



“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estados Contables

Correspondientes al período iniciado
el 1° de enero y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentados en forma comparativa.



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

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

INFORME DE REVISIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR** (en adelante “el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 30 de septiembre de 2025, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y anexos que forman parte integrante de dichos estados contables.

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

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

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

RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES

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

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

LUCKINTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

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



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

FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADE

Tal como se indica en la nota 1.5 a los estados contables adjuntos, el 12 de noviembre de 2024 el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto N°1018/2024 dispuso la disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) y, en consecuencia, la derogación del Decreto N°902 del 12 de junio de 2012. Desde su emisión, el Fiduciario ha mantenido reuniones con diferentes representantes del Ministerio de Economía tendientes a conocer y planificar los pasos necesarios para la disolución. Si bien se han obtenido ciertas instrucciones sobre las acciones que deberá ejecutar el Banco Hipotecario S.A. por cuenta y orden de la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía, a la fecha de emisión de los presentes estados contables el Fiduciario carece de definiciones concretas sobre las condiciones en las que se realizará la disposición de la totalidad de los bienes inmuebles y, asimismo, continúan las incertidumbres derivadas de la falta de definiciones sobre las políticas operativas y financieras que permitan hacer frente a las obligaciones del Fideicomiso.

En ese contexto, el Fiduciario ha efectuado una estimación del valor recuperable de los bienes incluidos en "Otros activos" que asciende a miles de pesos 751.232.783 al 30 de septiembre de 2025, neto de una previsión para desvalorización, que representa un 22,69% del saldo del activo. Asimismo, ha contabilizado una provisión para intereses punitivos por pago fuera de término a abonar a contratistas de obra por miles de pesos 16.244.986 y una provisión para gastos correspondientes al proceso de liquidación del Fideicomiso por miles de pesos 69.185.386, que han sido registradas en el rubro "Otras deudas" del estado de situación patrimonial fiduciario y que han impactado en el estado de resultados fiduciario del período en las líneas "Intereses punitivos acreedores varios" y "Cargo por provisiones proceso de liquidación Fideicomiso". Los mencionados pasivos representan un 93,95% del saldo del pasivo del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2025.

No hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar la validez y suficiencia de las estimaciones contabilizadas por el Fideicomiso, mencionadas en el párrafo precedente, y sobre las cuales se considera que las posibles incorrecciones, si las hubiera, tendrían efectos significativos, pero no generalizados. Por lo tanto, no hemos podido determinar si los mencionados saldos contables deben ser ajustados o si se requiere alguna revelación adicional.

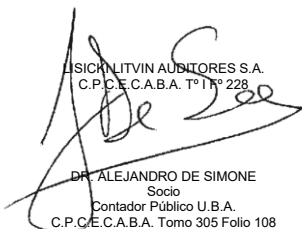
CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de las limitaciones descriptas en la sección precedente, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR** correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

INCERTIDUMBRE SIGNIFICATIVA RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Sin modificar nuestra conclusión, destacamos la información contenida en la nota 1.5 "Disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar)" de los estados contables adjuntos, que expone la promulgación del Decreto N°1018/2024 del Poder Ejecutivo Nacional que resuelve la disolución del Fideicomiso, y el Contrato de Mandato suscripto por el Fiduciario y el Ministerio de Economía para la administración y disposición de los bienes muebles e inmuebles existentes en el Fideicomiso, así como las diferentes instrucciones relacionadas con la rescisión de contratos de obra vigentes.

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


SICKELTWIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11° 228
DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1.** Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con normas legales y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores vigentes, excepto el Libro Diario y el Libro Inventarios y Balances, los cuales se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.
- 2.2.** Al 30 de septiembre de 2025, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025.

LSICK LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

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

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

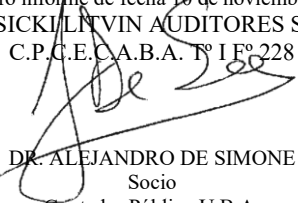
Ejercicio Económico N°14
Iniciado el 1° de enero de 2025
Estados Contables al 30 de septiembre de 2025

Domicilio de Notificaciones:	Reconquista 151 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires Banco Hipotecario S.A.
Actividad Principal:	Fondo Fiduciario
Plazo máximo de duración del Fideicomiso Financiero:	Tendrá una duración de 30 años a partir de la fecha de suscripción del contrato (Ver Nota 1.5).
Denominación de la Sociedad Fiduciaria:	Banco Hipotecario S.A.
Domicilio Legal:	Reconquista 151 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Fiduciante inicial:	Estado Nacional
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025

LISICKI/LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. N° I F° 228


DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio

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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 30 de septiembre de 2025

Comparativo con el cierre del ejercicio anterior

en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

	30.09.2025	31.12.2024		30.09.2025	31.12.2024
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3. i.)	3.098.458	1.317.876	Deudas fiscales (Notas 4.d. y 5)	13.273	578.971
Inversiones (Anexo I)	77.438.621	1.311.601	Otras deudas (Notas 4.e. y 5)	90.777.476	22.508.399
Créditos (Notas 4.a. y 5)	135.829.606	109.022.172	Subsidios a pagar y cobertura UVA-CVS (Nota 1.4)	69.626	70.231
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	8.648.447	10.010.250			
Otros activos (Nota 3.e y 4.c.)	174.645.836	211.355.160			
Total del Activo Corriente	399.660.968	333.017.059	Total del Pasivo Corriente	90.860.375	23.157.601
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Notas 4.a. y 5)	2.326.607.840	1.962.325.617	Previsión por otras contingencias (Nota 4.f.)	71.176	4.547
Otros créditos (Notas 4.b. y 5)	7.794.360	6.513.849			
Otros activos (Nota 3 e. 4.c.)	576.586.948	822.923.516			
Total del Activo no Corriente	2.910.989.148	2.791.762.982	Total del Pasivo no Corriente	71.176	4.547
			Total del Pasivo	90.931.551	23.162.148
			PATRIMONIO NETO (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario)		
Total del Activo	3.310.650.116	3.124.780.041	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	3.219.718.565	3.101.617.893
				3.310.650.116	3.124.780.041

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025

LISICKI/LIN VIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. N° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio

Contador Público U.B.A.

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

GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Resultados Fiduciario

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentado en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

	30.09.2025	30.09.2024
Ingresos por créditos (Nota 4.g)	1.018.882.261	1.142.304.875
Ingresos por inversiones (Nota 4.h)	8.277.557	3.373.625
Egresos financieros (Nota 4.i)	(2.195)	(132.738)
Cargo por incobrabilidad de Créditos y Otros Créditos (Anexo II)	(67.503.623)	(24.204.824)
Resultado por venta de viviendas y lotes con servicios	-	(4.824.180)
Gastos de emprendimientos urbanísticos	(2.552.568)	(5.801.749)
Gastos de administración (Anexo III)	(14.768.912)	(19.146.116)
Cargo previsión por contingencias (Anexo II)	(73.852)	(2.551)
Cargo por provisiones proceso de liquidación Fideicomiso (Nota 4.e)	(69.185.386)	-
Ajuste en el valor recuperable de obras en curso, viviendas y lotes con servicios (Nota 3.e)	(15.302.933)	(14.215.316)
Cargo por Desvalorización de Otros Activos (Anexo II)	(283.952.310)	-
Utilidades diversas netas	1.092.464	2.679.624
Intereses punitivos Acreedores Varios (Nota 1.5)	(4.071.921)	(16.092.265)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(452.737.910)	(1.106.609.360)
Resultado del período – Ganancia / (Pérdida)	118.100.672	(42.670.975)

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. N° 1 F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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

GUSTAVO CENTO DOCATO

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

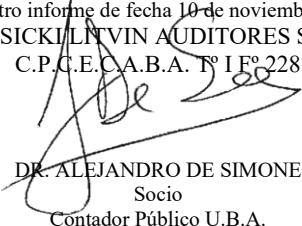
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentado en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos
(Nota 2.1)

Rubros	Certificados de participación (Nota 7)	Ajuste certificados de participación (Nota 7)	Primas de emisión (Nota 7)	Descuentos de emisión (Nota 7)	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario al 30.09.2025	Total del patrimonio neto fiduciario al 30.09.2024
Saldos al comienzo del ejercicio	1.209.173.808	25.622.801.056	334.757.652	(14.763.561.722)	(9.301.552.901)	3.101.617.893	2.886.363.170
Aportes adicionales en efectivo (Nota 1)							10.379.518
Resultado del período – Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	118.100.672	118.100.672	(42.670.975)
Saldos al cierre del período	1.209.173.808	25.622.801.056	334.757.652	(14.763.561.722)	(9.183.452.229)	3.219.718.565	2.854.071.713

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI/LIN VIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. N° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentado en forma comparativa, en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

	30.09.2025	30.09.2024
VARIACION DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.i.)	1.317.876	1.647.263
Efectivo al cierre del período (Nota 3.i.)	3.098.458	1.561.580
Aumento neto / (Disminución neta) de efectivo	1.780.582	(85.683)
CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO		
Actividades operativas		
Ganancia (Pérdida) del período	118.100.672	(42.670.975)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Aumento neto de previsión por incobrables	67.503.623	24.204.824
Aumento neto de previsión por contingencias	73.852	2.551
Aumento neto de provisiones proceso de liquidación Fideicomiso	69.185.386	-
Intereses devengados de Valores Representativos de Deuda (VRD)	-	130.230
Cargo por desvalorización Otros Activos	283.952.310	-
RECPAM del efectivo y las inversiones	1.782.914	6.223.343
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) / Disminución de créditos	(456.673.650)	69.926.481
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(1.838.339)	15.646.289
Aumento de otros activos	(906.418)	(33.466.039)
(Disminución) deudas	(916.309)	(21.763.713)
(Disminución) / Aumento de deudas fiscales	(565.698)	172.348
Disminución de otras contingencias	(7.223)	(5.801)
Disminución de subsidios y cobertura UVA-CVS a pagar	(605)	(24.142)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	79.690.515	18.375.396
Actividades de inversión		
Suscripciones de inversiones	(77.453.481)	(14.771.286)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión	(77.453.481)	(14.771.286)
Actividades de financiación		
Aporte adicional del Estado Nacional	-	10.379.518
Pago de Valores Representativos de Deuda (VRD)	-	(13.019.341)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	-	(2.639.823)
Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo		
RECPAM del efectivo	(456.452)	(1.049.970)
Aumento neto / (Disminución neta) de efectivo	1.780.582	(85.683)

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025

LISICKI/LIN VIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. N° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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

GUSTAVO CENTO DOCATO

Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1. CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR”

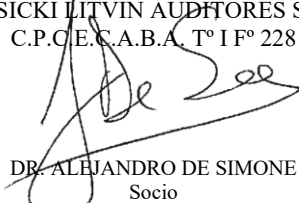
Mediante el Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012, se resolvió la creación de un Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.). (Ver nota 1.5).

