



## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **Estados Contables**

Correspondientes al período iniciado  
el 1° de enero y finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentados en forma comparativa.



## INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

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

#### **IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS OBJETO DE LA REVISIÓN**

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR** (en adelante "el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de marzo de 2025, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y anexos que forman parte integrante de dichos estados contables.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período intermedio de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período económico actual.

#### **RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DEL FIDUCIARIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS**

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

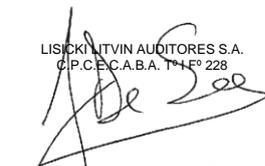
En la preparación de los estados contables, la Dirección del Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como ente en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento,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

#### **RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES**

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Somos independientes del Fideicomiso y hemos cumplido los requerimientos de ética 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.

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

LISICKI & ITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° N° 228



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



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

### **FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN 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.

En consecuencia, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes sobre el valor en libros de "Otros activos", que asciende a miles \$ 923.774.837 al 31 de marzo de 2025 y representa un 31,01% del saldo del activo, y sobre el cual se considera que las posibles incorrecciones, si las hubiera, tendrían efectos significativos, pero no generalizados. Por lo tanto, no hemos podido determinar si el mencionado saldo contable debe ser ajustado o si se requiere alguna revelación adicional.

### **CONCLUSIÓN**

Sobre la base de nuestra revisión, excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de la limitación descrita en la sección precedente, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR** correspondientes al período intermedio de tres meses iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025 no están preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

### **INCERTIDUMBRE SIGNIFICATIVA RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Sin modificar nuestra conclusión, 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.

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

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

**2.1.** Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con normas legales y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores vigentes, excepto el Libro Diario y el Libro Inventarios y Balances, los cuales se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.

**2.2.** Al 31 de marzo de 2025, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de mayo de 2025.

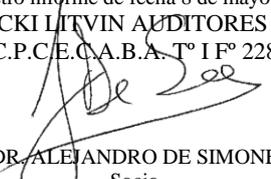
  
LISCKLITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 1º 228  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Ejercicio Económico N°14  
Iniciado el 1° de enero de 2025  
Estados Contables al 31 de marzo de 2025

Domicilio de Notificaciones:	Reconquista 151 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires <b>Banco Hipotecario S.A.</b>
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:	<b>Banco Hipotecario S.A.</b>
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 8 de mayo 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



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 31 de marzo de 2025

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

(Nota 2.1)

	31.03.2025	31.12.2024		31.03.2025	31.12.2024
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos (Nota 3. i.)	3.214.615	1.173.116	Deudas fiscales (Notas 4.d. y 5)	11.810	515.373
Inversiones (Anexo I)	18.212.217	1.167.531	Otras deudas (Notas 4.e. y 5)	17.182.554	20.036.010
Créditos (Notas 4.a. y 5)	107.290.284	97.091.716	Subsidios a pagar y cobertura UVA-CVS (Nota 1.4)	61.631	62.516
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	7.666.553	8.865.833			
Otros activos (Nota 3.e y 4.c.)	258.762.402	188.139.285			
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>395.146.071</b>	<b>296.437.481</b>	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>17.255.995</b>	<b>20.613.899</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Créditos (Notas 4.a. y 5)	1.913.719.934	1.746.777.976	Previsión por otras contingencias (Nota 4.f.)	14.031	4.049
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	5.340.698,00	5.798.349			
Otros activos (Nota 4.c.)	665.012.435	732.531.167			
<b>Total del Activo no Corriente</b>	<b>2.584.073.067</b>	<b>2.485.107.492</b>	<b>Total del Pasivo no Corriente</b>	<b>14.031</b>	<b>4.049</b>
			<b>Total del Pasivo</b>	<b>17.270.026</b>	<b>20.617.948</b>
			<b>PATRIMONIO NETO</b> (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario)	<b>2.961.949.112</b>	<b>2.760.927.025</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>2.979.219.138</b>	<b>2.781.544.973</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>2.979.219.138</b>	<b>2.781.544.973</b>

Las notas 1 a 9 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 8 de mayo 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

GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### Estado de Resultados Fiduciario

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025

presentado en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

	31.03.2025	31.03.2024
Ingresos por créditos (Nota 4.g)	375.153.640	288.117.931
Ingresos por inversiones (Nota 4.h)	486.145	1.218.300
Egresos financieros (Nota 4.i)	(649)	(116.754)
Cargo por incobrabilidad de Créditos (Anexo II)	(10.668.787)	(7.660.714)
Resultado por venta de viviendas y lotes con servicios	-	(3.398.025)
Gastos de emprendimientos urbanísticos	(991.654)	(1.807.879,00)
Gastos de administración (Anexo III)	(4.552.155)	(5.104.600)
Cargo previsión por contingencias (Anexo II)	(10.302)	(1.134)
Cargo por Desvalorización de Obras en Curso (Anexo II)	(2.289.614)	-
Cargo por Incobrabilidad de Otros Créditos (Anexo II)	(1.185.127)	-
Utilidades diversas netas	471.997	2.258.364
Intereses punitorios Acreedores Varios (Nota 1.5 y 4.e)	(188.755)	(4.489.654)
Ajuste en el valor de viviendas y lotes con servicios pendientes de asignación (Nota 3.e)	372.695	(9.770.955)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(155.575.347)	(602.415.493)
<b>Resultado del período – Ganancia / (Pérdida)</b>	<b>201.022.087</b>	<b>(343.170.613)</b>

