Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos"

Estados Contables Fiduciarios
Ejercicio N°14
Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentados en forma comparativa.

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos"

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentados en forma comparativa
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

ÍNDICE

	Página
Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial Fiduciario	2
Estado de Resultados Fiduciario	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario	4
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario	5
Notas a los Estados Contables Fiduciarios	6 a 28
Anexo I	29
Anexo II	30
Anexo III	31
Anexo IV	32
Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados Contables de Períodos Intermedios	

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos"

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentados en forma comparativa
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

Actividad Principal	Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.
CUIT del Fideicomiso	30-71197650-3
Fecha de Contrato Constitutivo	2 de agosto de 2011
Objeto del Fideicomiso	Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de Entre Ríos.
Plazo de duración del Contrato de Fideicomiso	Hasta la fecha del pago total de los Valores Representativos de Deuda, conforme sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 de la Ley 26.994.
Fecha de Cierre de Ejercicio	31 de diciembre de cada año calendario.
Denominación del Fiduciante	Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda de la Provincia de Entre Ríos (I.A.P.V.).
Domicilio Legal	Laprida 351, Paraná, Provincia de Entre Ríos.
Actividad Principal	Servicios de Crédito.
Denominación del Fiduciario	BICE Fideicomisos S.A.
Domicilio Legal	Avenida Leandro N. Alem 518, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal	Fiduciaria en los términos de la Ley 26.994 art. 1.673, normas complementarias y reglamentarias.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F° 198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

Correspondiente al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

	31/03/2025	31/12/2024		31/03/2025	31/12/2024
ACTIVO			**PASIVO**		
ACTIVO CORRIENTE			**PASIVO CORRIENTE**		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	2.474.554	3.424.938	Cuentas a Pagar (Nota 3.4 y Anexo II)	3.526.340	2.978.265
Inversiones (Anexo I y II)	13.806.696	15.184.296	Deudas Fiscales (Nota 3.5 y Anexo II)	5.657	-
Créditos (Nota 3.2 y Anexo II)	3.856.606	10.992.144	Otras Deudas (Nota 3.6 y Anexo II)	5.616.061	6.718.250
Otros Créditos (Nota 3.3 y Anexo II)	6.793.438	2.426.186	Valores Representativos de Deuda (Nota 3.7 Anexo II)	11.935.912	12.927.937
Total del Activo Corriente	**26.931.294**	**32.027.564**	**Total del Pasivo Corriente**	**21.083.970**	**22.624.452**
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Valores Representativos de Deuda (Nota 3.7 Anexo II)	5.847.324	9.403.112
			Total del Pasivo No Corriente	**5.847.324**	**9.403.112**
			Total del Pasivo	**26.931.294**	**32.027.564**
			PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	-	-
Total del Activo	**26.931.294**	**32.027.564**	**Total del Pasivo y Patrimonio Neto**	**26.931.294**	**32.027.564**

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

	31/03/2025	31/03/2024
Intereses ganados por deposito Plazo Fijo	1.035.129	11.212.441
Gastos de Administración (Anexo III)	(25.214.425)	(7.680.486)
Resultados financieros y por tenencia (incluye R.E.C.P.A.M.)	683.261	(22.601.051)
Recupero de gastos	23.496.035	-
Resultado del período	**-**	**(19.069.096)**

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/03/2025	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/03/2024
Saldo al inicio del Ejercicio	-	-	**64.547.863**
Resultado del período	-	-	(19.069.096)
Saldo al cierre del periodo	-	-	**45.478.767**

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

	31/03/2025	31/03/2024
VARIACIONES DEL EFECTIVO (2.3.e)		
Efectivo al Inicio del Ejercicio	18.609.234	74.102.350
Efectivo al Cierre del Período	16.281.250	53.792.283
Disminución neta del Efectivo	**(2.327.984)**	**(20.310.067)**
Causales de las variaciones de efectivo		
Actividades Operativas		
Resultado del período	-	(19.069.096)
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Disminución de Créditos	7.135.538	44.941.932
Aumento de Otros Créditos	(4.367.252)	(5.680.875)
Aumento de Cuentas a Pagar	548.075	1.042.263
Aumento / (Disminución) de Deudas Fiscales	5.657	(79.226)
Disminución de Otras Deudas	(1.102.189)	(11.087.199)
Disminución de Valores Representativos de Deuda	(4.547.813)	(30.377.866)
Flujo neto de efectivo utilizado en las Actividades Operativas	(2.327.984)	(20.310.067)
Disminución neta del Efectivo	**(2.327.984)**	**(20.310.067)**