El 18 de julio de 2012 se constituyó entre el Estado Nacional en su carácter de Fiduciante y el Banco Hipotecario S.A. como Fiduciario, el Fideicomiso Administrativo y Financiero “PROCREAR”, al cual se le transmiten como activo subyacente los bienes fideicomitados.

El Fideicomiso tiene como objeto único, exclusivo e irrevocable: (i) administrar el patrimonio fideicomitado con el fin de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, dando cumplimiento a los enunciados y objetivos del Decreto N° 902, (ii) la aplicación por parte del Fiduciario del producido neto de la colocación de los VRD y los aportes en dinero del Estado Nacional a la originación de créditos para la construcción de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto N° 902 y las líneas de crédito; y (iii) el repago de los Valores Fiduciarios, de conformidad con los términos del contrato de constitución del presente Fideicomiso y la Ley de Fideicomiso.

La normativa aplicable a los contratos de Fideicomiso está actualmente regida por el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, a partir de la vigencia del Nuevo Código Unificado, el cual reemplazó la legislación anterior, comprendida por el Título I de la Ley No. 24.441. Dado que el Programa y el contrato de Fideicomiso referidos en los presentes estados contables fueron aprobados con anterioridad a la vigencia de dicho Código Unificado, la información en éstos incluida, referencia a la legislación vigente al momento de su aprobación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1.1 Emisión de los Valores Fiduciarios y Patrimonio Fideicomitado

Certificados de Participación (CP): Se emitieron a favor del Estado Nacional por un monto equivalente a los aportes recibidos. En caso de cesión de terrenos se emitieron por un monto equivalente al de tasación.

Los CP tuvieron un precio de emisión del cien por ciento (100%) del monto del aporte o de la tasación del terreno según corresponda, para los emitidos durante el primer año de vigencia del Fideicomiso. Para los CP emitidos con posterioridad, el precio se reajustó mediante la aplicación de una prima o un descuento, en función del valor patrimonial del Fideicomiso conforme el último estado contable emitido. Con posterioridad al 7 de agosto de 2025, fecha de aprobación de los estados contables al 30 de septiembre de 2025, los CP hubieran sido emitidos con una prima calculada en función al valor patrimonial del Fideicomiso, que alcanzó un factor de corrección de 7,649853029.

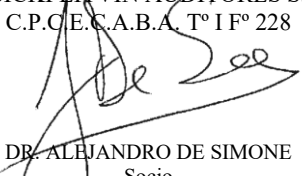
Los CP darán derecho al cobro, a prorrata, de los importes remanentes en el Fideicomiso, al momento de su liquidación final, una vez canceladas todas las obligaciones del mismo. Los mismos no son negociables y son pagaderos en la fecha de vencimiento del Fideicomiso.

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

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

Mediante Resolución N° 17154/2013, la Comisión Nacional de Valores (CNV) autorizó la oferta pública del Fideicomiso Financiero "Pro.Cre.Ar." actuando el BANCO HIPOTECARIO S.A., en calidad de fiduciario, y el ESTADO NACIONAL, en calidad de fiduciante, para la emisión de valores fiduciarios por un monto máximo de VN de miles de pesos 43.785.000 que fueron emitidos en 4 en tramos y en el mes de enero de 2024 se realizó el último pago de amortización total de los VRD.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Con fechas 20 de octubre de 2014 y 8 de octubre de 2015, el Comité Ejecutivo aprobó la modificación del monto máximo de emisión del Programa Global de Valores Fiduciarios a miles de pesos 78.400.000 y 95.300.000 respectivamente.

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

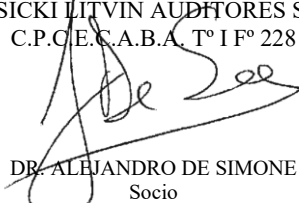
Bienes Fideicomitidos

Los bienes fideicomitidos son todos los activos cuya propiedad fiduciaria adquiera el Fiduciario de acuerdo con los términos y condiciones del contrato de Fideicomiso, incluyendo aquellos que los sustituyan por cualquier causa, abarcando sin limitación, el producido que originen, sus intereses, frutos y rendimientos e indemnizaciones.

El Fiduciante cedió al momento de la firma del contrato de Fideicomiso al Fiduciario la propiedad fiduciaria de todos y cada uno de los siguientes activos, comprendiendo, al sólo efecto enunciativo:

- a) Miles de pesos 3.500.000 en valores nominales, cuyo valor reexpresado al cierre de los presentes estados contables asciende a miles de pesos 1.207.850.378, correspondientes a la asignación de recursos del Tesoro Nacional para la constitución del Fideicomiso (el “Aporte Inicial del Estado Nacional”) (Nota 7.);
- b) Los aportes adicionales. Al 30 de septiembre de 2025, los aportes adicionales de recursos del Tesoro Nacional, ascienden a miles de pesos 491.818.580 en valores nominales, que reexpresados al 30 de septiembre de 2025 ascienden a miles de pesos 10.985.206.888; de los cuales, miles de pesos 478.218.580 fueron integrados en efectivo y miles de pesos 17.100.000 fueron integrados en títulos públicos; cuyos valores reexpresados al cierre de los presentes estados contables son, miles de pesos 9.048.225.671 y miles de pesos 1.936.981.217, respectivamente (Nota 7.);

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- c) Los terrenos. A la fecha de los presentes estados contables se han incorporado al patrimonio fiduciario 98 terrenos por miles de pesos 210.113.528 (Nota 7.);
- d) Otros aportes contribuciones subsidios legados o donaciones específicamente destinados al Fideicomiso por parte del Fiduciante.

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

Patrimonio Fideicomitado

El patrimonio fideicomitado está integrado por los bienes fideicomitados, más todos los derechos adquiridos y las obligaciones asumidas por el Fiduciario, en cumplimiento del contrato de Fideicomiso, incluyendo, pero no limitado a:

- Los bienes fideicomitados;
- Los importes que se destinen al fondo de gastos y el fondo de reserva;
- Los demás fondos líquidos e inversiones de fondos líquidos;
- Los aportes que realicen quienes tengan derecho a resultar adjudicatarios de las viviendas construidas en los diferentes proyectos urbanísticos;
- Los derechos y acciones emergentes de los seguros sobre créditos; y
- La recaudación por créditos.

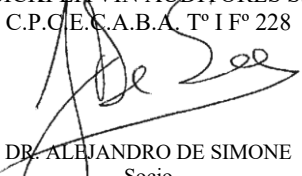
Plazo del Fideicomiso

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

1.2 Honorarios y Comisiones del Fiduciario

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

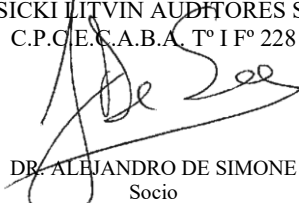
“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- Un honorario mensual, renegociado tomando en cuenta la evolución de las paritarias del gremio bancario. De acuerdo con esa renegociación al 30 de septiembre de 2025 el honorario fijado es de miles de pesos 32.474.
- Por los servicios de Créditos Hipotecarios Individuales, una comisión del 0,5% sobre el monto de cada cuota de reembolso de los créditos otorgados a personas incluidas en el segmento de más bajos ingresos y del 2% cuando el ingreso del prestatario sea superior a dicho límite.
- Por la gestión de mora de los Créditos Hipotecarios Individuales el Fiduciario, una retribución a partir del sexto mes de mora que es incrementada de la misma forma que el honorario mensual.
- Los créditos hipotecarios individuales otorgados a personas no incluidas en el segmento de más bajos ingresos contemplan la constitución de un seguro de vida e incendio sobre los tomadores y los inmuebles. Las condiciones de dichos seguros, ofrecidos a través de sociedades controladas por el Fiduciario dedicadas a la materia, son las siguientes: Prima mensual del 0,12% sobre el saldo de deuda; Prima mensual del seguro de incendio: 0,015% del valor de reposición del inmueble afectado a la garantía del crédito.
- Posteriormente a la constitución del Fideicomiso, el Comité Ejecutivo, fijó nuevas retribuciones favor del Fiduciario las que incluyen:
- **Por los servicios de desarrollo de Proyectos Urbanísticos:** el Fiduciario luego del 1º de julio de 2021, se fijó una suma de 1.300 UVAs por unidad de vivienda a ejecutar y 500 UVAs por lote con servicio a ejecutar.
- **Arancel especial por licitación desierta:** 262 (doscientos sesenta y dos) UVAs por Licitación Desierta por Predio y sector, prorrateándose su cobro en doce meses.
- **Por la comercialización de locales, cocheras, bauleras y guardamotos:** 1,5% sobre el precio de venta en el mes de la misma.
- **Arancel compensatorio por gerenciamiento de viviendas:** A partir del mes de octubre de 2022, se incluyó un arancel compensatorio de 75.000 UVAs en los períodos mensuales que superen las 6.000 unidades funcionales en ejecución.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

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

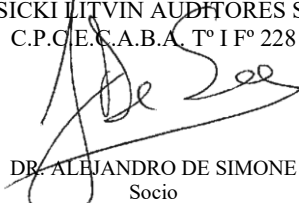
- **Por la administración de los inmuebles:** Treinta y cinco por ciento (35%) prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la recepción provisoria de las bauleras/guarda motos y por el término de hasta doce (12) meses.
- **Por la selección de beneficiarios y entrega de las bauleras y/o guarda motos:** Quince por ciento (15%) a ser percibido íntegramente al momento de la entrega de la unidad.
- **Por la administración de la postventa:** Treinta y cinco por ciento (35%) prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la entrega de la unidad y hasta la efectiva conformación del consorcio de propietarios.
- **Por la escrituración de la unidad:** Quince por ciento (15%) a ser percibido al momento de otorgamiento del acto escriturario.

El 26 de agosto de 2025, se firmó un Contrato de Mandato para la Administración y Disposición de Inmuebles, en el cual se establecieron nuevos cambios en el esquema de retribución. Se fijó una suma de 910 UVAs por unidad de vivienda a ejecutar, 400 UVAs por lote con servicio a ejecutar, 910 UVAs por cada Local a ejecutar, 455 UVAs por cochera a ejecutar y 162,50 UVAs por cada baulera y guardamoto a ejecutar.