Las notas 1 a 9 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 8 de mayo 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

GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

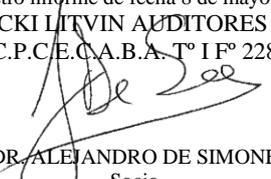
## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

**Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario**  
 Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
 presentado en forma comparativa  
 en moneda constante en miles de pesos  
**(Nota 2.1)**

Rubros	Certificados de participación (Nota 7)	Ajuste certificados de participación (Nota 7)	Primas de emisión (Nota 7)	Descuentos de emisión (Nota 7)	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario al 31.03.2025	Total del patrimonio neto fiduciario al 31.03.2024
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	1.118.244.399	22.766.427.107	297.986.883	(13.141.888.504)	(8.279.842.860)	2.760.927.025	2.569.316.514
Aportes adicionales en efectivo (Notas 1.1 y 7.)	-	-	-	-	-	-	-
Aportes en especie – Terrenos (Notas 1.1 y 7.)	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período – Ganancia(pérdida)	-	-	-	-	201.022.087	201.022.087	(343.170.613)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.118.244.399</b>	<b>22.766.427.107</b>	<b>297.986.883</b>	<b>(13.141.888.504)</b>	<b>(8.078.820.773)</b>	<b>2.961.949.112</b>	<b>2.226.145.901</b>

Las notas 1 a 9 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 8 de mayo 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

  
 GUSTAVO CENTO DOCATO  
 Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

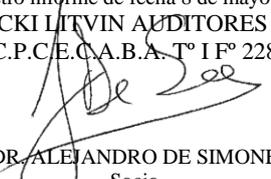
Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentado en forma comparativa, en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

	31.03.2025	31.03.2024
<b>VARIACION DE EFECTIVO</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.i.)	1.173.116	1.466.324
Efectivo al cierre del período (Nota 3.i.)	3.214.615	1.075.427
<b>Aumento neto / (Disminución neta) de efectivo</b>	<b>2.041.499</b>	<b>(390.897)</b>
<b>CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
Ganancia del período	201.022.087	(343.170.613)
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</b>		
Aumento neto de previsión por incobrables	10.668.787	7.660.714
Aumento / (Disminución) neta de previsión por contingencias	10.302	1.134
Intereses devengados de Valores Representativos de Deuda (VRD)	-	115.925
Cargo por desvalorización Obras en curso	2.289.614	-
Cargo por Incobrabilidad de Otros Créditos	1.185.127	-
RECPAM del efectivo y las inversiones	296.115	2.234.187
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
(Aumento) / Disminución de créditos	(187.809.313)	337.678.744
Disminución / (Aumento) de otros créditos	471.804	10.370.912
Aumento de otros activos	(5.393.998)	(13.848.667)
(Disminución) / Aumento de otras deudas	(2.853.457)	20.723.439
Disminución de deudas fiscales	(503.563)	(9)
Disminución de otras contingencias	(320)	(2.847)
Disminución de subsidios y cobertura UVA-CVS a pagar	(885)	(16.076)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>19.382.300</b>	<b>21.746.843</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Suscripciones de inversiones	(17.248.135)	(9.916.190)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión</b>	<b>(17.248.135)</b>	<b>(9.916.190)</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Pago de Valores Representativos de Deuda (VRD)	-	(11.589.258)
<b>Flujo neto de efectivo (aplicado a) / generado por las actividades de financiación</b>	<b>-</b>	<b>(11.589.258)</b>
<b>Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo</b>		
RECPAM del efectivo	(92.666)	(632.292)
<b>Aumento neto / (Disminución neta) de efectivo</b>	<b>2.041.499</b>	<b>(390.897)</b>

Las notas 1 a 9 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 8 de mayo 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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
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 8 de mayo 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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
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 25 de febrero de 2025, fecha de aprobación de los estados contables al 31 de diciembre 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 8,650960820.

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.

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 en el mes de enero de 2024 se realizó el último pago de amortización total de los VRD.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo 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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Con fechas 20 de octubre de 2014 y 8 de octubre de 2015, 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.

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.

### 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.

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 1.075.176.525, correspondientes a la asignación de recursos del Tesoro Nacional para la constitución del Fideicomiso (el “Aporte Inicial del Estado Nacional”) (Nota 7.);
- b) Los aportes adicionales. Al 31 de marzo de 2025, los aportes adicionales de recursos del Tesoro Nacional, ascienden a miles de pesos 491.818.580 en valores nominales, que reexpresados al 31 de marzo de 2025 ascienden a miles de pesos 9.778.559.322; 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 8.054.341.843 y miles de pesos 1.724.217.479, respectivamente (Nota 7.);
- c) Los terrenos. A la fecha de los presentes estados contables se han incorporado al patrimonio fiduciario 98 terrenos por miles de pesos 187.034.038 (Nota 7.).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- 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;
- 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**

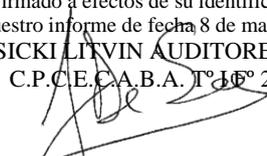
El Fideicomiso tendrá una duración de treinta (30) años a partir de la fecha de suscripción del contrato (18 de julio de 2012). (ver Nota 1.5.).