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

1.1 Origen y Objeto

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

Dicho convenio fue modificado el 4 de marzo de 2009, mediante el Acuerdo de Adhesión a la Propuesta de Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, firmado entre el Ministerio de Planificación Federal Obras Públicas y Servicios, la Administración Nacional de la Seguridad Social, el Banco de la Nación Argentina y la Provincia de Entre Ríos, y complementado por la Carta Compromiso suscripta el 16 de septiembre de 2009 entre la Administración Nacional de Seguridad Social, Bice Fideicomisos S.A., la Provincia de Entre Ríos y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Con fecha 2 de agosto de 2011, Bice Fideicomisos S.A., en su calidad de Fiduciario, el Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda de la Provincia de Entre Ríos (I.A.P.V.) en su calidad de Fiduciante, y la Provincia de Entre Ríos, en su carácter de Co-Fiduciante, suscribieron el Contrato de Fideicomiso, cuyo objeto consiste en aportar al Fiduciante los recursos necesarios para la construcción de viviendas en la Provincia de Entre Ríos, conforme al compromiso asumido por dicha provincia en el Convenio Marco.

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

1.2 Bienes Fideicomitidos

Los Bienes Fideicomitidos que integran el Patrimonio Fideicomitido son los detallados a continuación:

a) La recaudación proveniente de la cobranza de los créditos derivados de la adjudicación de viviendas existentes a la fecha de emisión, en el día 18 de agosto de 2011 y las generadas con posterioridad a la misma.
b) Los derechos de los que es titular el Fiduciario, en su carácter de tal, como beneficiario bajo el Fideicomiso de garantía.
c) Los créditos actuales y futuros que el Fiduciante – como titular de la Cuenta Recaudadora – tenga contra el Banco Recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dicha cuenta recaudadora, originados en la Recaudación por Créditos.
d) Los Fondos Líquidos e Inversiones Permitidas.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F° 198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.2 Bienes Fideicomitidos (Cont.)

e) Los derechos bajo las pólizas de Seguro.
f) Los demás activos, propios o de terceros, que en el futuro resuelva incorporar el Fiduciante.

1.3 Patrimonio Fideicomitido

El Patrimonio Fideicomitido está integrado por los Bienes Fideicomitidos. Las viviendas a construir en la Provincia de Entre Ríos, en el mercado del acuerdo entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Administración Nacional de la Seguridad Social, el Banco de la Nación Argentina y la Provincia de Entre Ríos, y complementado por la Carta Compromiso suscripta el 16 de septiembre de 2009 entre la Administración Nacional de Seguridad Social, Bice Fideicomisos S.A., la Provincia de Entre Ríos y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, no se encuentran incluidas en el Patrimonio Fideicomitido y son de titularidad del Fiduciante.

El presente Fideicomiso Financiero expone como pasivos la deuda por sus valores representativos a favor de los Beneficiarios y las provisiones de gastos al cierre con sus respectivos fondos de gastos y reservas. Estos pasivos, serán afrontados con los fondos que presenta el Fideicomiso a la fecha de cierre y los derechos de cobro proyectados, reconociendo contablemente los mismos hasta el límite de la deuda y gasto devengado al cierre.

1.4 Fideicomiso de Garantía

Es el Fideicomiso constituido con fecha 02 de Agosto de 2011 entre el I.A.P.V. como Fiduciante, la Provincia de Entre Ríos como Co-Fiduciante, el Banco de la Nación Argentina como Fiduciario (Fiduciario del Fideicomiso de Garantía), y el Fiduciario del presente Fideicomiso Financiero como Beneficiario – con imputación al Fideicomiso Financiero – que tiene como activo fideicomitido (como fuente supletoria para el caso de insuficiencia de la recaudación por créditos): (i) los recursos que corresponde percibir el Fiduciante por parte del Estado Nacional en virtud de la Ley N° 24.464 y la Ley Provincial N° 9013, una vez descontada la suma mensual de $210.000, suma cedida por el Fiduciante en garantía de pago de las obligaciones de los adjudicatarios frente a Banco Hipotecario conforme convenio de cancelación instrumentado por escritura N° 442 de fecha 24/09/1999 y; ii) los fondos que tiene derecho a percibir la Provincia de Entre Ríos del Estado Nacional, bajo el Régimen de Coparticipación Federal de Impuestos, por hasta el monto necesario para garantizar, el pago de los Servicios, los gastos del Fideicomiso, la constitución o reposición del Fondo de Reserva y los demás destinos que componen el "monto requerido" de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.7 del Contrato de Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.5 Valores Representativos de Deuda

Bajo el Fideicomiso el Fiduciante podrá emitir Valores Representativos de Deuda (VRD) por hasta V/N $280.000.000, en una o más series.

Las condiciones de emisión de las Nuevas Series, que no podrán ser más favorables que las establecidas para los VRD Serie I, serán determinadas por el Fiduciante con conformidad del Fiduciario mediante la firma de un contrato de Fideicomiso suplementario y explicitadas en un Suplemento de Prospecto, de conformidad con los requerimientos de fondos para la construcción de viviendas y de las posibilidades de colocación de los valores mediante oferta pública de acuerdo con las condiciones económicas vigentes al momento en que se efectúe cada emisión.