Adicionalmente, se incorporó una retribución por Rescisión de Contratos y Liquidación Final, por la que se fija una suma de 59,5 UVAs por Unidad de Vivienda y Locales rescindidos, 25,38 UVAs por cada LCS rescindido, 29,75 UVAs por cada cochera rescindida y 11,38 UVAs por cada baulera y guardamoto.

Las retribuciones anteriormente descriptas son percibidas por el Fiduciario según el siguiente esquema:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

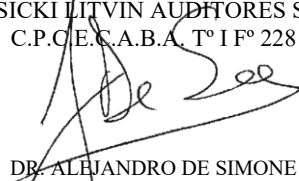
Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- **Por el gerenciamiento de obra:** Para el caso de viviendas, locales y cocheras, setenta y nueve por ciento (79%) del arancel por el gerenciamiento de obra, prorrateándose el cincuenta por ciento (50%) en forma mensual, desde la firma del Acta de Inicio de Obra, o de la constitución del Contrato de Mandato con el Municipio correspondiente, según el porcentaje de certificación de avance de obra financiero correspondiente a cada mes y hasta la efectiva finalización de la obra y recepción provisoria de las unidades funcionales y para el caso de LCS sesenta y nueve por ciento (69%).

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

- **Por la administración de los inmuebles:** Catorce por ciento (14%) es el arancel en el caso de las viviendas, locales y cocheras, diecinueve por ciento (19%) para los lotes con servicios y setenta por ciento (70%) para bauleras y guardamotos, a partir del momento de la recepción provisoria de las unidades y/o lotes, hasta el momento de su transferencia dominial al adquirente de esta, de conformidad con las instrucciones que imparta el Mandante.
- **Por la escrituración de la unidad y/o lote:** Siete por ciento (7%) para las viviendas, locales y cocheras, doce por ciento (12%) para los lotes con servicios y treinta por ciento (30%) para bauleras y guardamotos, a ser percibido al momento de otorgamiento del acto escriturario o entrega a Organismos Estatales (Nacionales – Provinciales – Municipales u otros)
- **Por la Rescisión de Contratos y Liquidación Final:** Setenta y ocho por ciento (78%) para las viviendas, locales y cocheras y setenta por ciento (70%) para los lotes con servicios.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Esta retribución, se aplicará con dos topes según la tipología de las Unidades Funcionales del predio rescindido de acuerdo con la siguiente clasificación:

- Tope de 200 (doscientos) Unidades de Viviendas y/o Lotes con Servicios independientemente de la cantidad que tengan los Desarrollos Urbanísticos.
- Tope de (100) unidades de locales comerciales, cocheras, bauleras y/o espacios guardamotos, independientemente de la cantidad que tengan los Desarrollos Urbanísticos.

Para el cálculo, se tienen en consideración, las rescisiones ocurridas a partir del vencimiento de la 1er. Suspensión de Obras en agosto 2024.

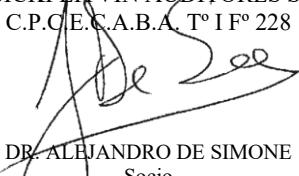
- **Por la administración de los Inmuebles rescindidos:** Veintidós por ciento (22%) para las viviendas, locales y cocheras, treinta por ciento (30%) para los lotes con servicios y ciento por ciento (100%) para las bauleras y/o espacios guardamotos, a partir del momento de la Restitución de Tenencia de las unidades y/o lotes, hasta el momento de su transferencia dominial al adquirente de esta, de conformidad con las instrucciones que imparta el Mandante.

A las retribuciones calculadas en base al esquema mencionado en los párrafos anteriores, se adicionan los siguientes aranceles:

- **Arancel especial por licitación desierta:** 262 (doscientos sesenta y dos) UVAs por Licitación Desierta por Predio y sector.
- **Por la comercialización de locales, cocheras, bauleras y guardamotos:** 1,5% sobre el precio de venta en el mes de la misma.
- **Arancel compensatorio por gerenciamiento de viviendas:** 60.000 UVAs en los períodos mensuales que superen las 6.000 unidades funcionales administradas.

En oportunidad de cada una de las instancias de pago previstas anteriormente el Fiduciario requerirá del auditor externo del Fideicomiso un informe especial de procedimientos acordados sobre los eventos que configuran la base de cálculo de la mencionada retribución.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1.3 Administración del Fideicomiso

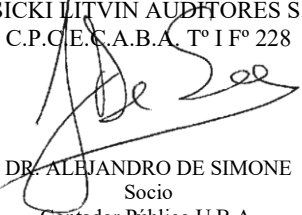
Cuenta Fiduciaria de Integración: es la cuenta corriente abierta en Banco Hipotecario S.A., a nombre y operada por el Fiduciario, destinada a recibir los aportes y beneficios de bienes fideicomitidos, y de la cual se debitan los fondos necesarios para reponer el fondo de gastos; los gastos incurridos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

Fondo de Gastos: el Fiduciario retuvo del Aporte Inicial del Estado Nacional, un importe de miles de pesos diez mil (\$ 10.000), el cual fue asignado a un fondo de gastos, destinado a cancelar los gastos del Fideicomiso y depositado en una cuenta de gastos. El fondo de gastos es periódicamente repuesto con los fondos previstos en el punto a) anterior. El Fiduciario está facultado, siempre que cuente con autorización del Comité Ejecutivo, para aumentar el fondo de gastos. Dichos fondos se encuentran registrados en la cuenta del Banco Hipotecario N° 38105-3 del rubro Caja y Bancos.

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

- (i) los impuestos del Fideicomiso, de corresponder;
- (ii) los gastos incurridos en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones bajo el Fideicomiso;
- (iii) los honorarios del Fiduciario;
- (iv) los gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones y de publicaciones ante cualquier autoridad competente;
- (v) los honorarios y gastos del colocador de los VRD, honorarios razonables del organizador, y de los asesores impositivos y auditores contables, de la calificadora de riesgo, la Caja de Valores S.A., gastos de escribanía, con más el IVA que resulte aplicable;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- (vi) los gastos derivados de la Asamblea de Tenedores y/o los que irroguen la disolución y liquidación del Fideicomiso.

Fondo de Previsión: el Fiduciario debe provisionar de la Cuenta de Integración los fondos necesarios destinados a asegurar el cumplimiento de los compromisos del Fideicomiso. Este

fondo debe representar en todo momento, al menos, el importe equivalente a la sumatoria de los compromisos del Fideicomiso para los siguientes tres meses.

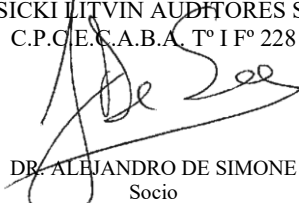
Cuentas Recaudadoras: son las cuentas corrientes abiertas en Banco Hipotecario S.A. en las que se acredita la recaudación por el cobro de los créditos. El Fiduciario aplica estos recursos conforme al orden de prelación establecido en el contrato del Fideicomiso.

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

El Comité fue integrado en el año 2020 por los titulares del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, del Ministerio de Economía, del Ministerio de Desarrollo Productivo, del Ministerio de Obras Públicas, del Ministerio del Interior y de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES).

Sin embargo, posteriormente se han unificado y/o reemplazado algunos ministerios mediante los Decretos N° 451/2022 y Decreto N° 8/2023.

Finalmente, mediante el Decreto N° 215/2024 se designó al Ministerio de Economía como fiduciante en representación del Estado Nacional, en todos los fondos fiduciarios integrados total o parcialmente con bienes y/o fondos del Estado Nacional, ejerciendo en ese carácter la dirección y conducción de dichos fondos fiduciarios.

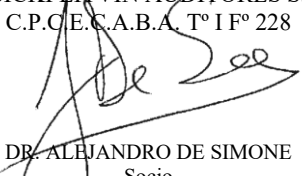
1.4 Programas y Líneas de Préstamos

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

Línea Pro.Cre.Ar. Solución Casa Propia

Combinaba un crédito hipotecario del sistema financiero ajustado por CER, un porcentaje de ahorro familiar y una bonificación por parte del Estado Nacional a través de Pro.Cre.Ar. y estaba dirigida a familias de ingresos formales de sectores medios y medios/bajos seleccionadas a través de un sistema de puntaje objetivo y transparente que prioriza a las familias que tienen mayor necesidad de acuerdo a su situación socio-económica. A la fecha de los presentes estados contables, esta línea está discontinuada, quedando un saldo por este concepto de miles de pesos 1.856 al 30 de septiembre de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Línea para la generación de viviendas a través de desarrolladores inmobiliarios

La finalidad fue fomentar la participación de la inversión privada mediante el ofrecimiento, a desarrolladores inmobiliarios, de la permuta de terrenos aptos para la construcción de emprendimientos por unidades de vivienda terminadas que puedan ser adquiridas por parte de familias beneficiarias del Programa Pro.Cre.Ar., pudiendo acceder, en caso de cumplir con los requisitos que se establezcan, a la línea crediticia que se habilite al efecto. Con fecha 9 de mayo de 2022, el Comité Ejecutivo, aprobó la rescisión del contrato con la empresa TIFER S.A., cuyo crédito tiene un saldo de miles de pesos 5.438.841 al 30 de septiembre de 2025, y la consecuente retrocesión del terreno en favor del Fideicomiso. Dicha retrocesión se encuentra en trámite a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

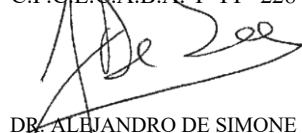
Línea de préstamos personales sin garantía a individuos - Programa Mejor Hogar

Fue una línea de microcréditos para la conexión a la red de gas y saneamiento, orientada a los grupos familiares con ingresos menores a los 5 salarios mínimos, vitales y móviles. El monto total se otorgaba en un único desembolso en cuenta de titularidad del gasista matriculado seleccionado por el beneficiario. La liquidación del préstamo se efectuaba a la finalización de la obra de conexión y dado de alta el servicio. En 2017 se amplió la línea de microcréditos para la financiación de la compra de materiales para la construcción bajo lineamientos similares a los requeridos para la conexión a la red de gas. Se otorgaba un único desembolso y la liquidación del préstamo una vez realizada la venta y presentada la factura con el detalle de compra y demás documentación requerida. El relanzamiento del Programa 2020 incluyó la continuidad de ambas líneas de créditos. Por las tareas encomendadas, Banco Hipotecario S.A. percibió una comisión administrativa a cargo del beneficiario y una retribución a cargo del Fideicomiso Pro.Cre.Ar.