### **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 marzo de 2025 el honorario fijado es de miles de pesos 56.897.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENCATO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- 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.
- 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,

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 descrita 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 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

- **Arancel especial por licitación desierta:** 262 (doscientos sesenta y dos) UVAs por Licitación Desierta por Predio y sector, prorrateándose su cobro en doce meses.
- **Por la comercialización de locales, cocheras, bauleras y guardamotos:** 1,5% sobre el precio de venta 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.

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

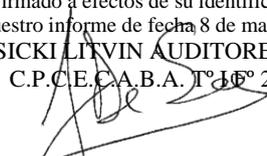
- **Por la administración de los inmuebles:** Treinta y cinco por ciento (35%) prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la recepción provisoria de las bauleras/guarda motos y por el término de hasta doce (12) meses.
- **Por la selección de beneficiarios y entrega de las bauleras 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 fideicomitados, y de la cual se debitan los fondos necesarios para reponer el fondo de gastos;

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENCATO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

**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 previsionar de la Cuenta de Integración los fondos necesarios destinados a asegurar el cumplimiento de los compromisos del Fideicomiso. Este

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

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).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

#### **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 163 al 31 de marzo de 2025.

##### **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 4.746.872 al 31 de marzo de 2025, y la consecuente

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### **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 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 61.631

**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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

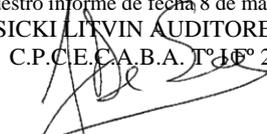
Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

### 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 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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

mencionado como el plazo para abonar el saldo de precio varía según el segmento del grupo familiar.

### **Migración de créditos UVA a Casa Propia**

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

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

### **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.

Asimismo, 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° 1018/2024 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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENCATO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

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.

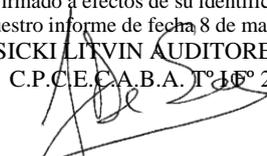
Los inmuebles de titularidad fiduciaria del Banco Hipotecario S.A., en su carácter de fiduciario, no afectados a obras con contratos de locación de obra vigentes, serán transferidos a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

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 tendiente 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 medición 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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENCATO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 marzo de 2025 se ha efectuado una provisión de intereses punitivos a abonar por pago fuera de término calculada en base a las cláusulas establecidas en los respectivos contratos por miles de pesos 12.387.337 que ha sido registrada en el rubro “Otras deudas” del Estado de Situación Patrimonial fiduciario y en el Estados de Resultados en la línea “Intereses punitivos acreedores varios”.

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

Con fecha 29 de abril de 2024 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, 3 de febrero de 2025 y 28 de abril de 2025 la suspensión de las obras fue renovada por el plazo de tres meses a contar desde cada fecha mencionada.

Adicionalmente, durante el mes de septiembre de 2024, se avanzó en la rescisión de contratos de obra correspondientes a determinados predios, en paralelo con el proceso de baja de las obras asociadas.

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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.

## **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).

Con fecha 11 de julio de 2024 a través de la resolución 460/2024 el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) adopta la Resolución Técnica FACPCE N° 54 "Normas Contables Profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad" con vigencia para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2025 inclusive, sin exigir su aplicación a los períodos intermedios comprendidos en el primer ejercicio. El Fideicomiso ha optado no aplicarlo en los períodos intermedios y comenzar con su aplicación en el cierre anual al 31 de diciembre de 2025. El Fideicomiso estima que la aplicación de las nuevas normas no tendrá efectos significativos sobre la situación patrimonial y los resultados del Fideicomiso

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENCATO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

estados contables, de acuerdo con lo establecido por el Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) y la Resolución General (RG) N° 7/2015 y modificatorias de la IGJ vigente en dicho período.

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

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

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

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

### **2.2 Información comparativa**

Los saldos por el período de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.

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

### **3. CRITERIOS DE MEDICIÓN 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 valuaron 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

### c. Inversiones

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

### d. Créditos

- i. Han sido valuados a su valor residual más los intereses y actualizaciones (en caso de corresponder) devengados al cierre de cada período/ejercicio, menos las provisiones por riesgo de incobrabilidad correspondientes.
- ii. Devengamiento de intereses: fueron devengados sobre la base de su distribución exponencial.
- iii. Provisiones 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 marzo de 2025 ascienden a miles de pesos 17.575.971, de los cuales miles de pesos 2.850.457 corresponden al período de tres meses de los presentes estados contables. No obstante, lo mencionado, el Fideicomiso busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total en el corto plazo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

### 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.

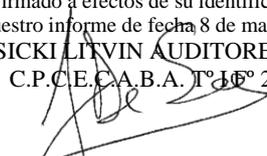
El valor contable de estos bienes debe reducirse inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros ajustados por inflación es superior al monto recuperable estimado.