En caso de existir más de una Serie en circulación, los VRD de todas las Series tendrán derecho al cobro deserviciosaprorratayenforma*paripassu*encadafechadepagodeServicios.

Con fecha 16 de agosto de 2011, fueron colocados y suscriptos en su totalidad los VRD correspondientes a la Serie I, por un monto total de VN $60.000.000, emitidos por el Fiduciante.

Al 31 de diciembre de 2023 el mencionado VRD Serie I se encuentra totalmente integrado en las fechas 18 de agosto por un valor de $18.000.000 y diez cuotas de los VRD por un importe de $4.200.000 en las fechas 30 de septiembre, 31 de octubre, 30 de noviembre, 30 de diciembre de 2011, 31 de enero, 29 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 31 de mayo y 29 de junio de2012.

Hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Fiduciarios, se ha cumplido con la integración en las fechas e importes conforme al cronograma de integracióndelosVRDestipuladoenelSuplementodeProspectodelFideicomiso.

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.6 Servicios de Interés y Capital

Excepto que para las nuevas series se disponga de otro modo, los VRD de la Serie I, tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios:

a) en concepto de interés, a una tasa equivalente a la tasa de referencia más un margen diferencial de corte fijado en 200 puntos básicos anuales. El interés se aplicará considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondientes al período de devengamiento. Los intereses se devengarán durante todo el período de devengamiento sobre el valor residual al inicio de cada período de devengamiento.

b) en concepto de amortización, al valor nominal integrado más los intereses capitalizados (el "capital ajustado"). Los pagos de amortización se realizarán en cada fecha de pago de servicios por hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización sobre el capital ajustado, indicados en el cronograma de amortización de los VDR Serie I.

El período de devengamiento se define como: (a) para períodos comprendidos dentro del período de integración, será desde la primera fecha de integración (inclusive) hasta la segunda fecha de integración (exclusive) para el primer período, y desde la fecha de integración anterior (inclusive) hasta la siguiente fecha de integración (exclusive) los restantes; (b) para los siguientes períodos comprendidos entre la última fecha de integración y la fecha final de capitalización, será desde el último día del período anterior (inclusive) hasta el último día de cada trimestre calendario (exclusive); y (c) para los períodos posteriores a la fecha final de capitalización, será desde el último día del período anterior (inclusive) hasta la próxima fecha de pago de Servicios (exclusive).

La tasa de referencia es definida en el Prospecto, como el promedio aritmético simple de las tasas de interés para depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos entre 30 a 35 días en bancos públicos ("BADLAR Pública"), en base a las tasas informadas por el BCRA durante el trimestre calendario anterior al inicio de cada período de devengamiento.

1.7 Fecha de Pago de Servicios

Salvo que para las Nuevas Series se establezca de otro modo, las fechas de pago de servicios serán el décimo día hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.8 Pago de Servicios

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

En caso que no existiesen recursos suficientes en la cuenta fiduciaria para alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización de los VRD de todas las Series en circulación en alguna fecha de pago de Servicios, los Servicios de amortización se pagarán cuando existan recursos suficientes a tal fin, sin que dicha circunstancia implique mora ni caducidad de plazos, no pudiendo los Beneficiarios exigir dicho pago al Fiduciario y continuando el devengamiento de intereses sobre el valor residual y de intereses moratorios.

Constituirán un evento especial (i) la falta de pago de los intereses pagaderos y exigibles en una fecha de pago de Servicios; y (ii) la no cancelación a una fecha de pago de amortización de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización por un monto equivalente a cuatro fechas de pago de amortización consecutivas.

Los intereses moratorios equivaldrán al interés de los VRD más 200 puntos básicos adicionales (los "Intereses Moratorios"). Los Intereses Moratorios se devengarán: (i) Desde una fecha de pago de intereses, hasta tanto se cancele la totalidad de los interesesatrasadossobrelosimportesimpagosy(ii)desdecualquierfechadepagode amortización en la que no se hubiera alcanzado los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización, sobre los importes faltantes, hasta la fecha de pago de amortización en que tales porcentajes sean cumplidos.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.9 Monto Requerido

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

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

En tanto (i) el requerimiento de fondos sólo tenga por finalidad recaudar los fondos para el pago de los conceptos indicados en los incisos (a) y/o (d) precedentes, y (ii) el Fiduciantenohayaincumplidoningunadelasobligacionesestablecidasenel Artículo 1.8 del Contrato de Fideicomiso, el requerimiento de fondos importará instruir al banco recaudador la transferencia de fondos desde las cuentas recaudadoras a la cuenta fiduciaria hasta completar el monto requerido en cada oportunidad.

