



Cooperativa de Crédito y Vivienda
UNICRED LTDA.

Denominación de la Entidad:

COOPERATIVA DE CREDITO Y
VIVIENDA UNICRED LIMITADA

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

Actividad Principal: Cooperativa de Crédito y Vivienda

MATRICULA INAES: Nro. 12.388

ESTADOS CONTABLES

Balance General al 30 de septiembre de 2025
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

Ejercicio Nro.37

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)

BALANCE GENERAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)

DENOMINACION:	Cooperativa de Credito y Vivienda UNICRED LIMITADA
DOMICILIO LEGAL:	Av. Leandro N. Alem 855 - Piso 8 Ciudad Autónoma de Buenos Aires
ACTIVIDAD PRINCIPAL:	Cooperativa de Crédito y Vivienda
ESTADOS CONTABLES:	30 de septiembre de 2025
MATRICULA INAES:	12.388
DURACION:	ILIMITADA
EJERCICIO:	Nro. 37 Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025 (presentado en forma comparativa)

<u>CAPITAL COOPERATIVO</u>	
Captal Social:	Capital Social suscrito e integrado
\$ 7.561.128.870,00	\$ 7.561.128.870,00

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

CONTENIDO DE LOS ESTADOS CONTABLES

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025

ESTADOS CONTABLES BASICOS

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

INFORMACION COMPLEMENTARIA

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

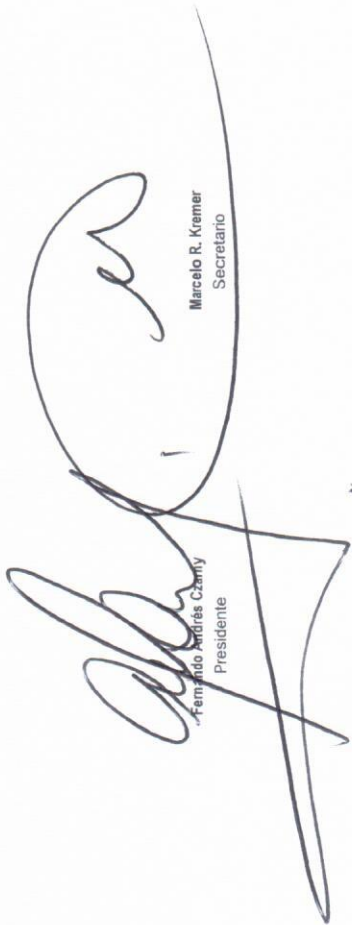
		30.09.2025	31.12.2024			30.09.2025	31.12.2024
		\$	\$			\$	\$
Activo	Pasivo						
Activo corriente	Pasivo corriente						
Caja y bancos (Nota 2.1 y 1.3)	Deudas operativas (Nota 2.5 y 1.3)	1.873.158.557	1.120.839.577			12.695.852.103	14.939.440.447
Créditos operativos (Nota 2.2 y 1.3)	Deudas sociales y fiscales (Nota 2.6 y 1.3)	38.559.508.274	42.426.559.891			125.940.677	600.537.592
Otros créditos (Nota 2.3 y 1.3)	Deudas financieras (Nota 2.7 y 1.3)	36.173.209.672	50.093.308.060			41.146.309.436	52.549.847.617
Otros créditos fiscales (Nota 2.4 y 1.3)	Otras deudas (Nota 2.8 y 1.3)	23.949.964	31.057.197			1.593.353.990	1.936.611.132
Total del activo corriente	Total pasivo corriente	76.629.826.467	93.671.764.725			55.561.456.206	70.026.436.788
Activo no corriente	Pasivo no corriente						
Bienes de uso (Nota 1.3 y Anexo I)	No existen	1.452.523.777	482.832.980			-	-
Activos Intangibles (Nota 1.3 y Anexo II)		9.271.686	-				
Total del activo no corriente	Total del pasivo no corriente	1.461.795.463	482.832.980			-	-
	Total del Pasivo					55.561.456.206	70.026.436.788
	Patrimonio neto (según estado respectivo)					22.530.165.724	24.128.160.917
Total del Activo	Total pasivo más patrimonio neto	78.091.621.930	94.154.597.705			78.091.621.930	94.154.597.705