Al 31 de marzo de 2025, los valores reexpresados de las viviendas pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 13.771.573, mientras que, al 31 de diciembre de 2024, los valores reexpresados de las viviendas pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 15.356.306, respectivamente, para que no superen su valor recuperable estimado. Asimismo, miles de pesos 372.695 y 9.770.955 fueron impactados en el Estado de Resultados Fiduciario al 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente.

El valor recuperable de las viviendas que al 31 de marzo de 2025 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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 marzo de 2025, 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.

### **g. Patrimonio Neto Fiduciario**

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

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

### **h. Resultados Fiduciarios del período**

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

### **i. Estado de flujo de efectivo fiduciario**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

La apertura del rubro Caja y Bancos es la siguiente:

	<u>31.03.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.03.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Cuentas corrientes Banco Hipotecario S.A.	3.214.242	1.172.943	1.075.189	1.465.794
Cuentas corrientes Banco de la Nación Argentina	373	173	238	530
<b>Total</b>	<b>3.214.615</b>	<b>1.173.116</b>	<b>1.075.427</b>	<b>1.466.324</b>

**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.

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>31.03.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
<b>Corrientes</b>		
Créditos hipotecarios	103.016.906	92.702.188
Intereses devengados a cobrar de créditos hipotecarios	2.147.640	1.952.554
Créditos personales	3.896.559	3.959.186
Intereses devengados a cobrar de créditos personales	212.981	235.573
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(1.983.802)	(1.757.785)
<b>Total</b>	<b>107.290.284</b>	<b>97.091.716</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>No Corrientes</b>		
Créditos hipotecarios	1.922.185.183	1.750.938.452
Créditos personales	28.257.553	27.339.448
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(36.722.802)	(31.499.924)
<b>Total</b>	<b>1.913.719.934</b>	<b>1.746.777.976</b>

Al 31 de marzo de 2025, 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 7.822.143. Los desembolsos pendientes se encuentran sujetos al cumplimiento del avance de obra (ver nota 1.5.).

Por otra parte, al 31 de marzo de 2025 y 2024, 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 320.447.009 y 9.499.403 respectivamente; mientras que, al 31 de diciembre de 2024, ascendían a miles de pesos 341.791.205 y 10.313.983, respectivamente.

### b. Otros Créditos

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

	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Corrientes</b>		
Financiación emprendimiento desarrollista UVA (Nota 1.)	4.746.872	4.802.370
Deudores por venta de bienes UVI	2.920.314	3.993.217
Retenciones de impuestos	65.326	69.375
Deudores por venta de bienes UVA	42.889	43.391
Deudores varios por alta de préstamos pendiente	(108.848)	(42.520)
<b>Total</b>	<b>7.666.553</b>	<b>8.865.833</b>
	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>No Corrientes</b>		
Saldo a favor Impuesto al Valor Agregado	23.837.080	24.593.025
Previsión por Incobrabilidad de Otros Créditos (Anexo II)	(18.496.382)	(18.794.676)
<b>Total</b>	<b>5.340.698</b>	<b>5.798.349</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### c. Otros Activos

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

	<u>31.03.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
<b>Corrientes</b>		
Obras en curso	187.542.698	118.513.317
Viviendas pendientes de asignación	48.873.886	47.289.153
Lotes con servicios pendientes de asignación	15.692.742	15.692.742
Terrenos	6.273.232	6.273.232
Facturas a recibir Obras en Curso	379.844	370.841
<b>Total</b>	<b><u>258.762.402</u></b>	<b><u>188.139.285</u></b>

	<u>31.03.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
<b>No Corrientes</b>		
Obras en curso	593.825.681	659.054.800
Terrenos	99.369.340	99.369.340
Previsión por desvalorización de otros activos (Anexo II)	(28.182.586)	(25.892.973)
<b>Total</b>	<b><u>665.012.435</u></b>	<b><u>732.531.167</u></b>

Al 31 de marzo de 2025, 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.).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Por su parte, las empresas constructoras garantizan al Fideicomiso la ejecución de las obras mediante seguros de caución. Al 31 de marzo de 2025, dichas garantías ascienden a aproximadamente miles de pesos 20.808.532.

Adicionalmente, se constituyó una previsión por desvalorización de activos por miles de pesos 28.182.586 y 25.892.973 al 31 de marzo de 2025 y de 2024 (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:

	31.03.2025	31.12.2024
<b>Corrientes</b>		
Provisión Impuesto a los Ingresos Brutos	11.810	515.373
<b>Total</b>	<b>11.810</b>	<b>515.373</b>

### e. Otras Deudas

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

	31.03.2025	31.12.2024
<b>Corrientes</b>		
Acreedores Varios	2.008.308	4.026.035
Intereses punitorios a pagar acreedores varios	12.387.337	13.243.892
Seguros a pagar	1.790.277	1.839.388
Provisión facturas a recibir	876.149	794.327
Depósitos en garantía de mandatos de infraestructura	93.843	103.446
Fondos recibidos - operatoria Acumar	26.640	28.922
<b>Total</b>	<b>17.182.554</b>	<b>20.036.010</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### f. Previsión para Otras Contingencias

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

	31.03.2025	31.12.2024
Otras Contingencias (Anexo II)	14.031	4.049
<b>Total</b>	<b>14.031</b>	<b>4.049</b>

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fideicomiso, constituyó provisiones pasivas por miles de pesos 14.031 y 4.049, 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.