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

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

El Monto Requerido asciende a la suma de $ 30.805.000 para el trimestre enero-marzo 2025, con destino a reponer el Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de reservas y al pago del servicio de capital e interés correspondiente.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Fiduciarios, el Fiduciante ha cumplimentado dicho requerimiento.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.10 Fondo de Gastos

El Fiduciario retuvo de la colocación $ 200.000 (Nota 3.6), con la finalidad de asignarlos al Fondo de Gastos, el cual se destinará a cancelar los gastos del fideicomiso y en caso de corresponder a constituir las Reservas hasta el monto indicado. En cualquier momento en que el fondo de gastos del Fideicomiso se reduzca hasta representar un importe menor al indicado se detraerá de la recaudación global el monto necesario para restablecerlo.

Si la recaudación global fuera insuficiente, el Fiduciario podrá intimar al Fiduciante para que dentro del quinto día hábil reponga el Fondo de Gastos del Fideicomiso. De no cumplirse con esta última obligación, sin perjuicio del devengamiento de intereses moratorios al interés de los VRD más 200 puntos básicos adicionales, el Fiduciario podrá declarar la existencia de un evento especial.

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

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

1.11 Fondo de Reserva

Salvo que para las Nuevas Series se estableciera de otro modo, el Fiduciario constituirá con los fondos provenientes de la recaudación global, el Fondo de Reserva, por un monto mínimo equivalente a: (i) los dos próximos pagos estimados de Intereses y (ii) el próximo pago de amortización conforme al cronograma de amortización de los VRD.

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.11 Fondo de Reserva (Cont.)

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

El saldo del Fondo de Reserva al 31 de marzo de 2025 asciende a $ 5.416.061. (Nota 3.6).

1.12 Orden de Aplicación de los Fondos Acreditados en la Cuenta Fiduciaria

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

1) A la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, incluida la constitución de Reservas.
2) Al pago de los Intereses Moratorios, en su caso.
3) Al pago de los Servicios atrasados de interés de los VRD, si los hubiera.
4) Al pago del interés de los VRD en cada Fecha de Pago de Servicios.
5) A la reposición del Fondo de Reserva por el importe que corresponda a intereses de los VRD, en su caso.
6) Al pago de los Servicios atrasados de amortización de los VRD, si los hubiera.
7) Al pago de amortización de los VRD hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización de los VRD que corresponda en cada Fecha de Pago de Servicios.
8) A la reposición del Fondo de Reserva por el importe que corresponda a amortización de los VRD, en su caso.
9) Al reintegro al Fiduciante del excedente del Monto Requerido, de corresponder.
10) El excedente, luego de la Fecha de Vencimiento Final, se transferirá al Fiduciante, en calidad de fideicomisario.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.13 Inversión de Fondos Líquidos

El Fiduciario podrá invertir los Fondos Líquidos en inversiones permitidas, quedando librado a su decisión la oportunidad, monto y demás detalles de la inversión. Las inversiones permitidas se realizarán a plazos compatibles con la necesidad de fondos para el pago de Servicios u otros conceptos pagaderos a los VRD, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la cuenta fiduciaria, o con el cronograma de pagos a contratistas, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la cuenta de obras. En ningún caso el Fiduciario será responsable frente a los Beneficiarios o el Fiduciante por el resultado de las inversiones permitidas, siempre que haya procedido conforme con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

1.14 Agente de Control y Revisión

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

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

a) el análisis de la Recaudación por Créditos y su comparación con las cobranzas proyectadas,

b) el análisis del Flujo FONAVI,

c) la consistencia de la información provista por el Fiduciante con relación a los créditos en mora.

A la fecha de los presentes estados contables, se han recibido los informes mensuales del ACR hasta el mes de marzo de 2025, del cual se desprende que:

(i) Los fondos que ingresaron en la cuenta recaudadora (Nota 6) representan el 699,93% de los flujos proyectados inicialmente por el IPV.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.14 Agente de Control y Revisión (Cont.)

(ii) La recaudación real por créditos correspondiente a los últimos tres meses consecutivos no es inferior al 50% de la recaudación mensual proyectada, lo cual determina que no se cumple el evento especial contemplado en la Nota 1.17 (i).

(iii) En lo que respecta a la consistencia del estado de juicios punto 5 f, hemos recibido el informe de juicios con las formalidades indicadas en el anexo del artículo 1.8 (q) del suplemento. A la fecha de emisión del presente, la última información recibida por el Fiduciario de parte del IPV en relación con el estado actual de los procesos monitorios ejecutivos llevados por el IPV es de fecha 31 de octubre de 2024, y del cual surge que la cartera a recuperar en concepto de capital más intereses por los casos en gestión judicial ascendería a $ 11.759.783.

(iv) Cabe destacar que los ingresos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el período enero – marzo 2025 ascienden a $ 111.390.000, se han devuelto excedentes por $80.585.000, siendo el neto utilizado de $30.805.000 (Anexo IV).

1.15 Duración del Fideicomiso

La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la Fecha de Pago total de los Servicios de los VRD conforme a sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el art. 1668 de la Ley 26.994.

