arroja un Resultado Positivo de \$ 37.285.858 expresados en moneda homogénea,

Al mismo tiempo manifestamos que el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Recursos y Gastos, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Notas y Anexos a los Estados Contables al 31/12/2024 comparativos con los del ejercicio al 31/12/2023 expresados en moneda homogénea se encuentra transcritos a libros rubricados llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes, que nos fueron expuestos a nuestra solicitud.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de Marzo de 2025



DRA. LEONOR BEATRIZ BORISONIK
Contadora Publica Nacional - U.B.A.
Síndico Titular



DR. ESTEBAN NICOLAS DORFMAN
Contador Público Nacional - U.B.
Síndico Titular



SR. ALFREDO ABEL DORFMAN
Síndico Titular

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

**Consejo de Administración de la
Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA.**

CUIT: 30-63471300-6

Matricula INAES: CF N° 12.388.

Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 855 – Piso 8
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables de Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA., que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, los estados de recursos y gastos, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 7 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los Anexos I a V.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de la Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA. al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (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 la Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA. 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.

Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Consejo de Administración de la Cooperativa es responsable de la otra información, que comprende: Memoria, Síntesis y Planilla de Datos Estadísticos. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

Otras cuestiones: Información expresada en moneda nominal

En las Nota 3 y 4 de los estados contables adjuntos, la Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA. ha incorporado la información requerida por el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES) mediante la Resolución N° 996/2021 – Anexo I, apartados H e I. Dicha Resolución requiere que esa información se exprese en valores nominales, como excepción a lo dispuesto por la Resolución N° 419/2019 del mismo Instituto que establece que los estados contables se presenten en moneda constante, y sin realizar su comparación con las cifras correspondientes del ejercicio anterior.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con los Estados Contables

El Consejo de Administración de la Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

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

Responsabilidad 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 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 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:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Cooperativa.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Consejo de Administración de la Cooperativa.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Consejo de Administración de la Cooperativa, 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 de la Cooperativa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que 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 la Cooperativa deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con el Consejo de Administración de la Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA. en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) Al 31 de diciembre de 2024, los libros y registraciones contables de la Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA. exigidos por la Ley de Cooperativas han sido llevados en sus aspectos formales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

- b) Según surge de los registros contables de la Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA., el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 27.458.803 (pesos veintisiete millones cuatrocientos cincuenta y ocho mil ochocientos tres), y no era exigible a esa fecha.
- c) La Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED LTDA. se encuentra alcanzada por la contribución especial establecida por la Ley N° 23.427, inscripta con la CUIT N°30-63471300-6, registrando deuda devengada al 31 de diciembre de 2024 por \$ 24.191.883 (pesos veinticuatro millones ciento noventa y un mil ochocientos ochenta y tres), no siendo exigible a esa fecha.
- d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la FACPCE adoptada por Resolución C.D. N° 77/2011 del CPCECABA.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires 06 de marzo de 2025.



PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de marzo de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 06/03/2025

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: COOP DE CRED Y VIV UNICRED Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-63471300-6

Fecha de Cierre: 31/12/2024

Monto total del Activo: \$77.194.722.106,00

Intervenida por: Dr. MARCELO HORACIO KATZ

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. MARCELO HORACIO KATZ

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 146 F° 82

Firma en carácter de socio

PKF AUDISUR S.R.L.

T° 1 F° 5

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

821949

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
ymvnysni