#### g. Ingresos por créditos

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

	31.03.2025	31.03.2024
Ingresos por créditos ajustables por Casa Propia	364.523.758	270.579.755
Diferencia de cotización UVA	2.070.864	9.958.363
Intereses ganados por créditos hipotecarios	8.001.993	6.582.051
Intereses ganados por créditos personales	557.025	997.762
<b>Total</b>	<b>375.153.640</b>	<b>288.117.931</b>

#### h. Ingresos por inversiones

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

	31.03.2025	31.03.2024
Intereses ganados por depósitos a plazo fijo	486.145	1.164.422
Diferencia de cotización UVA	-	53.878
<b>Total</b>	<b>486.145</b>	<b>1.218.300</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

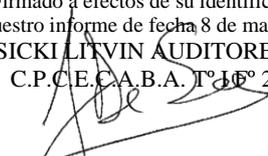
Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

**i. Egresos financieros**

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

	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2024</u>
Intereses por valores representativos de deuda	-	115.925
Arrendamientos financieros	649	829
<b>Total</b>	<b>649</b>	<b>116.754</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025

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 MARZO DE 2025 Y 2024:

Plazos	Créditos (1)	Otros créditos	Deudas fiscales	Otras deudas
Sin plazo	-	-	-	120.484
Con plazo corriente				
Vencido	2.255.846	-	-	-
A vencer:				
hasta 3 meses	28.035.597	7.666.553	11.810	17.062.070
más de 3 hasta 6 meses	26.356.899	-	-	-
más de 6 hasta 9 meses	26.336.773	-	-	-
más de 9 hasta 12 meses	26.288.971	-	-	-
<b>Subtotal Corriente al 31.03.2025</b>	<b>109.274.086</b>	<b>7.666.553</b>	<b>11.810</b>	<b>17.182.554</b>
<b>Subtotal Corriente al 31.12.2024</b>	<b>98.849.501</b>	<b>8.865.833</b>	<b>515.373</b>	<b>20.036.010</b>
Con plazo no corriente				
A vencer:				
más de 1 hasta 3 años	209.533.853	5.340.698	-	-
más de 3 hasta 5 años	206.595.454	-	-	-
más de 5 años	1.534.313.429	-	-	-
<b>Subtotal no Corriente al 31.03.2025</b>	<b>1.950.442.736</b>	<b>5.340.698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Subtotal no Corriente al 31.12.2024</b>	<b>1.778.277.900</b>	<b>5.798.349</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total al 31.03.2025</b>	<b>2.059.716.822</b>	<b>13.007.251</b>	<b>11.810</b>	<b>17.182.554</b>
<b>Total al 31.12.2024</b>	<b>1.877.127.401</b>	<b>14.664.182</b>	<b>515.373</b>	<b>20.036.010</b>
Tasa de interés fija	38.037.897	-	-	-
Ajustable por UVA	24.923.336	4.789.761	-	-
Ajustable por UVIS	-	2.920.314	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	1.996.755.589	-	-	-
Sin tasa de interés	-	5.297.176	11.810	17.182.554
<b>Total al 31.03.2025</b>	<b>2.059.716.822</b>	<b>13.007.251</b>	<b>11.810</b>	<b>17.182.554</b>
Tasa de interés fija	43.032.453	-	-	-
Ajustable por UVA	23.598.888	4.845.760	-	-
Ajustable por UVIS	-	3.993.219	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	1.810.496.060	-	-	-
Sin tasa de interés	-	5.825.203	515.373	20.036.010
<b>Total al 31.12.2024</b>	<b>1.877.127.401</b>	<b>14.664.182</b>	<b>515.373</b>	<b>20.036.010</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
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.

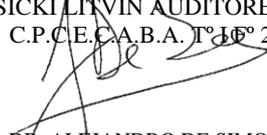
Por Decreto N° 1416/2013 se eximió del gravamen a los débitos y créditos correspondientes a las cuentas bancarias de las que el Fideicomiso resulte titular.

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. En relación con el saldo a favor del impuesto al valor agregado registrado en el rubro Otros Créditos, el mismo ha sido generado principalmente por los gastos de obras y dada la situación actual del Fideicomiso, se ha constituido una provisión por desvalorización a efectos de dejar reflejado contablemente el saldo neto que se espera recuperar considerando los valores recuperables estimados para los Otros Activos a cada fecha de cierre.