1.16 Causales de extinción del Fideicomiso

Las causales de extinción del Fideicomiso son las siguientes:

I) Ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de constitución establecidas en el contrato del Fideicomiso.

II) Ante el pago total de los Servicios de los VRD, aunque ello tenga lugar antes de la fecha especificada en el Contrato de Fideicomiso;

III) Ante la extinción del patrimonio del fideicomitido;

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.16 Causales de extinción del Fideicomiso (Cont.)

IV) Ante la decisión de una mayoría ordinaria de Beneficiarios de todas las series en circulación, una resolución acerca de las medidas a adoptar en caso de producirse un evento especial, pudiendo ésta declarar la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva.

V) Ante el vencimiento del plazo legal de treinta años.

VI) Ante la configuración del supuesto de que dentro de los ciento 120 días hábiles de notificada la renuncia por el Fiduciario no se hubiesen producido la totalidad de los siguientes hechos:

a) la designación del Fiduciario Sustituto

b) la aceptación por parte del Fiduciario Sustituto de dicha designación,

c) la transferencia de la autorización de cotización, y la transferencia de los Bienes Fideicomitidos al Fiduciario Sustituto.

1.17 Eventos Especiales

Salvo que en un contrato suplementario se establezca lo contrario o se agreguen otras causales se considerará constituido un Evento Especial en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Si en una fecha de pago de Servicios no se abonaran los intereses de los VRD.
b) Falta de cancelación, a una fecha de pago de amortización, de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización por un monto equivalente a cuatro fechas de pago de amortización consecutivas.
c) Falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciante a cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso, en el Suplemento de Prospecto o en el Contrato de Fideicomiso de Garantía. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el evento especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado dentro de los diez días hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

d) Cualquier impugnación, judicial o extrajudicial, por parte del Fiduciante o de terceros, a la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad del Contrato de Fideicomiso, del Suplemento de Prospecto, del Contrato de Fideicomiso de Garantía o de los Bienes Fideicomitidos - tanto en el Contrato de Fideicomiso, en el suplemento de prospecto como en el Contrato de Fideicomiso de Garantía - que dé lugar a una medida que se encuentre firme, comprendiendo cualquier acto o reclamación tendiente a obtener la modificación, rescisión o resolución de cualquiera de las cesiones fiduciarias.

e) La implementación de cualquier medida tomada por cualquier autoridad, un tercero o el Fiduciante que pueda razonablemente resultar en la liquidación del Fiduciante, o la pérdida o transferencia a terceros de todos o la mayor parte de los activos del Fiduciante.

f) Si cualquier información, declaración, garantía o certificación significativa realizada o suministrada por el Fiduciante (incluyendo cualesquiera de sus funcionarios debidamente autorizados) en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier documento entregado por el mismo conforme o en ejecución de dicho Contrato resultara haber sido incorrecta, inexacta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización. Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el evento especial se tendrá por producido si la misma no hubiese sido remediada por el Fiduciante dentro de los 10 días hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.

g) Si: (i) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente la situación económica, financiera o patrimonial, o las actividades o perspectivas futuras del Fiduciante, (ii) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente los derechos del Fiduciario o de los Beneficiarios.

h) Si la BCBA cancelara la autorización para cotizar los VRD, y la resolución pertinente se hallara firme.

i) Si durante tres meses consecutivos la recaudación por créditos hubiera sido menor al 50% de la recaudación proyectada informada en el informe del Agente de Control y Revisión.

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.18 Consecuencias de un Evento Especial

a) Producido cualquiera de los Eventos Especiales precedentemente detallados, el Fiduciario i) declarará la existencia de un Evento Especial, que notificará al Fiduciante (salvo que éste lo hubiera notificado previamente al Fiduciario), ii) la publicará en el Boletín Oficial de la BCBA.

b) La declaración de cualquiera de eventos especiales indicados en los incisos b) y h) de la Nota 1.17 producirá la mora de pleno derecho, la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados de los VRD de la Serie respectiva, y el devengamiento del interés moratorio. Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago del interés moratorio, intereses y capital, en ese orden. Sin perjuicio de ello, en caso de insuficiencia de fondos el Fiduciario podrá requerir de una mayoría extraordinaria de Beneficiarios de todas las Series en circulación una resolución acerca de las medidas.

c) La declaración del evento especial indicado en el inciso g) de la nota anterior producirá la mora de pleno derecho y la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de todas las Series en circulación. Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago de los VRD, imputándose a intereses y capital, en ese orden.

d) Si se declarara cualquiera de los eventos especiales indicados en el resto de los incisos del artículo anterior, el Fiduciario requerirá de una mayoría extraordinaria de Beneficiarios una resolución acerca de las medidas a adoptar, pudiendo ésta declarar la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, con el efecto indicado en el apartado (b).