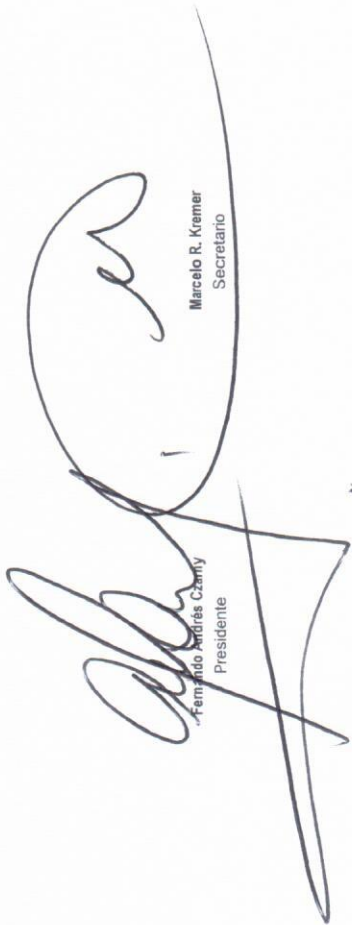
Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Contables.

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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


Daniel Lis Bogoslavski
Tesorero


Fernando Andrés Czamy
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

ESTADO DE RECURSOS Y GASTOS

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025

(presentado en forma comparativa)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

RECURSOS	30.09.2025	30.09.2024
Recuperos y compensaciones asociados	10.108.573.473	12.641.802.783
Total de Recursos	10.108.573.473	12.641.802.783
GASTOS ORDINARIOS		
Para fines generales (ANEXO V)	(9.697.136.384)	(12.069.780.524)
Otros Ingresos y egresos operativos (ANEXO V y Nota 2.9)	8.688.899	357.825
Amortizaciones de bienes intangibles (ANEXO II)	(19.440.383)	(7.220.723)
Resultados Financieros y por Tenencia incluido el RECPAM (ANEXO V y Nota 2.10)	(1.513.408.645)	(1.599.449.471)
Total de Gastos ordinarios	(11.221.296.513)	(13.676.092.893)
Impuestos, tasas y contribuciones (ANEXO V)	(890.648.993)	(880.493.242)
Total de Otros resultados	(890.648.993)	(880.493.242)
RESULTADO POR OPERACIONES ORDINARIAS	(2.003.372.033)	(1.914.783.352)
	Deficit	Deficit
Clasificacion del resultado del período		
Resultados por la gestión cooperativa con asociados	(2.003.372.033)	(1.914.783.352)
Total Resultado del período - Pérdida	(2.003.372.033)	(1.914.783.352)
	Deficit	Deficit

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

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Fernando Andrés Czarny
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO
Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