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### 7. 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
<b>Aportes en efectivo</b>				
Aporte Inicial	Sec. Pol. Ec. y Planif. del	1.075.176.525	1.075.176.525	-
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del	8.054.341.843	20.991.867.226	(12.937.525.383)
<b>Total Aportes en efectivo</b>		<b>9.129.518.368</b>	<b>22.067.043.751</b>	<b>(12.937.525.383)</b>

(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.

En miles de pesos				
Contraprestación	Titular	Valor incorporación	Certificado Participación	Primas de Emisión
<b>Aportes en títulos</b>				
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del Desarrollo	1.724.217.479	1.584.673.933	139.543.546
<b>Total Aportes en títulos</b>		<b>1.724.217.479</b>	<b>1.584.673.933</b>	<b>139.543.546</b>

(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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
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
<b>Terrenos</b>				
Ciudad Evita, La Matanza, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.404.675	5.404.675	-
La Banda, Santiago del Estero	Ag. Administ. Bienes del Estado	175.284	175.284	-
Ezeiza, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	10.638.913	10.638.913	-
Mar del Plata, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	3.127.083	3.127.083	-
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.783.161	1.783.161	-
La Rioja Capital	Provincia de La Rioja	869.352	869.352	-
Pocitos, San Juan	Inst. Pcial. de la Vivda. de San Juan	773.786	773.786	-
San Nicolás, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	752.345	752.345	-
Rincón de Milberg, Tigre, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.514.063	4.514.063	-
Chilecito, La Rioja	Provincia de La Rioja	371.480	371.480	-
San Juan Capital	Inst. Pcial de la Vivda de San Juan	271.418	271.418	-
Resistencia (Alberdi 265), Chaco	Provincia de Chaco	692.247	683.627	8.620
Resistencia (calle Alvear), Chaco	Provincia de Chaco	1.544.259	1.525.017	19.242
Morrison, Córdoba	Municipalidad de Morrison	291.461	287.834	3.627
Tandil, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.457.322	1.439.169	18.153
Monte Maíz, Córdoba	Municipalidad de Monte Maíz	135.188	133.512	1.676
Pascanas (calle Salcedo), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	12.294	12.138	156
Pascanas (calle Belgrano), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	28.971	28.608	363
San Martín, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.985.822	1.961.087	24.735
Maipú, Mendoza	Municipalidad. de Maipú	963.937	951.932	12.005
Castelar, Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	953.940	942.057	11.883
Lomas de Zamora, Buenos Aires	Municipalidad de Lomas de Zamora	416.635	411.453	5.182
Alejandro Roca, Córdoba	Municipalidad Alejandro Roca	193.573	191.155	2.418
Bolívar, Buenos Aires	Municipalidad de Bolívar	670.630	662.271	8.359
Cavanagh, Córdoba	Municipalidad de Cavanagh	82.847	81.724	1.123
Malargüe, Mendoza	Municipalidad de Malargüe	557.680	550.149	7.531

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
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
<b>Terrenos</b>				
Santiago del Estero Capital	Municipalidad de Santiago del Estero	549.223	541.813	7.410
San Salvador de Jujuy, Jujuy	Instituto de Vivda y Urban. de Jujuy	1.764.281	1.740.478	23.803
Chamical, La Rioja	Provincia de La Rioja	143.808	141.873	1.935
Rafaela, Santa Fe	Municipalidad de Rafaela	644.065	635.377	8.688
Corrientes Capital	Municipalidad de Corrientes	1.610.177	1.588.448	21.729
Rawson, San Juan	Municipalidad de Rawson	291.023	287.101	3.922
San Martín, Mendoza	Municipalidad de San Martín	1.788.299	1.743.856	44.443
General Pinto, Buenos Aires	Municipalidad de General Pinto	59.213	57.744	1.469
Leones, Córdoba	Municipalidad de Leones	399.251	389.337	9.914
Viamonte, Córdoba	Municipalidad de Viamonte	40.080	39.079	1.001
Posadas, Misiones	Inst. Pcial. Desarrollo Habitacional	357.729	348.833	8.896
Río Grande, Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.131.938	1.103.818	28.120
Sunchales, Santa Fe	Municipalidad de Sunchales	529.214	516.069	13.145
El Huaico, Salta	Inst.Pcial. Vvda. Pcia. Salta	829.789	809.166	20.623
Viedma, Río Negro	Inst. Planif. y Promoc. Vvda Río	132.051	127.024	5.027
San Francisco, Córdoba	Municipalidad de San Francisco	1.212.206	1.166.104	46.102
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.905.080	1.832.619	72.461
San Miguel, Buenos Aires	Municipalidad de San Miguel	781.938	752.194	29.744
La Dormida, Mendoza	Municipalidad de Santa Rosa	97.378	93.681	3.697
Talavera, Salta	Provincia de Salta	494.744	475.934	18.810
Ranchos, Buenos Aires	Municipalidad de Gral. Paz	92.588	89.064	3.524
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	215.887	207.682	8.205
Tartagal, Salta	Municipalidad de Tartagal	795.912	754.647	41.265
Grand Bourg, Salta	Provincia de Salta	3.513.820	3.331.641	182.179
Quinta 57 Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	523.447	496.310	27.137
Bariloche, Río Negro	Municipalidad de Bariloche	335.543	318.149	17.394
Saenz Peña, Chaco	Provincia de Chaco	650.844	617.040	33.804
Avellaneda, Buenos Aires	Municipalidad de Avellaneda	466.710	438.123	28.587
Canning, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.256.177	2.117.993	138.184