Línea Pro.Cre.Ar. Ahorro Joven

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Programa de instalaciones sanitarias domiciliarias

Surgido de un convenio de cooperación entre Pro.Cre.Ar. y la Autoridad de Cuenca Matanza (en adelante, “ACUMAR”) con el objeto de la realización de conexiones domiciliarias a redes formales de servicios cloacales existentes o en proceso de ejecución, en ciertos sectores de la cuenca seleccionados por la ACUMAR. Parte del costo era solventado por ACUMAR y por créditos otorgados por Pro.Cre.Ar. en distintas proporciones a determinar según niveles de ingresos por hogar. El componente subsidiado será entre el 30% y 90% del costo total. Los beneficiarios del programa eran seleccionados por la ACUMAR de acuerdo a las condiciones del Programa y podían acceder hasta un monto máximo de miles de pesos 50.

Operatoria Cobertura UVA-CVS

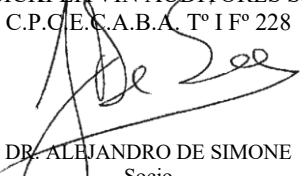
En el año 2019, se creó el “Fondo de Cobertura UVA – CVS”, cuya finalidad es proteger a los deudores de créditos UVA para la vivienda otorgados en el marco del Programa del descalce que se pueda llegar a producir en caso de que la cuota mensual del crédito hipotecario ajustada por el índice UVA supere en más de diez puntos porcentuales a la cuota mensual ajustada por el índice CVS (índice de salarios) desde el día del otorgamiento del crédito. Dicha operatoria está destinada a todos los créditos ajustables por UVA otorgados en el marco de alguna de las Líneas Pro.Cre.Ar. y a aquellos créditos ajustables por UVA, de hasta ciento veinte mil (120.000) UVAs, para la vivienda única familiar y de ocupación permanente, cuyo valor no exceda las ciento cuarenta mil (140.000) UVAs y que fueran otorgados por entidades financieras de acuerdo con la Ley N° 21.526 y sus modificatorias, autorizadas por el Banco Central de la República Argentina.

El aporte de los fondos para cubrir dicho subsidio fue realizado por la Secretaría de Vivienda al Fideicomiso Pro.Cre.Ar.

Al cierre de los presentes estados contables, queda un saldo disponible en el “Fondo de Cobertura UVA – CVS” de miles de pesos 69.626

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Líneas de préstamos personales sin garantía a individuos

Para refacciones en el hogar, dirigidas a familias con ingresos formales de sectores medios, son a tasa fija del 0% anual ajustables por el coeficiente Casa Propia y cuentan con un plazo de 36 meses.

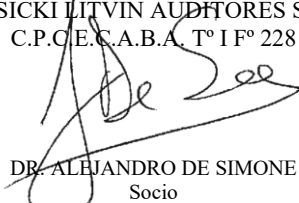
Líneas para adquisición de cocheras, bauleras y espacio guarda moto

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

Líneas de préstamos hipotecarios a individuos

- **Construcción y Ampliación:** para quienes cuentan con un lote propio, líneas de tasa fija del 0% anual para todos los segmentos de ingresos con capital ajustable por fórmula Casa Propia y plazo de hasta 360 cuotas.
- **Desarrollos Urbanísticos:** destinada a la financiación del saldo de precio para la adquisición de una vivienda dentro de alguno de los Desarrollos Urbanísticos construidos por el Fideicomiso. Las condiciones de financiación son a tasa fija, con capital ajustable por fórmula Casa Propia y el plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas. En febrero de 2022 se aprobó en Comité Ejecutivo la nueva financiación para la compra de viviendas pertenecientes a los Desarrollos Urbanísticos. Esta línea prevé capital ajustable por coeficiente casa propia, tasa de interés 0%, plazo máximo de 30 años y un subsidio en el precio de la vivienda a financiar, que dependerá del segmento de ingresos en el que encuadren los beneficiarios.
- **Lotes con Servicios y Construcción:** destinada a financiar la adquisición de un lote perteneciente a alguno de los loteos desarrollados por el Programa para aquellas familias que no cuentan con un lote propio, prevé además un crédito destinado a la construcción de la vivienda sobre dicho lote. Las condiciones de financiación son a tasa fija del 0% anual para todos los segmentos de ingresos y capital ajustable por fórmula Casa Propia. El precio del lote cuenta con un subsidio según segmento de ingresos. El plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

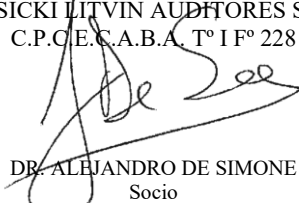
- **Crédito complementario para Terminación:** destinada a los beneficiarios de las líneas Construcción y Lote con servicios que no pudieron alcanzar en la construcción de sus viviendas el avance de obra necesario para poder habitarlas. Es a tasa fija, ajustable por coeficiente Casa Propia. El monto máximo de financiación es de miles de pesos 800 y el plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.
- **Adquisición de Lotes con Servicios:** destinada a financiar la adquisición de un lote perteneciente a alguno de los loteos desarrollados por el Programa mediante un préstamo personal donde en las primeras 6 cuotas debe abonar un porcentaje de hasta el 25% del valor del lote y el saldo de precio en hasta 360 cuotas. Tanto el porcentaje mencionado como el plazo para abonar el saldo de precio varía según el segmento del grupo familiar.

Migración de créditos UVA a Casa Propia

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

1.5 Disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar)

Disolución del Fideicomiso y su marco normativo

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

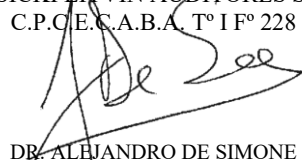
Asimismo, se establece que el Ministerio de Economía deberá realizar todos los actos necesarios para la liquidación del Fondo Fiduciario Público, disponer y administrar los bienes muebles e inmuebles y celebrar con el Banco Hipotecario S.A. un contrato para la continuidad de la gestión de los créditos bajo las mismas condiciones de retribución establecidas en el Contrato de Fideicomiso suscripto el 18 de julio de 2012.

Para los aspectos liquidatorios no previstos en el Decreto N° 1018/2024 ni en el citado Contrato, serán de aplicación las pautas dispuestas en el Decreto N° 695/2024 y en la Resolución del Ministerio de Economía N° 796/24. Esta última encomienda la atención de las causas judiciales vinculadas a las operaciones del Fideicomiso, a la unidad organizativa del servicio jurídico permanente del Estado Nacional, que disponga la Secretaría Legal y Administrativa del Ministerio de Economía.

Criterios para la cancelación de pasivos y transferencia de bienes

Respecto de los pasivos se establece que las obligaciones dinerarias pendientes de cumplimiento, así como aquellas que surjan durante el proceso de liquidación serán canceladas con los fondos provenientes de la cobranza de los créditos otorgados, o del producido de la enajenación de los bienes inmuebles, en la medida en que los fondos ingresen a las cuentas correspondientes, respetándose el orden de prelación previsto en el Contrato de Fideicomiso (Nota 1.3).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

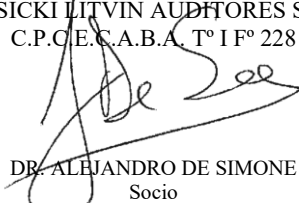
El Ministerio de Economía, previa intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación, podrá acordar la transferencia de inmuebles o unidades a Provincias, Municipios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Institutos de Vivienda y a otros organismos del Estado Nacional. En caso de que dichos inmuebles hubiesen sido aportados por dichos entes, podrá acordarse su restitución total o parcial a favor del aportante original.

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

Finalmente, el Decreto establece que el Ministerio de Economía dictará las normas operativas y complementarias que sean necesarias para la implementación. En este sentido, con fecha 6 de junio de 2025, el Ministerio de Economía emitió la Resolución N° 764/2025 mediante la cual:

- 1) Se encomienda a la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía la liquidación del fondo, incluida la administración de bienes muebles e inmuebles y la regularización de dominio, autorizándola a suscribir los actos jurídicos pertinentes.
- 2) Se aprueba un modelo de Contrato de Mandato con el Banco Hipotecario S.A. para la gestión de créditos individuales, autorizando a la Secretaría Legal y Administrativa del Ministerio de Economía a suscribir el contrato mencionado.
- 3) Se encomienda a la Dirección Nacional de Normalización Patrimonial dependiente de la Subsecretaría de Administración y Normalización Patrimonial de la Secretaría Legal y Administrativa la adopción de las medidas necesarias y la suscripción de los actos jurídicos pertinentes a efecto de cumplir con lo establecido en el Contrato mencionado en el punto anterior.
- 4) Se establece que dicha Dirección Nacional instruirá al Banco Hipotecario S.A. a los fines de que proceda a transferir a la Tesorería General de la Nación, las sumas líquidas resultantes de la gestión de cobranzas a cargo de dicho banco, previa deducción de su retribución, así como de los gastos que se realicen en el marco del Contrato y de los que resulten de las medidas que adopte la Secretaría de Obras Públicas. También podrá instruirlo con el objeto de que proceda a la venta de carteras de créditos cuyo rendimiento de cobranza sea inferior al cuarenta por ciento (40 %) de la totalidad de la suma a percibirse por la gestión de cobranzas en el período que corresponda.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- 5) Se establece que, en cumplimiento del artículo 6° del Decreto N° 1018/2024 corresponderá transferir a la AABE, los inmuebles que eran de titularidad fiduciaria del Banco Hipotecario S.A., en su carácter de fiduciario, que no hayan estado afectados a un contrato de locación de obra que haya tenido ejecución total o parcial mientras estuvo vigente el Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012 y sus modificatorios. Dicha transferencia se perfeccionará a través de convenios a celebrarse entre el Banco Hipotecario S.A., la AABE y la Secretaría de Obras Públicas.
- 6) Se encomienda a la Subsecretaría Legal de la Secretaría Legal y Administrativa del Ministerio de Economía, la atención de las contingencias judiciales del Programa Pro.Cre.Ar a través de las unidades organizativas del servicio jurídico permanente que dicha Subsecretaría disponga.

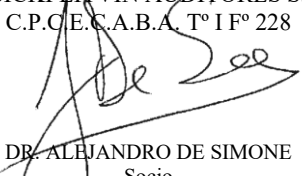
Posteriormente, con fecha 24 de septiembre de 2025, la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía emitió la Resolución N° 396/2025 mediante la cual se dispuso la realización de subastas públicas para vender los bienes inmuebles propiedad del Estado Nacional que han estado sujetos a contratos de locación de obra ejecutados total o parcialmente durante la vigencia del Fideicomiso. A la fecha de emisión no se han desarrollado subastas de bienes.