DETALLE	APORTE DE LOS ASOCIADOS			RESULTADOS ACUMULADOS					TOTAL PATRIMONIO NETO 30.09.2025	TOTAL PATRIMONIO NETO 30.09.2024
	CAPITAL	AJUSTE DE CAPITAL	TI.CO.CA	TOTAL	Reserva Legal	Reserva Art.42	Fondo Educ. y Capacitación cooperativo	Fondo Accion y Asist.Laboral	Resultados no Asignados	
Saldos al inicio 01.01.2025	5.216.340.730	4.116.375.122	12.456.873.207	21.789.589.059	2.280.805.630	12.288.667	-	-	45.477.561	35.738.771.247
Saldos modificados al inicio	5.216.340.730	4.116.375.122	12.456.873.207	21.789.589.059	2.280.805.630	12.288.667	-	-	45.477.561	35.738.771.247
Distribucion Asamblea 28.04.2025									(45.477.561)	(2.235.142.317)
- Reserva Legal 5%									2.273.878	23.436.754
- Fondo asistencia laboral 5%									2.273.878	23.436.754
- Fondo capacitación cooperativa 5%									2.273.878	23.436.754
- Restitución de Ayuda de Capital									2.273.878	23.436.754
- Retorno a Asociados a Asamblea	34.409.067	4.246.860								1.766.407.254
- Capitalización del Ajuste al Capital a Asamblea	2.644.038.443	(2.644.038.443)								398.424.802
Aumentos de Capital del ejercicio	1.340.630	105.225								(968.402.164)
Disminuciones de Capital del ejercicio	(335.000.000)	(50.946.852)								1.250.897
Subscripciones y capitalizaciones TI.CO.CA										(582.296.295)
CANCELACIONES / AJUSTES TI.CO.CA										3.232.420.476
Aumentos/Disminuciones de Reservas/Fondos										(13.803.353.759)
Aplicaciones de Reservas/Fondos										(2.742.178)
Resultado ordinario del período										(46.873.507)
- Según estado de Recursos y Gastos - Pérdida										(1.914.783.352)
SALDOS AL CIERRE	7.551.128.870	1.425.741.912	13.251.298.800	22.238.169.582	2.283.079.508	12.288.667	-	-	(2.003.372.033)	21.653.991.349

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

Firmado al solo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 08.11.2025

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


Daniel Lis Bogoski
Tesorero


Fernando Andrés Czamy
Presidente


Marcelo R. Krmer
Secretario

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025

(presentado en forma comparativa)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

	30.09.2025	30.09.2024
VARIACIONES DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.120.839.577	1.311.748.920
Efectivo al cierre del ejercicio	1.873.158.557	1.417.197.029
Variación neta del efectivo	752.318.980	105.448.109
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Flujo de efectivo por actividades operativas		
Resultado del período - Pérdida	(2.003.372.033)	(1.914.783.352)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo generado / aplicado en actividades operativas		
Movimientos que no significan erogación de fondos		
Variación de Bienes de Uso - ANEXO I	(40.149)	-
Variación de Bienes intangibles - ANEXO II	18.543.372	7.220.723
Cambios en activos y pasivos operativos		
Variación de Créditos operativos	3.867.051.617	9.359.492.687
Variación de Otros créditos del activo corriente	13.927.205.621	9.732.547.383
Variación de Deudas operativas	(2.243.588.344)	(9.647.616.490)
Variación de Deudas sociales y fiscales	(474.596.915)	(615.059.936)
Variación de Deudas financieras	(11.403.538.181)	6.985.676.208
Variación de Otros pasivos	(343.257.142)	(1.512.038.731)
Actividades de inversión		
Bajas (Altas) de Bienes de uso	(969.650.648)	(116.367.069)
Variación de Otros bienes diversos	-	25.256.120
Altas de Bienes intangibles	(27.815.058)	(28.882.888)
Otras actividades-financiación		
Variación en excedentes reservados P.Net	(43.203.683)	(2.214.447.741)
Variación en Capital	(345.845.070)	615.384.474
Cancelaciones / Suscripciones TI.CO.CA.	794.425.593	(10.570.933.279)
VARIACION TOTAL NETA DEL EFECTIVO	752.318.980	105.448.109

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

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Ramando Andrés Czarly
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA

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

Matricula INAES: Nro. 12.388

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

**Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,**

comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

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

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

1.1 Unidad de Medida – Reexpresión en moneda homogénea

Los presentes Estados Contables han sido preparados en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2025, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6, modificatorias y complementarias, de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación y reglamentado la reanudación de la reexpresión de Estados Contables. El índice utilizado es el publicado por la FACPCE según Resolución JG 539/18.

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

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

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

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Fernando Andrés Czarny
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

**Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,**

comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

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

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

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

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

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

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

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

- Reexpresión del Patrimonio Neto inicial (31/12/2024) en moneda de cierre del 30/09/2025, mediante la aplicación del coeficiente.
- Reexpresión del Activo y Pasivo (31/12/2024) al cierre del período en moneda del 30/09/2025 mediante la reexpresión de cada componente.
- Determinación del valor de los componentes del Activo y Pasivo al 30/09/2025, en moneda de cierre.
- Determinación del valor de los componentes del Patrimonio Neto al 30/09/2025, en moneda de cierre.
- Reexpresión de los componentes del Estado de Resultados del período, en moneda de cierre.
- Determinación del Resultado por los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM).

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Fernando Andrés Czorny
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

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

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

1.1.1 Simplificaciones utilizadas

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

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

1.2 Exposición e Información comparativa

El estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025 se presenta en forma comparativa con las cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en la Nota 1.1, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

Los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo al 30 de septiembre de 2025 se presentan en forma comparativa con el mismo período del ejercicio anterior, reexpresados en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en la Nota 1.1.

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

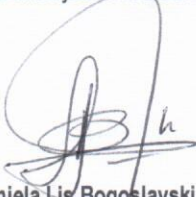
1.3 Criterios y normas de valuación y exposición

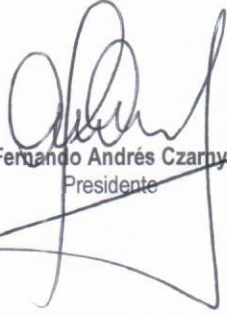
Resolución Técnica Nro. 51 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas

Por el período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025 se aplicaron las disposiciones en cuanto a aspectos particulares de exposición contable contenidas en la Resolución Técnica Nro. 51 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que fuera puesta en

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

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

1.3 Criterios y normas de valuación y exposición (Cont.)

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

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

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

1.3.1 Activos y pasivos en pesos

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

1.3.2 Depósitos y Créditos en pesos

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

1.3.3 Activos en moneda extranjera

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

1.3.4 Activos con cotización

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

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

Al 30.09.2025 el saldo de la cuenta Títulos en Locación asciende a \$21.331.108.001 y al 31.12.2024 el saldo de la cuenta Títulos en Locación ascendía a \$25.477.671.478, expresado en moneda homogénea de cierre del presente período.

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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


Daniela Lis Bogoslavsky
Tesorera


Fernando Andrés Czamy
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

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

1.3 Criterios y normas de valuación y exposición (Cont.)

1.3.5 Bienes de Uso e Intangibles

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

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

1.4 Contingencias

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

1.5 Composición resultados

1.5.1 Clasificación de la composición de los resultados

	Período Ene – Sep 2025	Período Ene – Sep 2024
Resultados por la gestión cooperativa con asociados	(2.003.372.033)	(1.914.783.352)
TOTAL	(2.003.372.033)	(1.914.783.352)