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio

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

GUSTAVO CIENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
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
Santa Rosa, La Pampa	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.175.009	1.103.049	71.960
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.079.853	1.013.715	66.138
Granadero Baigorria, Santa Fe	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.530.845	1.437.087	93.758
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	3.176.036	2.981.507	194.529
Barrio Liceo, Córdoba	Ag. Administ. Bienes del Estado	11.529.376	10.767.153	762.223
Haedo, Morón, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.850.148	2.643.355	206.793
Ituzaingó, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.723.675	5.308.380	415.295
Puerto Madryn, Chubut	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.452.999	2.275.017	177.982
Ushuaia, Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	6.513.775	6.041.151	472.624
Mendoza Capital	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.531.311	5.088.085	443.226
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.531.794	4.168.663	363.131
Lujan (Open Door), Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	754.803	694.313	60.490
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.168	1.082	86
Suipacha, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	492.627	450.239	42.388
Lincoln, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	316.985	288.255	28.730
Zapala, Neuquén	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.631.541	1.483.669	147.872
Ranchos Vías, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	294.831	268.109	26.722
San Luis	Ag. Administ. Bienes del Estado	670.650	609.867	60.783
Carmen de Patagones, Buenos	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.158.946	1.952.203	206.743
San Antonio de Areco, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	424.766	384.090	40.676
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.835.349	1.659.594	175.755
Paraná, Entre Ríos	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.949.830	4.486.252	463.578
San Rafael, Mendoza	Ag. Administ. Bienes del Estado	717.525	656.046	61.479
Merlo, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.908.235	1.744.735	163.500
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.548.993	5.102.821	446.172
Rosario, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	4.562.291	4.195.455	366.836
Hurlingham, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.123.965	1.033.591	90.374
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.326.396	2.244.221	82.175
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.431.925	2.346.022	85.903
Barracas, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	15.422.785	15.129.024	293.761

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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

GUSTAVO CIENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
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
Estación Saenz, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	17.060.019	32.134.017	(15.073.998)
Gral. Lagos, Santa Fé	Comuna de General Lagos	1.006.830	3.303.526	(2.296.696)
Baradero, Buenos Aires	Municipalidad de Baradero	984.701	3.230.920	(2.246.219)
Ushuaia, Tierra del Fuego	Municipalidad de Ushuaia	3.408.250	11.182.863	(7.774.613)
Monte Hermoso, Bs. As.	Municipalidad de Monte Hermoso	1.194.245	4.009.694	(2.815.449)
Paso de los Libres, Corrientes	Municipalidad de Paso de los Libres	456.882	1.533.986	(1.077.104)
Gral. Rodriguez, Bs. As.	Municipalidad de Gral. Rodriguez	262.564	881.561	(618.997)
Mercedes, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	792.291	2.762.777	(1.970.486)
Galvez, Santa Fé	Municipalidad de Galvez	478.719	1.669.327	(1.190.608)
Roque Perez, Bs. As.	Municipalidad de Roque Perez	3.370.151	11.751.963	(8.381.812)
San Roque, Corrientes	Municipalidad de San Roque	52.530	202.300	(149.770)
Luján, Bs. As.	Municipalidad de Luján	790.211	3.959.721	(3.169.510)
Zárate, Bs. As.	Municipalidad de Zárate	1.227.432	7.469.927	(6.242.495)
<b>Total Terrenos</b>		<b>187.034.038</b>	<b>232.953.822</b>	<b>(45.919.784)</b>
<b>Total Aportes efectivo, títulos</b>		<b>11.040.769.885</b>	<b>23.884.671.506</b>	<b>(12.843.901.621)</b>

### 8. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de los presentes estados contables las operaciones del Fideicomiso correspondientes al período del 1 de enero de 2025 al 31 de marzo de 2025 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

### 9. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 11 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación A 8226 mediante la cual dispuso una serie de medidas destinadas a eliminar restricciones para el acceso al mercado de cambios como ser la eliminación del límite de USD 200 para personas humanas, de todas las restricciones vinculadas con asistencias gubernamentales recibidas durante la pandemia, subsidios, el empleo público y

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

otros y las restricciones cruzadas que impedían operar en el mercado si se había comprado dólar MEP o contado con liquidación (CCL) en los 90 días anteriores.

Simultáneamente El BCRA habilitó a las entidades a dar acceso al mercado de cambios a las personas humanas residentes, sin conformidad previa del BCRA para la compra de billetes en moneda extranjera para su tenencia o para la constitución de depósitos en la medida que se cumplan todos los requisitos indicados en la norma.

También se habilitó nuevamente la posibilidad de compra de moneda extranjera por parte de personas humanas residentes para ser aplicada simultáneamente a la compra de inmuebles en el país con créditos hipotecarios.