Contrato de Mandato y Honorarios del Fiduciario

Con fecha 3 de julio de 2025 se firmó el Contrato de Mandato con el Banco Hipotecario S.A. para la gestión de créditos individuales cuyo objeto es:

- Administrar y cobrar créditos del ex Fideicomiso Pro.Cre.Ar.,
- Gestionar judicial y extrajudicialmente la mora.
- Otorgar escrituras traslativas de dominio, de hipoteca y levantamiento.
- Vender las carteras de créditos con rendimiento de cobranza menor al 40% de la totalidad de la suma a percibirse por la gestión de cobranza, previa instrucción del Ministerio de Economía.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

En el marco del Contrato, el Banco Hipotecario S.A. actuará bajo instrucciones de la Dirección Nacional de Normalización Patrimonial y ante la ausencia de instrucciones, aplicará criterios habituales de su operatoria. Las principales obligaciones del Banco Hipotecario S.A. son:

- Presentar informes mensuales de cobranzas.
- Cumplir las directivas del Ministerio de Economía
- Informar cualquier situación que afecte la ejecución del contrato.

El Contrato se extiende hasta el cobro integral de las obligaciones derivadas de los créditos administrados.

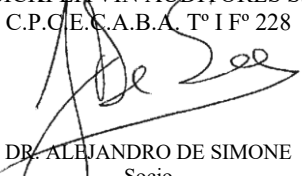
Como contraprestación, el Banco Hipotecario S.A. percibirá un honorario mensual igual al cincuenta por ciento (50%) de lo percibido por su actuación como fiduciario del Fideicomiso al momento de entrar en vigencia el Decreto N° 1018/2024. Además, continuará percibiendo la comisión de administración prevista en la cláusula 4.10.3. del Contrato de Fideicomiso, importe a cargo de los deudores de créditos individuales y los honorarios por la gestión de mora de los créditos individuales, previsto en la cláusula 4.10.5. del mismo contrato.

Por otro lado, algunos de los Beneficiarios de créditos individuales de construcción que solicitaron la liquidación de sus créditos en noviembre y diciembre de 2023, han comenzado a requerir el segundo desembolso. El 30 de septiembre de 2024, se les comunicó a los beneficiarios alcanzados sobre la opción de modificar las condiciones de su préstamo. El 96% de los beneficiarios aceptó la modificación que les permitió convertir los préstamos hipotecarios a tasa 0% en préstamos personales, conservando la misma tasa y anulando el resto de los desembolsos.

Instrucciones del Ministerio de Economía y su impacto sobre las mediciones contables

Con fecha 25 de agosto de 2025 fue suscripto el Contrato de Mandato para la administración y disposición de los muebles e inmuebles existentes en el Fideicomiso, al cual alude el artículo 4° del Decreto N° 1018/2024 entre la Secretaria de Obras Publicas del Ministerio de Economía como Mandante y Banco Hipotecario S.A. como Mandatario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Según este contrato, el Mandatario está facultado para ejecutar diversas acciones por cuenta y orden del Mandante, entre ellas:

- Mantenimiento y custodia de inmuebles hasta su disposición en la forma que indique el Mandante,
- Escrituración y regularización dominial
- Organización de subastas
- Administración de cuentas fiduciarias
- Contratación y rescisión de servicios
- Ejecución de obras según instrucciones del Mandante

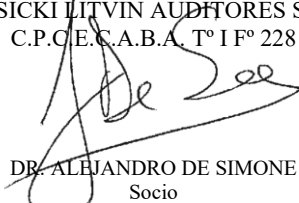
La retribución especial por estas tareas se describe en la nota 1.2. a los presentes estados contables.

El mandato se extiende hasta la liquidación total del Fideicomiso. El Mandatario debe rendir cuentas periódicas y seguir instrucciones del Mandante a través de la Dirección Nacional de Gestión de Obras.

Luego de la firma del Contrato se han recibido diferentes instrucciones relacionadas con la rescisión de contratos de obra vigentes a excepción del predio denominado El Palomar, sito en el Partido de Morón, Provincia de Buenos Aires.

En relación con ese predio, con fecha 13 de junio de 2025, la Secretaría de Obras Públicas en el marco del cumplimiento del Decreto N° 1018/24, solicitó el pronto levantamiento de la suspensión de las obras de los sectores 1, 2 y 3 del predio denominado El Palomar, sito en el Partido de Morón, Provincia de Buenos Aires, en el cual se prevé la construcción de un total de 534 viviendas familiares, incluyendo las obras de infraestructura que se encuentren pendientes de ejecución. En atención a lo precedentemente expuesto, se ordenó la inmediata continuación de las obras hasta su finalización.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al 30 de septiembre de 2025, se ha efectuado una provisión de intereses punitivos a abonar por pago fuera de término calculada en base a las cláusulas establecidas en los respectivos contratos de obra por miles de pesos 16.244.986 y una provisión general por gastos que puedan surgir en el proceso de liquidación del Fideicomiso por miles de pesos 69.185.386 que han sido registradas en el rubro “Otras deudas” del Estado de Situación Patrimonial Fiduciario y en el Estados de Resultados en las líneas “Intereses punitivos acreedores varios” y “Cargo por provisiones proceso de liquidación Fideicomiso”.

A la fecha de emisión del presente estado contable se carece de definiciones concretas sobre las condiciones en las que se realizará la disposición de la totalidad de los bienes inmuebles del Fideicomiso, lo que podría afectar la medición contable de dichos activos por las definiciones que se tomen en el futuro.

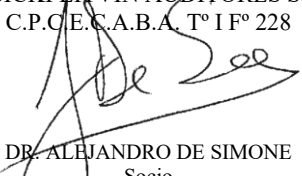
En conclusión, con toda la situación descripta se espera que, en el curso de los próximos meses, mayores definiciones sean adoptadas por la Secretaría de Obras Públicas con relación al destino de los inmuebles existentes en el patrimonio Fiduciario. Sin embargo, a la fecha de emisión de los presentes estados contables continúan sin poder despejarse de manera definitiva las incertidumbres derivadas de la falta de definiciones sobre las políticas operativas y financieras que permitan hacer frente a las obligaciones y reclamos de contratistas y proveedores actuales, así como de algunos beneficiarios de préstamos individuales para construcción a quienes no se les completaran la totalidad de los desembolsos comprometidos conforme avance de obra. Por lo tanto, los presentes estados contables deben ser leído a la luz de estas circunstancias.

2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Normas contables aplicadas

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

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

Las normas contables más relevantes aplicadas por el Fideicomiso han sido las siguientes:

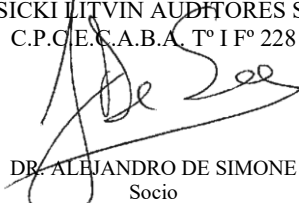
Unidad de medida

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

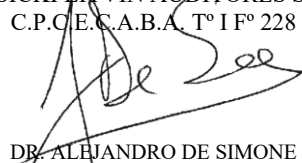
Los presentes estados contables han sido preparados en moneda constante conforme lo dispuesto por la Resolución N° 107/2018 de la Comisión Directiva (CD) del CPCECABA y su modificatoria que estableció la necesidad de reexpresar a moneda constante los estados contables correspondientes a ejercicios cerrados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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

2.2 Información comparativa

Los saldos por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 y por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.

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

3. CRITERIOS DE MEDICIÓN Y EXPOSICIÓN

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

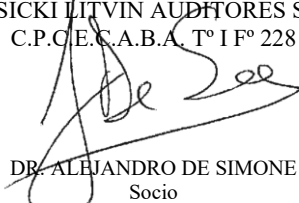
a. Rubros monetarios

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

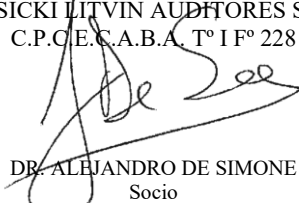
c. Inversiones

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

d. Créditos

- i. Han sido valuados a su valor residual más los intereses y actualizaciones (en caso de corresponder) devengados al cierre de cada período/ejercicio, menos las provisiones por riesgo de incobrabilidad correspondientes.
- ii. Devengamiento de intereses: fueron devengados sobre la base de su distribución exponencial.
- iii. Provisiones por riesgo de incobrabilidad: han sido calculadas utilizando como base los parámetros requeridos por el BCRA en su Comunicación “A” 2950 y sus modificatorias. Adicionalmente se ha constituido una previsión global a efectos de cubrir con el importe de provisiones a cada fecha de cierre, el 100% de los saldos de deuda de deudores que posean más de 90 días de atraso en el cumplimiento de sus obligaciones con el Fideicomiso.
- iv. Desactivación contable de créditos: los créditos que se encuentran totalmente provisionados y con atrasos superiores a 360 días se dan de baja del activo del Fideicomiso. Los montos contractuales pendientes de cobro de los créditos dados de baja al 30 de septiembre de 2025 ascienden a miles de pesos 27.493.293, de los cuales miles de pesos 12.120.125 corresponden al período de nueve meses de los presentes estados contables. No obstante, lo mencionado, el Fideicomiso busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total en el corto plazo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

e. Otros activos

Comprende:

- i. Obras en curso, algunas de ellas se están efectuando sobre terrenos que aún no han sido transferidos a nombre del Fideicomiso.
- ii. Terrenos que han sido incorporados al patrimonio del Fideicomiso al valor de tasación efectuada por la Administración de Bienes del Estado.
- iii. Viviendas pendientes de asignación.
- iv. Lotes con servicios pendientes de asignación.
- v. Rodado

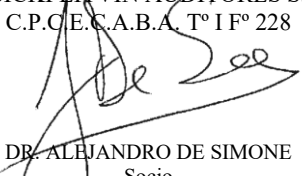
Al cierre de los presentes estados contables los bienes indicados en los puntos precedentes han sido reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.

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

Al 30 de septiembre de 2025, los valores reexpresados de las viviendas pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 29.024.704, mientras que, al 31 de diciembre de 2024, los valores reexpresados de las viviendas pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 17.251.233, respectivamente, para que no superen su valor recuperable estimado. Asimismo, miles de pesos 15.302.933 y 14.215.316 fueron impactados en el Estado de Resultados Fiduciario al 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente.

El valor recuperable de las viviendas al 30 de septiembre de 2025 se ha determinado internamente de acuerdo con un relevamiento realizado en base a valores de mercado. La estimación de los valores de mercado puede verse afectada por la evolución del tipo de cambio de moneda extranjera en el marco de las nuevas medidas implementadas por el BCRA desde el mes de abril 2025 en relación con el acceso al mercado de cambio para la compra de billetes en moneda extranjera para su tenencia, adquisición de viviendas o para la constitución de depósitos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

El valor recuperable de los locales y las cocheras se determinaron actualizando los valores de mercado utilizados al cierre del ejercicio anterior.

El valor recuperable de los lotes con servicios se calculó en función de los costos estimados, considerando un precio único de lote para cada predio.

Dado que los precios así determinados son sensiblemente menores a los valores contables actualizados al 30 de septiembre de 2025, parte del ajuste por inflación que hubiera correspondido reconocer en el valor de las viviendas a entregar, se impacta directamente en el Estado de Resultados Fiduciario para no afectar el valor total del Activo del Fideicomiso por encima de su valor recuperable, tal como establecen las normas contables vigentes.

El valor en moneda constante del resto de los Otros Activos, no supera su valor recuperable estimado, considerando la previsión por desvalorización reconocida según lo indicado en la Nota 4.c.

f. Previsión para otras contingencias

Esta previsión ha sido expresada a su valor nominal.

g. Patrimonio Neto Fiduciario

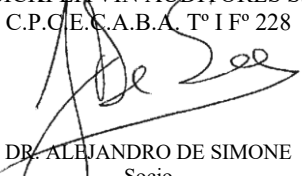
Al cierre de los presentes estados contables los rubros “Primas de Emisión”, “Descuentos de Emisión” y “Resultados no asignados” han sido reexpresados en moneda constante conforme expuesto en Nota 2.1.

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

h. Resultados Fiduciarios del período

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

i. Estado de flujo de efectivo fiduciario

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

La apertura del rubro Caja y Bancos es la siguiente:

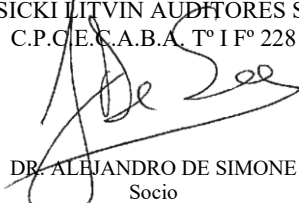
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Cuentas corrientes Banco Hipotecario S.A.	3.095.366	1.317.681	1.561.538	1.646.669
Cuentas corrientes Banco de la Nación Argentina	3.092	195	42	594
Total	3.098.458	1.317.876	1.561.580	1.647.263

j. Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere por parte del Fiduciario la realización de estimaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los resultados de cada ejercicio. El Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado el mejor valor de ciertos activos y pasivos del Fideicomiso, por ejemplo, la previsión para deudores incobrables, el valor recuperable de los activos y la previsión para otras contingencias.

Dado que dichas estimaciones involucran juicios de valor respecto de la probabilidad de ocurrencia de hechos futuros, los hechos y resultados reales pueden diferir de los estimados pudiendo ocasionar pérdidas o ganancias que afecten los ejercicios subsecuentes.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
 presentadas en forma comparativa
 en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

4. DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

a. Créditos

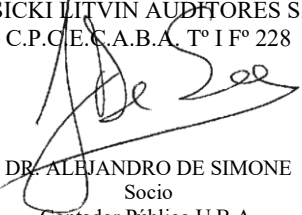
La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

	30.09.2025	31.12.2024
Corrientes		
Créditos hipotecarios	131.409.330	104.090.989
Intereses devengados a cobrar de créditos hipotecarios	2.819.634	2.193.493
Créditos personales	4.405.114	4.447.738
Intereses devengados a cobrar de créditos personales	213.270	264.643
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(3.017.742)	(1.974.691)
Total	135.829.606	109.022.172
	30.09.2025	31.12.2024
No Corrientes		
Créditos hipotecarios	2.376.586.602	1.966.999.484
Créditos personales	32.281.807	30.713.061
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II)	(82.260.569)	(35.386.928)
Total	2.326.607.840	1.962.325.617

Al 30 de septiembre de 2025, existen compromisos eventuales en pesos asumidos por el Fideicomiso correspondiente a créditos acordados aún no utilizados por los respectivos beneficiarios de todas las líneas de créditos individuales por miles de pesos 7.596.004. Los desembolsos pendientes se encuentran sujetos al cumplimiento del avance de obra (ver nota 1.5.).

Por otra parte, al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso mantiene garantías hipotecarias y pagarés, que respaldan las respectivas operaciones de créditos otorgados. Al cierre de los presentes estados contables, dichas garantías hipotecarias y pagarés ascienden a miles de pesos 342.631.035 y 9.049.048 respectivamente; mientras que, al 31 de diciembre de 2024, ascendían a miles de pesos 383.967.309 y 11.586.700, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


 GUSTAVO CENTO DOCATO
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
 presentadas en forma comparativa
 en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

b. Otros Créditos

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

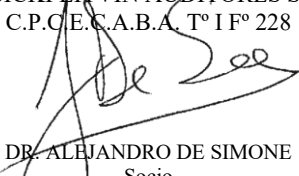
	30.09.2025	31.12.2024
Corrientes		
Financiación emprendimiento desarrollista UVA (Nota 1.)	5.438.840	5.394.970
Deudores por venta de bienes UVI	3.088.670	4.485.970
Retenciones de impuestos	66.575	77.934
Deudores por venta de bienes UVA	49.141	48.745
Deudores varios	5.221	2.631
Total	8.648.447	10.010.250
	30.09.2025	31.12.2024
No Corrientes		
Saldo a favor Impuesto al Valor Agregado	26.809.102	27.627.737
Previsión por Incobrabilidad de Otros Créditos (Anexo II)	(19.014.742)	(21.113.888)
Total	7.794.360	6.513.849

c. Otros Activos

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

	30.09.2025	31.12.2024
Corrientes		
Obras en curso	125.232.072	133.137.538
Viviendas pendientes de asignación	18.557.011	53.124.505
Lotes con servicios pendientes de asignación	17.629.183	17.629.183
Terrenos	13.069.282	7.047.332
Facturas a recibir Obras en Curso	158.288	416.602
Total	174.645.836	211.355.160

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


 GUSTAVO CENTO DOCATO
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
 presentadas en forma comparativa
 en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

	<u>30.09.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
No Corrientes		
Obras en curso	735.459.373	740.380.365
Terrenos	105.609.296	111.631.246
Viviendas y cocheras entregadas en comodato (1)	48.134.044	-
Previsión por desvalorización de otros activos (Anexo II)	(312.615.765)	(29.088.095)
Total	<u>576.586.948</u>	<u>822.923.516</u>

(1) Corresponden a 384 unidades funcionales compuestas por viviendas y cocheras que fueron entregadas a la Secretaría de Obras Públicas en virtud del convenio de comodato firmado en el marco del proceso de liquidación del Fideicomiso. (Nota 1.5)

Al 30 de septiembre de 2025, se han cedido al Fideicomiso terrenos que fueron incorporados a su valor de tasación y reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1. Asimismo, se han firmado convenios de posesión sobre ciertos terrenos hasta que se esté en condiciones de firmar la respectiva escritura traslativa de dominio.

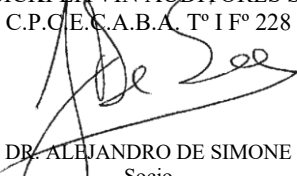
Por los terrenos incorporados al patrimonio se emitieron los correspondientes CP, en caso de corresponder.

Sobre algunos de dichos terrenos se han desarrollado proyectos urbanísticos adjudicando a empresas constructoras la ejecución y dirección de las obras civiles como así también las obras de infraestructura (ver nota 1.5.).

Por su parte, las empresas constructoras garantizan al Fideicomiso la ejecución de las obras mediante seguros de caución. Al 30 de septiembre de 2025, dichas garantías ascienden a aproximadamente miles de pesos 20.808.532.

Adicionalmente, se constituyó una previsión por desvalorización de otros activos (obras en curso) por miles de pesos 312.615.765 al 30 de septiembre de 2025 y 29.088.095 al 31 de diciembre de 2024 (ver nota 1.5.).

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


 GUSTAVO CENTO DOCATO
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Esta previsión fue calculada en base a la mejor estimación del valor recuperable de las obras en curso considerando que desde el mes de agosto de 2025 se han recibido instrucciones de la Secretaría de Obras Públicas para la rescisión de la totalidad de los contratos de obras a excepción de las obras del predio del Palomar (Ver nota 1.5).

Para la estimación se han considerado como no recuperables el 100% de los saldos contables activados en obras donde solo se habían realizado trabajos preliminares o estudios de factibilidad o corresponden a obras ejecutadas en proyectos de difícil concreción, ya sea por dificultades técnicas y para el resto de las obras se ha estimado un valor recuperable en función del grado de avance técnico de las obras al 30 de septiembre 2025, tomando como base el valor del contrato de cada una de las obras, actualizado a dicha fecha según la evolución del tipo de cambio del dólar, moneda que es representativa de las actividades de construcción.

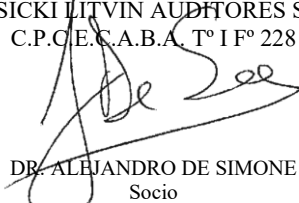
Al cierre de los presentes estados contables, la previsión por desvalorización de otros activos ha sido reexpresada en moneda constante conforme los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 6 (Nota 2.1).

d. Deudas Fiscales

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

	30.09.2025	31.12.2024
Corrientes		
Provisión Impuesto a los Ingresos Brutos	13.273	578.971
Total	13.273	578.971

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
 presentadas en forma comparativa
 en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

e. Otras Deudas

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

Corrientes	30.09.2025	31.12.2024
Provisión proceso de liquidación Fideicomiso (1)	69.185.386	-
Intereses punitivos a pagar acreedores varios	16.244.986	14.878.153
Acreedores Varios	2.584.012	4.522.837
Seguros a pagar	2.049.793	2.066.363
Provisión facturas a recibir	592.817	892.345
Depósitos en garantía de mandatos de infraestructura	93.843	116.211
Fondos recibidos - operatoria Acumar	26.639	32.490
Total	90.777.476	22.508.399

(1) De acuerdo a lo mencionado en las notas 1.5 y 4.c. se han efectuado provisiones por posibles pasivos a afrontar durante el proceso de liquidación del Fideicomiso como ser gastos relacionados a la rescisión de contratos de obra.

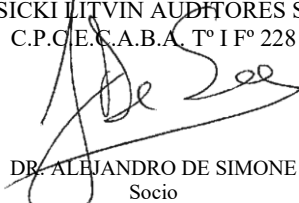
f. Previsión para Otras Contingencias

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

	30.09.2025	31.12.2024
Otras Contingencias (Anexo II)	71.176	4.547
Total	71.176	4.547

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 diciembre de 2024, el Fideicomiso, constituyó provisiones pasivas por miles de pesos 71.176 y 4.547, respectivamente, para cubrir ciertas contingencias relacionadas con juicios laborales, civiles y comerciales determinados en base a los informes de los abogados acerca del estado de los mismos y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por el Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


 GUSTAVO CENTO DOCATO
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
 presentadas en forma comparativa
 en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

g. Ingresos por créditos

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

	30.09.2025	30.09.2024
Ingresos por créditos ajustables por Casa Propia	981.497.527	1.095.810.204
Diferencia de cotización UVA	6.974.131	22.051.191
Intereses ganados por créditos hipotecarios	28.650.699	21.665.525
Intereses ganados por créditos personales	1.759.904	2.777.955
Total	1.018.882.261	1.142.304.875

h. Ingresos por inversiones

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

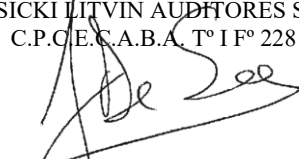
	30.09.2025	30.09.2024
Intereses ganados por depósitos a plazo fijo	8.277.557	3.321.126
Diferencia de cotización UVA	-	52.499
Total	8.277.557	3.373.625

i. Egresos financieros

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

	30.09.2025	30.09.2024
Intereses por valores representativos de deuda	-	130.230
Arrendamientos financieros	2.195	2.508
Total	2.195	132.738

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


 GUSTAVO CENTO DOCATO
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

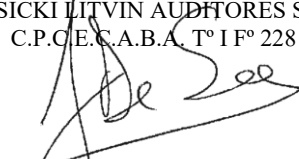
Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

5. PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO Y PAGO Y TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024:

Plazos	Créditos (1)	Otros créditos	Deudas fiscales	Otras deudas
Sin plazo	-	-	-	69.305.868
Con plazo corriente				
Vencido	3.715.344	-	-	-
A vencer:				
hasta 3 meses	35.270.003	8.648.447	13.273	21.471.608
más de 3 hasta 6 meses	33.317.992	-	-	-
más de 6 hasta 9 meses	33.281.393	-	-	-
más de 9 hasta 12 meses	33.262.616	-	-	-
Subtotal Corriente al 30.09.2025	138.847.348	8.648.447	13.273	90.777.476
Subtotal Corriente al 31.12.2024	110.996.863	10.010.250	578.971	22.508.399
Con plazo no corriente				
A vencer:				
más de 1 hasta 3 años	265.139.854	7.794.360	-	-
más de 3 hasta 5 años	257.564.122	-	-	-
más de 5 años	1.886.164.433	-	-	-
Subtotal no Corriente al 30.09.2025	2.408.868.409	7.794.360	-	-
Subtotal no Corriente al 31.12.2024	1.997.712.545	6.513.849	-	-
Total al 30.09.2025	2.547.715.757	16.442.807	13.273	90.777.476
Total al 31.12.2024	2.108.709.408	16.524.099	578.971	22.508.399
Tasa de interés fija	35.014.323	-	-	-
Ajustable por UVA	29.867.577	5.487.982	-	-
Ajustable por UVIS	-	3.088.670	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	2.482.833.857	-	-	-
Sin tasa de interés	-	7.866.155	13.273	90.777.476
Total al 30.09.2025	2.547.715.757	16.442.807	13.273	90.777.476
Tasa de interés fija	48.292.142	-	-	-
Ajustable por UVA	26.510.927	5.443.713	-	-
Ajustable por UVIS	-	4.485.971	-	-
Ajustable por índice Casa Propia	2.033.906.339	-	-	-
Sin tasa de interés	-	6.594.415	578.971	22.508.399
Total al 31.12.2024	2.108.709.408	16.524.099	578.971	22.508.399

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

6. TRATAMIENTO IMPOSITIVO

Mediante Decreto N° 902/2012, se eximió al Fideicomiso y al Fiduciario, en sus operaciones relativas al Fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, no alcanzando a ciertos tributos que requieren de una exoneración taxativa en virtud de ser la presente norma exentiva de carácter general.

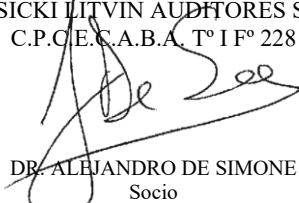
Por Decreto N° 1416/2013 se eximió del gravamen a los débitos y créditos correspondientes a las cuentas bancarias de las que el Fideicomiso resulte titular.

Por lo tanto, el Fideicomiso está exento del impuesto a las ganancias, a la ganancia mínima presunta y al impuesto a los débitos y créditos en cuentas bancarias, no así del impuesto al valor agregado. En relación con el saldo a favor del impuesto al valor agregado registrado en el rubro Otros Créditos, el mismo ha sido generado principalmente por los gastos de obras y dada la situación actual del Fideicomiso, se ha constituido una provisión por desvalorización a efectos de dejar reflejado contablemente el saldo neto que se espera recuperar considerando los valores recuperables estimados para los Otros Activos a cada fecha de cierre.

Asimismo, por el Decreto N° 902/12 se invitó a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el mismo y por lo tanto, el Fideicomiso se encuentra alcanzado para algunas jurisdicciones por impuestos provinciales. A la fecha de los presentes estados contables, no han adherido a la citada exención las siguientes jurisdicciones:

Provincia	Condición	
	Ingresos Brutos	Sellos
Córdoba	Gravado	Gravado
Corrientes	Gravado	Exento
Neuquén	Gravado	Exento
San Luis	Gravado	Gravado
Santa Cruz	Gravado	Exento

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentadas en forma comparativa
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

7. CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN (CP)

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

A continuación, se detallan los aportes en efectivo, en títulos públicos y en terrenos con la correspondiente emisión de certificados de participación (CP) y primas y/o descuentos de emisión reexpresados conforme lo expuesto en Nota 2.1:

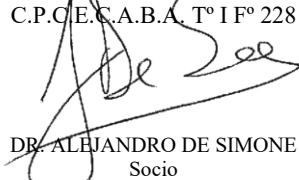
En miles de pesos				
Contraprestación	Titular	Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Aportes en efectivo				
Aporte Inicial	Sec. Pol. Ec. y Planif. del	1.207.850.378	1.207.850.378	-
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del	9.048.225.671	23.582.206.421	(14.533.980.750)
Total Aportes en efectivo		10.256.076.049	24.790.056.799	(14.533.980.750)

(1) Los aportes adicionales en efectivo comprenden un total de 148 aportes realizados desde el 9 de mayo de 2013 al 22 de julio de 2024.

En miles de pesos				
Contraprestación	Titular	Valor incorporación	Certificado Participación	Primas de Emisión
Aportes en títulos				
Aportes Adicionales (1)	Sec. Pol. Ec. y Planif. del Desarrollo	1.936.981.217	1.780.218.376	156.762.841
Total Aportes en títulos		1.936.981.217	1.780.218.376	156.762.841

(1) Los aportes adicionales en títulos comprenden un total de 7 aportes realizados desde el 30 de abril de 2015 al 31 de octubre de 2016.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

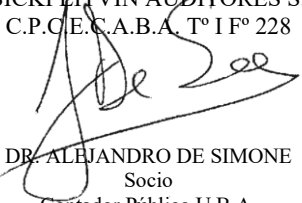

DR. ALEJANDRO DE SIMONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
 presentadas en forma comparativa
 en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Terrenos				
Ciudad Evita, La Matanza, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	6.071.597	6.071.597	-
La Banda, Santiago del Estero	Ag. Administ. Bienes del Estado	196.914	196.914	-
Ezeiza, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	11.951.726	11.951.726	-
Mar del Plata, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	3.512.956	3.512.956	-
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.003.198	2.003.198	-
La Rioja Capital	Provincia de La Rioja	976.628	976.628	-
Pocitos, San Juan	Inst. Pcial. de la Vivda. de San Juan	869.269	869.269	-
San Nicolás, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	845.183	845.183	-
Rincón de Milberg, Tigre, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.071.086	5.071.086	-
Chilecito, La Rioja	Provincia de La Rioja	417.319	417.319	-
San Juan Capital	Inst. Pcial de la Vivda de San Juan	304.910	304.910	-
Resistencia (Alberdi 265), Chaco	Provincia de Chaco	777.668	767.985	9.683
Resistencia (calle Alvear), Chaco	Provincia de Chaco	1.734.816	1.713.200	21.616
Morrison, Córdoba	Municipalidad de Morrison	327.426	323.352	4.074
Tandil, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.637.151	1.616.758	20.393
Monte Maíz, Córdoba	Municipalidad de Monte Maíz	151.870	149.987	1.883
Pascanas (calle Salcedo), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	13.810	13.635	175
Pascanas (calle Belgrano), Córdoba	Municipalidad de Pascanas	32.547	32.139	408
San Martín, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.230.866	2.203.079	27.787
Maipú, Mendoza	Municipalidad. de Maipú	1.082.884	1.069.398	13.486
Castelar, Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	1.071.655	1.058.305	13.350
Lomas de Zamora, Buenos Aires	Municipalidad de Lomas de Zamora	468.046	462.225	5.821
Alejandro Roca, Córdoba	Municipalidad Alejandro Roca	217.460	214.743	2.717
Bolívar, Buenos Aires	Municipalidad de Bolívar	753.384	743.993	9.391
Cavanagh, Córdoba	Municipalidad de Cavanagh	93.070	91.809	1.261
Malargüe, Mendoza	Municipalidad de Malargüe	626.497	618.036	8.461

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

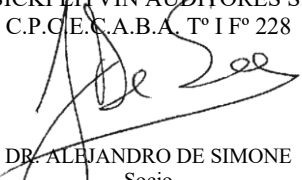

 DR. ALEJANDRO DE SIMONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


 GUSTAVO CENTO DOCATO
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
 presentadas en forma comparativa
 en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Terrenos				
Santiago del Estero Capital	Municipalidad de Santiago del Estero	616.995	608.671	8.324
San Salvador de Jujuy, Jujuy	Instituto de Vivda y Urban. de Jujuy	1.981.989	1.955.249	26.740
Chamical, La Rioja	Provincia de La Rioja	161.554	159.380	2.174
Rafaela, Santa Fe	Municipalidad de Rafaela	723.542	713.781	9.761
Corrientes Capital	Municipalidad de Corrientes	1.808.868	1.784.458	24.410
Rawson, San Juan	Municipalidad de Rawson	326.935	322.529	4.406
San Martín, Mendoza	Municipalidad de San Martín	2.008.970	1.959.043	49.927
General Pinto, Buenos Aires	Municipalidad de General Pinto	66.519	64.869	1.650
Leones, Córdoba	Municipalidad de Leones	448.517	437.380	11.137
Viamonte, Córdoba	Municipalidad de Viamonte	45.026	43.901	1.125
Posadas, Misiones	Inst. Pcial. Desarrollo Habitacional	401.872	391.878	9.994
Río Grande, Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.271.616	1.240.026	31.590
Sunchales, Santa Fe	Municipalidad de Sunchales	594.518	579.751	14.767
El Huaico, Salta	Inst.Pcial. Vvda. Pcia. Salta	932.183	909.015	23.168
Viedma, Río Negro	Inst. Planif. y Promoc. Vvda Río	148.346	142.698	5.648
San Francisco, Córdoba	Municipalidad de San Francisco	1.361.789	1.309.998	51.791
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.140.161	2.058.759	81.402
San Miguel, Buenos Aires	Municipalidad de San Miguel	878.427	845.013	33.414
La Dormida, Mendoza	Municipalidad de Santa Rosa	109.394	105.241	4.153
Talavera, Salta	Provincia de Salta	555.794	534.663	21.131
Ranchos, Buenos Aires	Municipalidad de Gral. Paz	104.013	100.054	3.959
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	242.527	233.309	9.218
Tartagal, Salta	Municipalidad de Tartagal	894.125	847.768	46.357
Grand Bourg, Salta	Provincia de Salta	3.947.417	3.742.757	204.660
Quinta 57 Morón, Buenos Aires	Municipalidad de Morón	588.038	557.553	30.485
Bariloche, Río Negro	Municipalidad de Bariloche	376.947	357.407	19.540
Saenz Peña, Chaco	Provincia de Chaco	731.156	693.181	37.975
Avellaneda, Buenos Aires	Municipalidad de Avellaneda	524.300	492.186	32.114
Canning, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.534.582	2.379.347	155.235

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

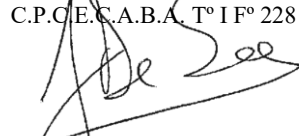

 DR. ALEJANDRO DE SIMONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108


 GUSTAVO CENTO DOCATO
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
 presentadas en forma comparativa
 en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de Emisión
Santa Rosa, La Pampa	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.320.002	1.239.162	80.840
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.213.104	1.138.805	74.299
Granadero Baigorria, Santa Fe	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.719.746	1.614.419	105.327
Yerba Buena, Tucumán	Ag. Administ. Bienes del Estado	3.567.949	3.349.416	218.533
Barrio Liceo, Córdoba	Ag. Administ. Bienes del Estado	12.952.070	12.095.790	856.280
Haedo, Morón, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	3.201.848	2.969.538	232.310
Ituzaingó, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	6.429.961	5.963.420	466.541
Puerto Madryn, Chubut	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.755.692	2.555.748	199.944
Ushuaia, Tierra del Fuego	Ag. Administ. Bienes del Estado	7.317.557	6.786.613	530.944
Mendoza Capital	Ag. Administ. Bienes del Estado	6.213.860	5.715.941	497.919
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.091.005	4.683.064	407.941
Lujan (Open Door), Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	847.943	779.989	67.954
Bahía Blanca, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.312	1.216	96
Suipacha, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	553.416	505.797	47.619
Lincoln, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	356.100	323.825	32.275
Zapala, Neuquén	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.832.868	1.666.750	166.118
Ranchos Vías, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	331.212	301.193	30.019
San Luis	Ag. Administ. Bienes del Estado	753.407	685.123	68.284
Carmen de Patagones, Buenos	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.425.354	2.193.100	232.254
San Antonio de Areco, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	477.181	431.486	45.695
Río Gallegos, Santa Cruz	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.061.827	1.864.384	197.443
Paraná, Entre Ríos	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.560.626	5.039.843	520.783
San Rafael, Mendoza	Ag. Administ. Bienes del Estado	806.065	737.000	69.065
Merlo, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.143.707	1.960.031	183.676
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	6.233.723	5.732.495	501.228
Rosario, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	5.125.265	4.713.162	412.103
Hurlingham, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	1.262.660	1.161.134	101.526
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.613.467	2.521.152	92.315
Estación Cambios, Santa Fé	Ag. Administ. Bienes del Estado	2.732.018	2.635.514	96.504
Barracas, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	17.325.915	16.995.904	330.011

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


 GUSTAVO CENTO DOCATO
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
 presentadas en forma comparativa
 en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Contraprestación	Titular	En miles de pesos		
		Valor incorporación	Certificado Participación	Primas – Descuento de
Estación Saenz, Buenos Aires	Ag. Administ. Bienes del Estado	19.165.179	36.099.267	(16.934.088)
Gral. Lagos, Santa Fé	Comuna de General Lagos	1.131.070	3.711.172	(2.580.102)
Baradero, Buenos Aires	Municipalidad de Baradero	1.106.211	3.629.607	(2.523.396)
Ushuaia, Tierra del Fuego	Municipalidad de Ushuaia	3.828.818	12.562.797	(8.733.979)
Monte Hermoso, Bs. As.	Municipalidad de Monte Hermoso	1.341.611	4.504.479	(3.162.868)
Paso de los Libres, Corrientes	Municipalidad de Paso de los Libres	513.261	1.723.276	(1.210.015)
Gral. Rodriguez, Bs. As.	Municipalidad de Gral. Rodriguez	294.965	990.344	(695.379)
Mercedes, Bs. As.	Ag. Administ. Bienes del Estado	890.059	3.103.697	(2.213.638)
Galvez, Santa Fé	Municipalidad de Galvez	537.792	1.875.318	(1.337.526)
Roque Perez, Bs. As.	Municipalidad de Roque Perez	3.786.019	13.202.124	(9.416.105)
San Roque, Corrientes	Municipalidad de San Roque	59.011	227.264	(168.253)
Luján, Bs. As.	Municipalidad de Luján	887.720	4.448.339	(3.560.619)
Zárate, Bs. As.	Municipalidad de Zárate	1.378.896	8.391.696	(7.012.800)
Total Terrenos		210.113.528	261.699.689	(51.586.161)
Total Aportes efectivo, títulos		12.403.170.794	26.831.974.864	(14.428.804.070)

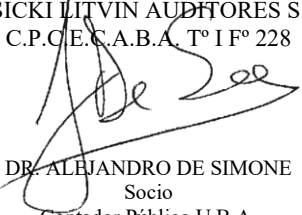
8. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de los presentes estados contables las operaciones del Fideicomiso correspondientes al período del 1 de julio de 2025 al 30 de septiembre de 2025 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

9. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de septiembre 2025, no se han producido otros hechos, situaciones o circunstancias que incidan o puedan incidir significativamente sobre la situación patrimonial o financiera del Fideicomiso, salvo lo mencionado en los párrafos anteriores.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228


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


 GUSTAVO CENTO DOCATO
 Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Inversiones

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

En moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo I

A. Depósitos Plazo Fijo

Denominación y características de los valores	Tasa promedio / Cotización	Capital	Intereses devengados a cobrar	Valor de Libros al 30.09.2025	Valor de Libros al 31.12.2024
Inversiones corrientes					
Depósitos a plazo fijo Precancelable - Banco Hipotecario S.A.	42%	2.900.000	90.851	2.990.851	1.241.890
Deposito en plazo fijo Intransferible - Banco Hipotecario S.A.	41%	72.300.000	2.081.207	74.381.207	-
Subtotal inversiones corrientes		75.200.000	2.172.058	77.372.058	1.241.890

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

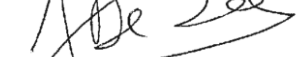
Denominación y características de los valores	Valor de Libros al 30.09.2025	Valor de Libros al 31.12.2024
Inversiones corrientes		
Fondos invertidos por BICE Fideicomisos en Fondos Comunes de Inversión	66.563	69.711
Subtotal inversiones corrientes	66.563	69.711

Rubro Inversiones	30.09.2025	31.12.2024
Total inversiones corrientes	77.438.621	1.311.601
Total	77.438.621	1.311.601

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. N° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Movimiento de Previsiones

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

En moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo II

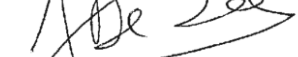
Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	(Recupero)/ Cargo a resultados (3)	Desactivación contable de créditos	RECPAM (4)	Saldos al cierre del período
ACTIVO					
Activo corriente					
Créditos					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	1.974.691	(4.368.380)	26.544.471	(21.133.040)	3.017.742
Activo no corriente					
Créditos					
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)	35.386.928	69.952.372	(65.137.696)	42.058.965	82.260.569
Otros activos					
Previsión por desvalorización de otros activos (Nota 4.c) (2)	29.088.095	283.952.310	-	(424.640)	312.615.765
Otros Créditos					
Previsión por Incobrabilidad de Otros Créditos (Nota 4. b)	21.113.888	1.919.631	-	(4.018.777)	19.014.742
Total al 30.09.2025	87.563.602	351.455.933	(38.593.225)	16.482.508	416.908.818
Total al 31.12.2024	55.946.149	60.355.222	(1.189.970)	(27.547.800)	87.563.601
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Previsión para Otras Contingencias (Nota 4.f)	4.547	69.259.238	-	(7.223)	69.256.562
Total al 30.09.2025	4.547	69.259.238	-	(7.223)	69.256.562
Total al 31.12.2024	9.393	1.412	(6.258)	-	4.547

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. N° I F° 228

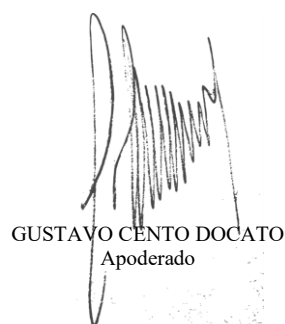


DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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



GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado

“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Gastos de Administración

Correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.1)

Anexo III

Gastos de Administración	30.09.2025	30.09.2024
Honorarios por servicios	8.245.204	9.139.487
Seguridad y vigilancia	4.528.885	2.680.953
Impuestos	1.033.225	5.257.153
Limpieza, desmalezado y expensas	359.520	314.711
Otros	602.078	1.753.812
Total	14.768.912	19.146.116

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2025

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. N° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

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

GUSTAVO CENTO DOCATO
Apoderado