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.19 Responsabilidad del Fiduciante por daños y perjuicios

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

1.20 Liquidación

Las condiciones de liquidación son las siguientes:

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

I) En el supuesto de extinguirse el Fideicomiso por la causa establecida en el inciso I) de la Nota 1.16, el Fiduciario transferirá la porción del Patrimonio Fideicomitido remanente, cubiertas en su caso las Reservas, al Fiduciante.

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección del Fiduciario ha resuelto reexpresar los presentes estados contables al 31 de marzo de 2025.

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

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

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

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

- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;

- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

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

2.2 Información comparativa

El Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 31 de marzo de 2025 se presenta en forma comparativa con el cierre del último ejercicio, reexpresado a moneda del 31 de marzo de 2025 aplicando el coeficiente IPC publicado por el I.N.D.E.C., tal como lo establecen las normas contables vigentes. Los Estados de Resultados Fiduciario, de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario y de Flujo de Efectivo Fiduciario al 31 de marzo de 2025 se presentan en forma comparativa con el mismo período del ejercicio anterior, reexpresado a moneda del 31 de marzo de 2025, aplicando el coeficiente IPC publicado por el I.N.D.E.C., tal como lo establecen las normas vigentes.

2.3 Criterios de Valuación

Los principales criterios de valuación utilizados en la preparación de los Estados Contables Fiduciarios fueron los siguientes:

a) Activos y pasivos en moneda nacional

Caja y bancos, otros créditos, deudas fiscales y otras deudas: se valuaron a su valor nominal.

b) Inversiones

Plazo fijo: se valuaron a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada período o ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.3 Criterios de valuación (Cont.)

c) Créditos

Han sido valuados al costo de incorporación (calculado sobre la base de las sumas a cobrar descontadas) incrementado por el devengamiento de la TIR (siendo esta la diferencia de valores originales nominal/descontado) desde la fecha de su incorporación.

Los intereses punitorios son imputados directamente al resultado de cada período o ejercicio.

Previsión por riesgo de incobrabilidad: se usaron los siguientes lineamientos: a) créditos que posean saldos de deuda con mora mayor a 180 días; o b) aquellos que se encuentren en gestión judicial.

d) Valores Representativos de Deuda

Se valuaron a su valor nominal, más los intereses devengados al cierre de cada período o ejercicio.

e) Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Se considera como efectivo a los rubros "Caja y bancos" e "Inversiones".

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

	31/03/2025	31/12/2024
3.1 Caja y Bancos		
Banco de la Nación Argentina Cuenta Especial N° 659.031.012/9	2.474.554	3.424.938
Total Caja y Bancos	**2.474.554**	**3.424.938**

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

	31/03/2025	31/12/2024
3.2 Créditos		
Derecho de Cobro – Cuenta Recaudadora (Nota 6)	2.552.328	9.271.888
Derecho de Cobro – Cobranzas Proyectadas	1.304.278	1.720.256
Total Créditos	**3.856.606**	**10.992.144**
3.3 Otros Créditos		
Gastos Pagados por Adelantado	5.952.526	1.898.606
Percepciones IIBB CABA	-	592
Saldo a Favor – Ingresos Brutos	840.911	526.988
Saldo a Favor – Ganancias	45.423	49.315
Previsión Créditos No Recuperables	(45.422)	(49.315)
Total Otros Créditos	**6.793.438**	**2.426.186**
3.4 Cuentas a Pagar		
Proveedores	2.023.432	1.272.758
Provisión facturas a pagar	1.502.908	1.705.507
Total Cuentas a Pagar	**3.526.340**	**2.978.265**
3.5 Deudas Fiscales		
Ingresos brutos a pagar	5.657	-
Total Deudas Fiscales	**5.657**	**-**

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

	31/03/2025	31/12/2024
3.6 Otras Deudas		
Fondo de Gastos (Nota 1.10)	200.000	217.138
Fondo de Reserva (Nota 1.11)	5.416.061	6.501.112
Total Otras Deudas	**5.616.061**	**6.718.250**
3.7 Valores Representativos de Deuda		
Corriente		
Intereses VRD a Pagar	1.304.278	1.720.256
VRD emitidos e integrados Serie I	10.631.634	11.207.681
Total Valores Representativos de Deuda Corriente	**11.935.912**	**12.927.937**
No Corriente		
VRD emitidos e integrados Serie I	5.847.324	9.403.112
Total Valores Representativos de Deuda No Corriente	5.847.324	9.403.112
Total Valores Representativos de Deuda	**17.783.236**	**22.331.049**

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

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

Con el fin de cumplir con lo establecido en la Resolución General 3/2018 y 33/2020 de la Inspección General de Justicia (IGJ), el Fiduciario procedió a la inscripción del Fideicomiso en IGJ para su posterior solicitud de nuevas rubricas.

A la fecha se encuentra iniciada la solicitud de nueva rúbrica, por tal motivo los presentes Estados Contables Fiduciarios y sus registraciones contables se encuentran pendientes de transcripción.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS

Es una cuenta corriente abierta en el Banco de la Nación Argentina a nombre del Fiduciante pero operada exclusivamente por el Fiduciario.

a) El Fiduciario, durante toda la vigencia de este Fideicomiso y a partir del momento en que existan sumas acreditadas en la Cuenta de Obras, deberá operarla en la forma que sigue, para lo cual cursará instrucciones al Banco de la Nación Argentina. Con periodicidad mensual, debitará y transferirá a la cuenta de libre disponibilidad del Fiduciante, los montos señalados por el mismo, con destino al pago de certificados de obra a las empresas adjudicatarias, para lo cual el Fiduciante deberá acompañar los siguientes elementos con una antelación no menor a 5 días hábiles de la fecha requerida para cada desembolso:

   - Copia del certificado de obra verificado por la Subsecretaría;
   - Acreditar la existencia de seguro de caución contratado por el contratista, validado por la Subsecretaría;
   - De no tratarse del primer pago a un contratista, el recibo de pago y en su caso la constancia de retención de impuestos correspondientes al anterior desembolso realizado para pagar a ese contratista;
   - Aquellos que en adición o sustitución determinen de común acuerdo las Partes y la Subsecretaría.

b) En función del cronograma de pagos a contratistas, el Fiduciario podrá debitar fondos de la Cuenta de Obras para su colocación en inversiones permitidas.

c) Si se declarase la responsabilidad del Fiduciante conforme a lo previsto en la Nota 1.19, para hacerla efectiva el Fiduciario podrá disponer débitos de la Cuenta de Obras.

Al 31 de marzo de 2025, de los $ 60.000.000 correspondientes a Valores Representativos de Deuda emitidos Serie I (Nota 1.5), el Fiduciario ha realizado desembolsos de la Cuenta de Obras por un monto de $ 59.234.470, con el objeto del pago a contratistas de acuerdo a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso en su artículo 4.5, utilizando la diferencia para abonar los gastos de colocación que surgieron en el momento de la integración de los títulos.

De acuerdo a la nota enviada por el Fiduciario con fecha 10 de septiembre de 2020 al Fiduciante, el avance promedio de la obra correspondiente a la Serie I alcanzó el 99,69%, quedando a la espera de los últimos Certificados de Avance de Obra con los cuales se alcanzaría el 100% del total de las viviendas. La recepción del mismo será a los efectos formales debido a que el pago correspondiente será realizado por el IPV.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 6: CUENTA RECAUDADORA

Es la cuenta corriente abierta en el Nuevo Banco de Entre Ríos, a nombre del Fiduciante, bajo el N° 602296-1. La recaudación depositada en dichas cuentas es aquella proveniente de los créditos derivados de la adjudicación de viviendas existentes a la fecha de emisión, definida en el día 18 de agosto de 2011 y las generadas con posterioridad a dicha fecha.

A la fecha de los presentes Estados Contables, se ha recibido el extracto de la cuenta recaudadora al 31 de marzo de 2025 que arroja un saldo de $45.212.726.

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

En función a que el presente Fideicomiso Financiero emitió títulos de deuda bajo la órbita de la oferta pública será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior, quedando las rentas alcanzadas en cabeza del inversor. El tratamiento expuesto en el párrafo anterior comienza a regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2018, motivo por el cual, al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no determina Impuesto a las Ganancias.

Por otro lado, en relación al Saldo a Favor por el Impuesto a las Ganancias originado en la Declaración Jurada del año 2017, no estimamos factible su absorción ni resulta viable su traspaso al Fiduciante por tratarse de un Sujeto Exento. Es por esto que se previsionó el saldo activado por un monto de $ 45.422 contabilizando el asiento correspondiente. Dicho saldo a favor prescribiría el 31 de diciembre de 2023 según lo estable el artículo 56° de la Ley de Procedimiento Fiscal.

NOTA 8: ACTIVOS DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen activos de disponibilidad restringida. El Fondo de Reserva mencionado en la Nota 1.5 es considerado como un activo de uso limitado.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 9: HECHOS POSTERIORES

No existen acontecimientos u operaciones ocurridas entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables que puedan afectar significativamente la situación del fideicomiso y que no hayan sido informados en los presentes Estados Contables Fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

INVERSIONES

Correspondiente al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo I

Depósitos a Plazo Fijo	Capital	Interés Devengado	31/03/2025	31/12/2024
Banco de la Nación Argentina	13.562.014	244.682	13.806.696	**15.184.296**
Total al 31/03/2025	**13.562.014**	**244.682**	**13.806.696**	
Total al 31/12/2024	**14.682.630**	**501.666**		**15.184.296**

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

APERTURA DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y PASIVOS

Correspondiente al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo II

	Inversiones	Créditos	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Deudas Fiscales	Otras Deudas	Valores Representativos de Deuda
A vencer							
1er. Trimestre	13.806.696	3.856.606	6.793.438	3.526.340	5.657	-	3.813.664
2do. Trimestre	-	-	-	-	-	-	2.572.680
3er. Trimestre	-	-	-	-	-	-	2.735.946
4to. Trimestre	-	-	-	-	-	-	2.813.622
A más de un año	-	-	-	-	-	-	5.847.324
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	5.616.061	-
Total al 31/03/2025	**13.806.696**	**3.856.606**	**6.793.438**	**3.526.340**	**5.657**	**5.616.061**	**17.783.236**
Que no devengan interés	244.682	3.856.606	6.793.438	3.526.340	5.657	5.616.061	1.304.278
A tasa fija	13.562.014	-	-	-	-	-	-
A tasa variable	-	-	-	-	-	-	16.478.958
Total al 31/03/2025	**13.806.696**	**3.856.606**	**6.793.438**	**3.526.340**	**5.657**	**5.616.061**	**17.783.236**
Total al 31/12/2024	**15.184.296**	**10.992.144**	**2.426.186**	**2.978.265**	**-**	**6.718.250**	**22.331.049**

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Correspondiente al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo III

	31/03/2025	**31/03/2024**
Honorarios Profesionales	7.340.035	6.288.111
Impuesto Ley 25.413	1.454.993	727.267
Honorarios del Fiduciario	15.978.318	11.447
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	31.054	336.374
Gastos y Comisiones Bancarias	357.256	285.004
Gastos Varios	23.431	9.435
Impuesto a los sellos	29.338	22.848
Total Gastos de Administración	**25.214.425**	**7.680.486**

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° I F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos"

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 4.8 DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO
Correspondiente al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de marzo 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo IV

Fondos Transferidos a la Cuenta Fiduciaria	
Saldo al inicio del ejercicio	-
Ingresos de Fondos Cedidos período enero - marzo	111.390.000
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período enero - marzo	(80.585.000)
Montos transferidos a Caja de Valores - VRD	(4.398.235)
Reconstitución Fondo de Reserva	(2.910.730)
Resultado asignable a Derecho de Cobro	(23.496.035)
Ingresos de fondos cedidos al 31/03/2025	-

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de revisión limitada de fecha 08/05/2025
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F°198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
FUNDADO EN 1948

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

A los Señores Directores de
BICE Fideicomisos S.A.
Fiduciario del Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos"
Nº C.U.I.T.: 30-71197650-3
Domicilio legal: Av. Leandro N. Alem 518 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

---

INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES SOBRE PERÍODOS INTERMEDIOS

Hemos revisado los estados contables del Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos", que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de Marzo de 2025, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo, correspondientes al período de tres meses, iniciado el 1 de Enero 2025 y finalizado el 31 de Marzo de 2025, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa, incluidas las Notas 1 a 9 y los Anexos I a IV complementarios.

Las cifras y otras informaciones correspondientes a los saldos al 31 de Diciembre de 2024 y al 31 de Marzo de 2024, reexpresados en moneda de Marzo de 2025, de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los estados contables adjuntos, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente, y se presentan con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS

El Fiduciario del Fideicomiso -en ejercicio de sus funciones exclusivas- es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos, correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en la revisión que hemos efectuado de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el Capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.
Una revisión de estados contables de período intermedio consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría y, por consiguiente, no permite obtener un grado de seguridad que se tome conocimiento de todos los temas significativos que puedan identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresaremos opinión de auditoría.

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
FUNDADO EN 1948

CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, informamos que nada nos ha llamado la atención que nos hicieran pensar que los estados contables adjuntos, del Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos", correspondientes al período de tres meses finalizados el 31 de Marzo de 2025, no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

a) De acuerdo a lo mencionado en la Nota a los Estados Contables Nº 4, a la fecha se encuentra iniciada la solicitud de nueva rúbrica del libro Inventario y Balance y el libro Diario, por tal motivo los presentes Estados Contables Fiduciarios se encuentran pendientes de transcripción.

b) Al 31 de Marzo de 2025 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino, por no poseer personal en relación de dependencia.

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

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº 44
Cr. Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 332 Fº 198

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2025

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

Fecha de intervención: 08/05/2025
Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual
Perteneciente a: FF Viviendas Entre Rios Otras (con domic. legal)
CUIT: 30-71197650-3
Fecha de Cierre: 31/03/2025
Monto total del Activo: $26.931.294,00
Intervenida por: Dr. ANDRES RICARDO LOPEZ

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

Datos del Matriculado
Dr. ANDRES RICARDO LOPEZ
Contador Público (Universidad Nacional de La Plata)
CPCECABA T° 332 F° 198

Firma en carácter de socio
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
T° 1 F° 44
SOCIO

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

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

LEGALIZACIÓN N°
872778

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
dilkysdw