Por su lado ARCA mediante la RG 5672/2025 oficializó cambios en el régimen de percepción aplicable a operaciones en moneda extranjera. Dispuso que ya no se aplicará el cobro a cuenta del 30% de impuestos sobre la compra de divisas para atesoramiento o sin un destino específico realizada por personas humanas y sucesiones indivisas. No obstante, las compras de bienes y servicios en el exterior continuarán sujetas al régimen de percepción de la RG ARCA 5617/2024.

En su comunicado de prensa, el BCRA anunció que se aplicará un esquema de bandas cambiarias con la inferior en 1.000ARS/USD y la superior en 1.400 ARS/USD. La banda superior avanzará al 1% mensual, en tanto que la inferior se reducirá al 1% mensual con el objetivo que se vaya ampliando el ancho de la banda.

Dadas estas modificaciones puede verse afectado el tipo de cambio utilizado para la estimación de los valores recuperables de las viviendas y lotes con servicio que es estimado considerando la cotización del dólar MEP el cual tuvo un valor de \$ 1.170,41 al 31 de diciembre de 2024 y que tiene un valor de \$ 1.184,24 al 28 de abril de 2025.

- Con fecha 28 de abril de 2025, el Ministerio de Economía ha prorrogado el período de suspensión de obras por un nuevo plazo de 3 meses a contar desde el 2 de mayo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228

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

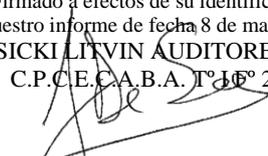
  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

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

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Con posterioridad al 31 de marzo 2025, 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 los párrafos anteriores.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### Inversiones

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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 31.03.2025	Valor de Libros al 31.12.2024
<b>Inversiones corrientes</b>					
Depósitos a plazo fijo Precancelable - Banco Hipotecario S.A.	29%	9.700.000	60.566	9.760.566	1.105.477
Deposito en plazo fijo Intransferible - Banco Hipotecario S.A.	28%	8.200.000	190.363	8.390.363	-
<b>Subtotal inversiones corrientes</b>		<b>17.900.000</b>	<b>250.929</b>	<b>18.150.929</b>	<b>1.105.477</b>

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

Denominación y características de los valores	Valor de Libros al 31.03.2025	Valor de Libros al 31.12.2024
<b>Inversiones corrientes</b>		
Fondos invertidos por BICE Fideicomisos en Fondos Comunes de Inversión	61.288	62.054
<b>Subtotal inversiones corrientes</b>	<b>61.288</b>	<b>62.054</b>

Rubro Inversiones	31.03.2025	31.12.2024
<b>Total inversiones corrientes</b>	<b>18.212.217</b>	<b>1.167.531</b>
<b>Total</b>	<b>18.212.217</b>	<b>1.167.531</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de mayo 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

GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### Movimiento de Previsiones

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

En moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo II

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	(Recupero)/ Cargo a resultados (3)	Desactivación contable de créditos	RECPAM (4)	Saldos al cierre del período
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo corriente</b>					
<b>Créditos</b>					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	1.757.785	(1.560.945)	2.338.851	(551.889)	1.983.802
<b>Activo no corriente</b>					
<b>Créditos</b>					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	31.499.924	12.229.732	(1.817.546)	(5.189.308)	36.722.802
<b>Otros activos</b>					
Previsión por desvalorización de otros activos (Nota 4.c) (2)	25.892.972	2.289.614	-	-	28.182.586
<b>Otros Créditos</b>					
Previsión por Incobrabilidad de Otros Créditos (Nota 4. b)	18.794.676	1.185.127	-	(1.483.421)	18.496.382
<b>Total al 31.03.2025</b>	<b>77.945.357</b>	<b>14.143.528</b>	<b>521.305</b>	<b>(7.224.618)</b>	<b>85.385.572</b>
<b>Total al 31.12.2024</b>	<b>49.800.859</b>	<b>53.725.627</b>	<b>(1.059.260)</b>	<b>(24.521.869)</b>	<b>77.945.357</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Previsión para Otras Contingencias (Nota 4.g)	4.049	10.302	(320)	-	14.031
<b>Total al 31.03.2025</b>	<b>4.049</b>	<b>10.302</b>	<b>(320)</b>	<b>-</b>	<b>14.031</b>
<b>Total al 31.12.2024</b>	<b>8.363</b>	<b>1.257</b>	<b>(5.571)</b>	<b>-</b>	<b>4.049</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de mayo de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I E° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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

GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### Gastos de Administración

Correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024  
en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

### Anexo III

Gastos de Administración	31.03.2025	31.03.2024
Honorarios por servicios	2.541.369	2.444.205
Impuestos	649.831	1.415.946
Seguridad y vigilancia	1.117.676	652.237
Limpieza, desmalezado y expensas	101.238	72.079
Otros	142.041	520.133
<b>Total</b>	<b>4.552.155</b>	<b>5.104.600</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 8 de mayo 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

GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado