

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

Ejercicio N° 16

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025.

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

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentados en forma comparativa (Nota 2.2)

ÍNDICE

	Página
Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial Fiduciario	2
Estado de Resultados Fiduciario	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario	4
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario	5
Notas a los Estados Contables Fiduciarios	6 a 33
Anexo I	34
Anexo II	35
Anexo III	36
Anexo IV	37

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

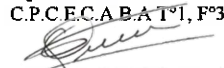
Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza"

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa (Nota 2.1 y 2.2)

<u>Actividad Principal</u>	Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.
<u>CUIT del Fideicomiso</u>	33-71175943-9
<u>Fecha de Contrato Constitutivo</u>	9 de marzo de 2011
<u>Objeto</u>	Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de Mendoza.
<u>Plazo de duración del Contrato de Fideicomiso</u>	Hasta la fecha del pago total de los Valores Representativos de Deuda, conforme sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1668 de la Ley 26.994.
<u>Fecha de Cierre de Ejercicio</u>	31 de diciembre de cada año calendario.
<u>Denominación del Fiduciante</u>	Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Mendoza (IPV).
<u>Domicilio Legal</u>	Gral. Juan Lavalle 92 – Ciudad de Mendoza.
<u>Actividad Principal</u>	Servicios Generales de la Administración Pública.
<u>Denominación del Fiduciario</u>	BICE Fideicomisos S.A.
<u>Domicilio Legal</u>	Bartolomé Mitre 836, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
<u>Actividad Principal</u>	Fiduciarias en los términos de la Ley 26.994 art. 1.673, normas complementarias y reglamentarias.

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025
QUIAN Y ASOCIADOS
 C.P.C.E.C.A.B.A.T.ºI, Fº38


Gustavo Javier Quian (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130



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

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

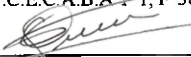
Correspondiente al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

	30/09/2025	31/12/2024		30/09/2025	31/12/2024
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1.)	3.144.119	1.603.322	Cuentas por Pagar (Nota 3.4. y Anexo II)	2.634.721	5.662.866
Inversiones (Anexos I y II)	50.862.293	96.653.986	Deudas Fiscales (Nota 3.5. y Anexo II)	16.654	-
Créditos (Nota 3.2. y Anexo II)	-	79.184.787	Otras Deudas (Nota 3.6. y Anexo II)	24.084.649	44.386.384
Créditos Fiscales (Nota 3.3. y Anexo II)	275.419	518.437	Valores Representativos de Deuda (Nota 3.7. y Anexo II)	23.153.085	34.010.450
Total del Activo Corriente	54.281.831	177.960.532	Total del Pasivo Corriente	49.889.109	84.059.700
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Nota N° 3.2 y Anexo II)	-	23.656.779	Valores Representativos de Deuda (Nota 3.7. y Anexo II)	4.392.722	23.656.779
Total del Activo No Corriente	-	23.656.779	Total del Pasivo No Corriente	4.392.722	23.656.779
			Total del Pasivo	54.281.831	107.716.479
			PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	-	93.900.832
Total del Activo	54.281.831	201.617.311	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	54.281.831	201.617.311

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

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1, F° 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

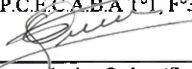
ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior (Nota 2.2) (Cifras expresadas en pesos)

	30/9/2025	30/9/2024
Gastos de Administración (Anexo III)	(150.618.207)	(28.891.509)
Rdos. Financieros y por Tenencia que incluyen el RECPAM	6.950.745	(67.995.828)
Recupero de gastos	49.766.630	-
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias - Pérdida	(93.900.832)	(96.887.337)
Impuestos a las ganancias (Nota 7)	-	-
Resultado del Periodo - Pérdida	(93.900.832)	(96.887.337)

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

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025
QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior (Nota 2.2) (Cifras expresadas en pesos).

Rubros	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 30/09/2025	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 30/09/2024
Saldo al inicio del Ejercicio	93.900.832	93.900.832	237.124.805
Resultado del Período - Pérdida	(93.900.832)	(93.900.832)	(96.887.337)
Total Patrimonio Neto Fiduciario	-	-	140.237.468

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

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.-T°I, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

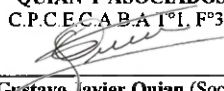
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior (Nota 2.2) (Cifras expresadas en pesos).

	30/09/2025	30/09/2024
Variaciones de Efectivo (Nota 2.3.e)		
Efectivo al inicio del Ejercicio	98.257.308	519.282.902
Efectivo al cierre del Período	54.006.412	114.717.443
Disminución neta del Efectivo	(44.250.896)	(404.565.459)
Resultado del Período -Pérdida	(93.900.832)	(96.887.337)
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Disminución de Créditos	102.841.566	92.125.933
Disminución de Créditos Fiscales	243.018	109.298
Aumento de Cuentas por Pagar	(3.028.145)	(833.156)
Aumento / (disminución) de Deudas Fiscales	16.654	(481.826)
Disminución de Valores Representativos de Deuda	(30.121.422)	(140.926.813)
Disminución de Otras Deudas	(20.301.735)	(257.671.558)
Disminución neta del Efectivo	(44.250.896)	(404.565.459)

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

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025
QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 1, Fº 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses, iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

1.1 Origen y Objeto

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

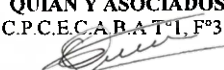
El mismo fue modificado el 4 de febrero de 2009 por el acuerdo de adhesión a la Propuesta de Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Mendoza firmado entre el ex Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Administración Nacional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

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

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

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

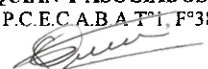
NOTA 1: CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.2 Bienes Fideicomitidos

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

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

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025
QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1, F° 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.2 Bienes Fideicomitidos (Cont.)

- g) Los demás activos, propios o de terceros, que en el futuro resuelva incorporar el Fiduciante.

1.3 Patrimonio Fideicomitado

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

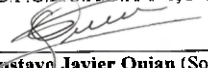
1.4 Fideicomiso de Garantía

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

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

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.TºI, Fº38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 1: CONSTITUCION 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 VN \$138.000.000, en una o más Series. Su plazo de amortización será de quince años contados desde la fecha de emisión de cada Serie, con dos años de gracia. Las condiciones de emisión de las nuevas Series, que no podrán ser más favorables que las establecidas para los VRD Serie I, serán determinadas por el Fiduciante con la conformidad del Fiduciario mediante la firma de un Contrato de Fideicomiso suplementario y explicitadas en un suplemento de prospecto, de conformidad con los requerimientos de fondos para la construcción de viviendas y de las posibilidades de colocación de los valores mediante oferta pública de acuerdo con las condiciones económicas vigentes al momento en que se efectúe cada emisión. En caso de existir más de una Serie en circulación, los VRD de todas las Series tendrán derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma pari passu en cada fecha de pago de Servicios. Al 30 de septiembre de 2025 se encuentran emitidas las Series I y II, por VN \$138.000.000 (Ver Nota 1.5.a y 1.5.b).

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

a) Valor Representativo de Deuda Serie I

Al 30 de septiembre de 2025 se han emitido VRD Serie I por un monto total de VN \$50.000.000, los cuáles han sido integrados, el 23 de marzo de 2011 por un

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1, F° 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.5 Valores Representativos de Deuda (Cont.)

a) Valor Representativo de Deuda Serie I (Cont.)

valor de \$18.000.000, el 25 de abril de 2011 por un valor de \$17.000.000 y el 23 de mayo de 2011 por un valor de \$15.000.000.

b) Valor Representativo de Deuda Serie II

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

Al 30 de septiembre de 2025 se han emitido VRD Serie II por un monto total de VN \$88.000.000, los cuáles han sido integrados, el 25 de noviembre de 2011 por un valor de \$26.400.000, el 26 de diciembre de 2011 por un valor de \$6.160.000, el 25 de enero de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 27 de febrero de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 26 de marzo de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 25 de abril de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 28 de mayo de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 25 de junio de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 25 de julio de 2012 por un valor de \$6.160.000, el 25 de agosto de 2012 por un valor de \$6.160.000 y el 25 de septiembre de 2012 por un valor de \$6.160.000.

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

1.6 Servicios de Interés y Capital

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

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

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025
QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.6 Servicios de Interés y Capital (Cont.)

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

1.7 Fecha de Pago de Servicios

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

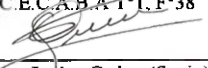
De acuerdo con lo establecido en el cronograma de amortización de los VRD Serie I, el primer pago de servicios se realizó el mes de abril de 2013, mientras que para los VRD Serie II, el primer pago de servicios tuvo lugar en el mes de enero de 2014.

1.8 Pago de Servicios

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

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.8 Pago de Servicios (Cont.)

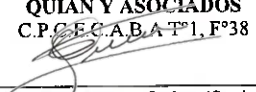
- b) En caso que no existiesen recursos suficientes en la cuenta fiduciaria para alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización de los VRD de todas las Series en circulación en alguna fecha de pago de Servicios, los Servicios de amortización se pagarán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

1.9 Monto Requerido

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

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1, F° 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.9 Monto Requerido (Cont.)

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.Tº1, Fº38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.9 Monto Requerido (Cont.)

El Monto Requerido asciende a la suma de \$ 26.084.000 para el trimestre de enero-marzo de 2025, para el trimestre abril-junio es de \$45.808.000, y para el último trimestre julio – septiembre es de \$ 58.369.000 con destino a reponer el Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de reservas y al pago del servicio de capital e interés correspondiente.

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

1.10 Fondo de Gastos

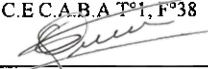
El Fiduciario retuvo del precio de colocación de las Series un importe a de \$260.000 con la finalidad de asignarlos a un Fondo de Gastos, el cual se destinará a cancelar los gastos del fideicomiso y en su caso constituir las Reservas hasta el monto indicado. En cualquier momento en que el Fondo de Gastos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

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

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

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.10 Fondo de Gastos (Cont.)

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

Al 30 de septiembre 2025 el Fondo de Gastos asciende a \$ 260.000 (Nota 3.6).

1.11 Fondo de Reserva

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

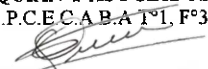
- (1) los dos próximos pagos estimados de intereses, y
- (2) el próximo pago de amortización conforme al cronograma de amortización de los VRD.

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

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

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.Tº1, Fº38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.11 Fondo de Reserva (Cont.)

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

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

Al 30 de septiembre 2025 el Fondo de Reserva asciende a \$10.162.737 (Nota 3.6).

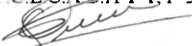
1.12 Orden de Aplicación de los fondos acreditados en la Cuenta Fiduciaria

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.

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I, F° 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

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

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

1.13 Inversión de Fondos Líquidos

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

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

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.14 Agente de Control y Revisión

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

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

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

A la fecha de los presentes Estados Contables, se han recibido los informes mensuales del ACR hasta el mes de agosto 2025, del cual se desprende que:

- (i) los fondos que ingresaron en la cuenta recaudadora (Nota 6) representan el 41.590% de los flujos proyectados inicialmente por el IPV;
- (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) de acuerdo al último informe recibido por el Fiduciante no existen acciones judiciales en concepto de recupero por mora en el pago de las cuotas correspondientes a los barrios incluidos en el Fideicomiso.

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.14 Agente de Control y Revisión (Cont.)

Cabe destacar que los ingresos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el período enero – septiembre 2025 ascienden a \$14.092.820.070, se han devueltos excedentes por \$13.962.559.070 se utilizaron \$ 28.350.691 para abonar VRD, \$38.614.586 para la reconstrucción del fondo de reserva, \$49.633.811 fueron imputados al recupero de gastos, siendo el requerimiento de fondos al 30 de septiembre de 2025 de \$13.661.912. (Anexo IV).

1.15 Duración del Fideicomiso

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

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso

Las causales de extinción del Fideicomiso son las siguientes:

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

(a) la designación del Fiduciario sustituto,

Véase nuestro informe de revisión limitada

de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 38

Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso (Cont.)

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

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

1.17 Eventos Especiales

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

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

Véase nuestro informe de revisión limitada

de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

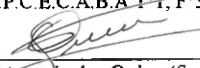
- c) Falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciante a cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso, en el Suplemento de Prospecto o en el Contrato de Fideicomiso de Garantía. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el evento especial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

Véase nuestro informe de revisión limitada

de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


Evert Ignacio Van Tooren

Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

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

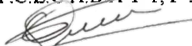
El Fiduciante deberá notificar al Fiduciario de todo evento especial en el mismo día de tomar conocimiento del mismo, o a más tardar el día hábil siguiente, a fin de que el Fiduciario pueda comunicarlo de inmediato a la BCBA.

1.18 Consecuencias de un Evento Especial

(a) Producido cualquiera de los eventos especiales precedentemente detallados, el Fiduciario (i) declarará la existencia de un evento especial, que notificará al Fiduciante (salvo que éste lo hubiera notificado previamente al Fiduciario), (ii) la publicará en el Boletín de la BCBA. (b) La declaración de cualquiera de los eventos especiales indicados en los incisos b) y h) de la nota precedente producirá la mora de pleno derecho, la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, y el devengamiento del interés moratorio. Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago del interés moratorio, intereses y capital, en ese orden. Sin perjuicio de ello, en caso de insuficiencia de fondos el Fiduciario podrá requerir de una mayoría extraordinaria de Beneficiarios de todas las Series en circulación una resolución acerca de las medidas a adoptar.

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

1.18 Consecuencias de un Evento Especial (Cont.)

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

1.19 Responsabilidad del Fiduciante por daños y perjuicios

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

1.20 Liquidación

Las condiciones de liquidación son las siguientes:

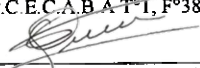
- (a) Existiendo VRD en circulación, el Fiduciario procederá a la liquidación del patrimonio fideicomitado, y su producido, previa deducción de los gastos del Fideicomiso, será abonado a los Beneficiarios a prorrata. Luego de cancelados en su totalidad los VRD, todo eventual remanente, cubiertos (i) los gastos del Fideicomiso devengados y pendientes de pago y (ii) las Reservas en su caso, quedará disponible para el Fiduciante.
- (b) En el supuesto de extinguirse el Fideicomiso por la causa establecida en el punto a) de la Nota 1.16, el Fiduciario transferirá la porción del patrimonio fideicomitado remanente, cubiertas en su caso las Reservas, al Fiduciante.

Véase nuestro informe de revisión limitada

de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1, F° 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 2: BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

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

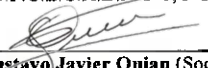
2.1. Reexpresión en Moneda Homogénea

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

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.

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.1. Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

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

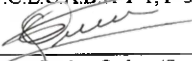
Por lo tanto, mediante su Resolución General 10/2018 (B.O. 28/12/2018), la Inspección General de Justicia (IGJ) dispuso que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o períodos intermedios deberán presentarse ante ese Organismo expresados en moneda homogénea. Asimismo,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

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección del Fiduciario ha resuelto reexpresar los presentes estados contables al 30 de septiembre de 2025.

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.1. Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

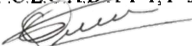
La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

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

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.-T° 1, F° 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.1. Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

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

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

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

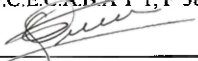
2.2. Criterios de Exposición

El Estados de Situación Patrimonial Fiduciario al 30 de septiembre de 2025 se presenta en forma comparativa con el cierre del último ejercicio reexpresado a moneda del 30 de septiembre de 2025 aplicando el coeficiente IPC publicado por e INDEC.

Los Estados de Resultados Fiduciarios, de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario y de Flujo de Efectivo Fiduciario al 30 de septiembre de 2025 se presentan en forma comparativa con el mismo período del ejercicio anterior, reexpresados a moneda del 30 de septiembre de 2025 aplicando el coeficiente IPC publicado por el INDEC.

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.T^oL, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

2.3. Criterios de Valuación

a) Activos y Pasivos en Moneda Nacional

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

b) Inversiones

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

c) Créditos

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

d) Valores Representativos de Deuda (VRD)

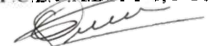
Al 30 de septiembre de 2025, están constituidos por los Valores Representativos de Deuda emitidos Serie I (Nota 1.5), más los intereses capitalizados netos de las amortizaciones ya pagadas (valor residual), más los intereses devengados a la fecha de cierre del período.

e) Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

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

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1, F° 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

	<u>30/9/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.1. Caja y Bancos		
BNA Cuenta Especial N° 659030518/5	3.144.119	1.603.322
	<u>3.144.119</u>	<u>1.603.322</u>
3.2. Créditos		
Corrientes		
Derecho de cobro	-	29.514.863
Derecho de cobro – Intereses VRD	-	4.495.587
Derecho de cobro – F. de Reserva	-	45.174.337
Total Créditos Corriente	<u>-</u>	<u>79.184.787</u>
No corriente		
Derecho de cobro – Cobranzas Proyectadas	-	23.656.779
Total Créditos No Corriente	<u>-</u>	<u>23.656.779</u>
Total Créditos	<u>-</u>	<u>102.841.566</u>
3.3. Créditos Fiscales		
Anticipo Impuesto a las Ganancias	191.980	234.151
Saldo a favor IIBB CABA	83.439	284.286
Total Otros Créditos	<u>275.419</u>	<u>518.437</u>
3.4. Cuentas por Pagar		
Proveedores	-	4.357.203
Provisión facturas a pagar	2.634.721	1.305.663
Total Cuentas por Pagar	<u>2.634.721</u>	<u>5.662.866</u>
3.5. Deudas Fiscales		
Retencion Ganancias a Terceros	16.654	-
Total Deudas Fiscales	<u>16.654</u>	<u>-</u>

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

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

	<u>30/9/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.6 Otras Deudas		
Ingresos de Fondos Cedidos (Anexo IV)	13.661.912	27.209.308
Fondo de Reserva (Nota 1.11)	10.162.737	16.859.964
Fondo de Gastos (Nota 1.10)	260.000	317.112
Total Otras Deudas	<u>24.084.649</u>	<u>44.386.384</u>
3.7 Valores Representativos de Deuda		
Corrientes		
Intereses a pagar por Serie I	365.955	1.215.997
Intereses a pagar por Serie II	1.535.391	3.279.590
VRD Oferta Pública integrados Serie I	4.935.835	11.331.480
VRD Oferta Pública integrados Serie II	16.315.904	18.183.383
Total Valores Representativos de Deuda Corrientes	<u>23.153.085</u>	<u>34.010.450</u>
No Corrientes		
VRD Oferta Pública integrados Serie I	-	3.050.755
VRD Oferta Pública integrados Serie II	4.392.722	20.606.024
Total Valores Representativos de Deuda No Corrientes	<u>4.392.722</u>	<u>23.656.779</u>
Total Valores Representativos de Deuda	<u>27.545.807</u>	<u>57.667.229</u>

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

Los libros correspondientes al Fideicomiso se llevan en libros rubricados en forma separada de los libros correspondientes a BICE Fideicomisos S.A.

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS

Corresponde a una cuenta corriente abierta en el Banco de la Nación Argentina a nombre del Fiduciante pero operada exclusivamente por el Fiduciario, sin servicio de cheques, en la cual (a) se acreditarán (i) el saldo del producido de la colocación de los VRD, y (ii) los fondos provenientes de las inversiones

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1, F°38

Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS (Cont.)

permitidas que se realicen con los fondos previamente acreditados en ella, y (b) se debitarán (i) las transferencias que el Fiduciario ordene a la cuenta libre del Fiduciante para aplicar (1) al pago de los certificados de obra, o (2) a la reposición al Fiduciante de los pagos realizados con anterioridad a la fecha de emisión conforme a lo estipulado en la Carta Compromiso o (3) a la devolución del financiamiento recibido por el Fiduciante con anterioridad a la fecha de emisión conforme a lo estipulado en la Carta Compromiso, en todos los casos previa conformidad de la Subsecretaría, (ii) los montos que se coloquen en inversiones permitidas, y (iii) los importes que pudieran corresponder a la aplicación de las obras. Los procesos de control interno relacionados con lo mencionado en este párrafo, son responsabilidad exclusiva del Fiduciario.

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

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

A la fecha de los presentes Estados Contables, se ha recibido el extracto de la Cuenta de Obra al 30 de junio de 2025 que arroja un saldo de \$1.234.465.

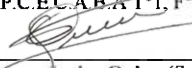
NOTA 6: CUENTAS RECAUDADORAS

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

A efectos de asegurar la disponibilidad de la recaudación por créditos para este Fideicomiso, (a) el Fiduciante cede al Fiduciario para el Fideicomiso todos los créditos actuales y futuros que el Fiduciante como titular de las cuentas

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa
Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 6: CUENTAS RECAUDADORAS (Cont.)

recaudadoras, tenga contra el banco recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dichas cuentas recaudadoras; y (b) el Fiduciante otorga por el Contrato Suplementario suficiente poder irrevocable al Fiduciario, por el plazo de duración del Fideicomiso, para que el Fiduciario instruya al banco recaudador a transferir a la cuenta fiduciaria el saldo existente en las cuentas recaudadoras.

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

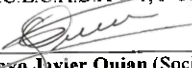
Las cuentas recaudadoras, cuya titularidad es del Fiduciante, son las cuentas corrientes abiertas en el Banco de la Nación Argentina sucursal Ejército de los Andes, N°628.013.73/86, N°628.013.74/89 y N°628.013.75/92, o la/s cuenta/s que para igual objeto se abran en el futuro.

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

A la fecha de los presentes Estados Contables, se han recibido los extractos de las cuentas recaudadoras al 31 de agosto de 2025 que arrojan un saldo de \$57.260.252, \$39.727.707 y \$4.931.041, siendo el total de las mismas \$101.919.000. Al 30 de septiembre de 2025 es necesario \$23.153.085 para cubrir los vencimientos de los pagos por Valores Representativos de Deuda de los próximos 12 meses (Nota 3.7).

Véase nuestro informe de revisión limitada
de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 30 de septiembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo, publicada en el Boletín Oficial el 11 de mayo de 2018 introdujo cambios vinculados en el tratamiento impositivo de los Fideicomisos Financieros. Así, en su Art. 205 dispuso que aquellos Fideicomisos Financieros que hayan colocado certificados de participación y/o títulos de deuda en el ámbito de la oferta pública no deberán tributar el Impuesto a las Ganancias en cabeza propia. En estos casos el inversor 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 1° de enero de 2018, motivo por el cual, el Fideicomiso no determinó Impuesto a las Ganancias al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

NOTA 8: HECHOS POSTERIORES

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

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.T°1, F°38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130



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

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

INVERSIONES

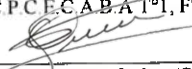
Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
(Nota 2.2) (Cifras expresadas en pesos)

ANEXO I

DEPÓSITO A PLAZO FIJO	CAPITAL	INTERES DEVENGADO	TOTAL AL 30/09/2025	TOTAL AL 31/12/2024
PF BNA	49.565.981	1.296.312	50.862.293	96.653.986
Totales	49.565.981	1.296.312	50.862.293	96.653.986

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A.Tº1, Fº38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130



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

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

APERTURA DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS. TASAS DE INTERES
Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
(Nota 2.2) (Cifras expresadas en pesos)

ANEXO II

	Inversiones	Créditos	Créditos Fiscales	Cuentas por pagar	Otras deudas	Deudas fiscales	Valores representativos de deuda
A vencer							
1er. Trimestre	50.862.293	-	275.419	2.634.721	-	16.654	8.149.638
2do. Trimestre	-	-	-	-	-	-	6.557.093
3er. Trimestre	-	-	-	-	-	-	4.170.936
4to. Trimestre	-	-	-	-	-	-	4.275.418
A más de un año	-	-	-	-	-	-	4.392.722
Subtotal	50.862.293	-	275.419	2.634.721	-	16.654	27.545.807
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	24.084.649	-	-
Total	50.862.293	-	275.419	2.634.721	24.084.649	16.654	27.545.807
A tasa fija	49.565.981	-	-	-	-	-	-
A tasa variable	-	-	-	-	-	-	27.179.852
Que no devengan interés	1.296.312	-	275.419	2.634.721	24.084.649	16.654	365.955
Total al 30/09/2025	50.862.293	-	275.419	2.634.721	24.084.649	16.654	27.545.807
Total al 31/12/2024	96.653.986	102.841.566	518.437	5.662.866	44.386.384	-	57.667.229

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
CPCECABA-T. F°38

Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
CPCECABA. T° 214 F° 130

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior

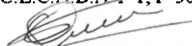
(Nota 2.2) (Cifras expresadas en pesos)

ANEXO III

Rubro	Gastos de administración al 30/09/2025	Gastos de administración al 30/09/2024
Honorarios Profesionales	8.183.573	11.994.831
Impuesto Ley 25.413	90.986.552	804.815
Honorarios del Fiduciario	45.944.387	9.949.657
Gastos y Comisiones Bancarias	3.979.912	4.275.896
Impuesto a los Sellos	149.895	32.128
Impuesto a los Ingresos Brutos	482.052	1.832.333
Gastos varios	891.836	1.849
Totales	150.618.207	28.891.509

Véase nuestro informe de revisión limitada de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1, F° 38


Gustavo Javier Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


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

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

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 4.8 DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025 (Cifras expresadas en pesos)

ANEXO IV

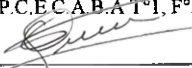
Fondos Transferidos a la Cuenta Fiduciaria	
Saldo al inicio del ejercicio	-
Ingreso de Fondos Cedidos período enero - marzo	4.411.845.454
Ingreso de Fondos Cedidos período abril - junio	4.088.440.144
Ingreso de Fondos Cedidos período julio - septiembre	5.592.534.472
Montos excedentes devueltos al fiduciante período enero - marzo	(4.385.761.454)
Montos excedentes devueltos al fiduciante período abril - junio	(4.042.632.144)
Montos excedentes devueltos al fiduciante período julio - septiembre	(5.534.165.472)
Montos transferidos a Caja de Valores - VRD	(11.229.399)
Ajuste de Fondo de Reserva	(55.735.878)
Resultado asignable a Derecho de Cobro	(49.633.811)
Saldo al 30/09/2025	13.661.912

Véase nuestro informe de revisión limitada

de fecha 3 de noviembre de 2025

QUIAN Y ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A.T.ºI, Fº38


Gustavo Javier Quian (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130


Evert Ignacio Van Tooren

Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso



INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Directores de BICE FIDEICOMISOS S.A.
**Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de
Viviendas - Provincia de Mendoza”**
Domicilio Legal: Bartolomé Mitre 836, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
C.U.I.T.: 33-71175943-9
Presente

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

Hemos revisado los estados contables del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de Mendoza”, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 30 de septiembre de 2025, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y Anexos I, II, III y IV.

Las cifras y otra información correspondiente al período intermedio de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y el Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre 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 ejercicio económico actual.

Responsabilidades de la dirección en relación con los estados contables

La Dirección del Fiduciario, es la 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.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar 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 el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética.

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 me permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expreso opinión de auditoría.

Los saldos correspondientes a los Estados Contables por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 han sido certificados con opinión favorable sin salvedades por otro profesional con fecha



11 de marzo de 2025, en tanto los Estados Contables intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, han sido certificados con opinión favorable sin salvedades por el mismo profesional con fecha 07 de noviembre de 2024. No es nuestra competencia opinar sobre la tarea desarrollada por el profesional mencionado, por lo tanto, no expresamos conclusión sobre las cifras consignadas en dichos estados contables.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de Mendoza”, correspondientes al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- 1) Los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de Mendoza”, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.
- 2) De acuerdo a los registros contables de la entidad no existen deudas devengadas al 30 de septiembre al 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino (S.I.P.A.).

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 03 de noviembre de 2025.

QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 38

Gustavo J. Quian (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 - F° 130

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 04 de noviembre 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: 03/11/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

Perteneciente a: FIDEICOMISO FINANCIERO PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROVINCIA DE MENDOZA Otras (con domic. fiscal)

CUIT: 33-71175943-9

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$54.281.831,00

Intervenida por: Dr. GUSTAVO JAVIER QUIAN

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. GUSTAVO JAVIER QUIAN

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 214 F° 130

Firma en carácter de socio

QUIAN Y ASOCIADOS

T° 1 F° 38

SOCIO



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°

815154

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
npwyszvs