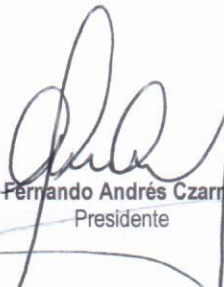
1.5.2 Cuadros seccionales

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

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 2 - COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	30.09.2025	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
2.1 Caja y Bancos				
Caja	1.280.835	-	1.043.947	-
Moneda extranjera-USD (Anexo IV)	576.304.375	-	541.141.021	-
Bancos Ctas.Ctes USD (Anexo IV)	239.213.250	-	40.294.332	-
Banco de la Ciudad de Bs. As. CC\$	15.197	-	120.014	-
Transatlantica Cía Financiera CC\$	-	-	62.153	-
Banco BBVA Frances CC\$	12.747.003	-	4.309.017	-
Banco Mariva CC\$	197.734	-	385.117	-
Banco Industrial CC\$	229.873.107	-	7.576.972	-
Nuevo Banco de Entre Rios CC\$	107.565	-	120.258	-
Banco de la Pampa S.E.M. CC\$	-	-	91.318	-
Banco de San Juan S.A. CC\$	-	-	134.639	-
Banco CMF CC\$	2.049	-	15.422	-
Banco Piano CC\$	-	-	20.750	-
Banco Comafi CC\$	77.508	-	117.964	-
Banco Industrial Cta Comitente 2096	-	-	1	-
Banco Bica CC	307.318.777	-	158.484.501	-
Nuevo Banco de Santa Fe CC	75.109	-	101.459	-
Banco de Servicio y Transacciones CC	-	-	158.714	-
Banco Supervielle CC	396.190	-	160.609	-
Banco de Comercio SA	115.975	-	-	-
Banco Interfinanzas CC	9.874	-	91.647	-
Banco Provincia Bs.As. CC\$	20.347	-	43.094	-
Allaria Ledesma y cia Cta Com. 300.582	505.401.290	-	366.362.696	-
Otras cuentas corrientes	2.372	-	3.932	-
Total caja y bancos	1.873.158.557	-	1.120.839.577	-
2.2 Créditos Operativos				
Valores negociados a asociados	28.155.402.229	-	36.693.104.758	-
Valores negociados a asociados - Mon. Extr. (Anexo IV)	6.759.193.203	-	5.318.816.164	-
Valores descontados	(2.000.000.000)	-	(466.954.952)	-
Cuentas gestión asociados	4.056.432.102	-	1.073.889.015	-
Cuentas gestión asociados - Mon. Extr. (Anexo IV)	1.410.625.367	-	17.390.623	-
Deudores en gestión judicial	402.450.052	-	-	-
Previsión deudores incobrables	(150.000.000)	-	(146.364.000)	-
Previsión intereses no devengados	(38.362.099)	-	(46.790.252)	-
Imp. Ley 25413 computable y otros cf.	558.269.444	-	443.657.538	-
Previsión impuesto ley 25.413	(594.502.024)	-	(460.189.003)	-
Total Créditos	38.559.508.274	-	42.426.559.891	-

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Fernando Andrés Czarny
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

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

	30.09.2025 Corrientes	30.09.2025 No Corrientes	31.12.2024 Corrientes	31.12.2024 No Corrientes
2.3 Otros créditos				
Industrial FCI	529.760.809	-	-	-
BACS FCI	28.235.710	-	-	-
Allaria - FCI crecimiento	3.625.193.293	-	5.086.010.779	-
Allaria - FCI Patrim III B	3.966.082.705	-	1.764.751.387	-
Allaria – Patrimonio B \$	2.792.281.400	-	5.546.739.191	-
Allaria – FCI USD	4.705.930.210	-	2.858.242.330	-
Allaria – Gestión V – B FCI \$	-	-	245.451.401	-
Five Corporation S.A FCI \$	-	-	220.496.314	-
Documentos MAV \$	7.202.857.318	-	3.505.081.258	-
Obligaciones Negociables	728.536.682	-	236.548.618	-
Diversos	175.817.430	-	69.181.991	-
Bonos \$	2.877.944.615	-	8.167.152.352	-
Bonos USD (Anexo IV)	9.540.569.500	-	22.393.652.439	-
Total Otros Créditos	36.173.209.672	-	50.093.308.060	-
2.4 Otros Créditos Fiscales				
Anticipos FO.NE.DU	23.949.964	-	31.057.197	-
Total Otros Créditos Fiscales	23.949.964	-	31.057.197	-
2.5 Deudas Operativas				
Banco San Juan	70.724	-	-	-
Banco de Serv. Y Transacciones	21.403.672	-	-	-
Banco de Comercio	-	-	1.499.343.00	-
Safra National Bank of New York (Anexo IV)	1.510.266.882	-	2.199.061.378	-
Otros bancos	29.126	-	60.575	-
Aforos asociados	4.951.901.189	-	8.173.048.523	-
Aforos asociados - Mon. Extr. (Anexo IV)	6.172.048.072	-	4.537.285.471	-
Cuentas a pagar	37.686.844	-	15.398.326	-
Tarjetas a pagar	2.445.594	-	13.086.831	-
Total Deudas Operativas	12.695.852.103	-	14.939.440.447	-
2.6 Deudas Sociales y Fiscales				
Cargas sociales a pagar	31.956.290	-	47.757.469	-
Provisión SAC	16.472.257	-	-	-
Provisión cs. soc. sobre SAC	4.893.489	-	-	-
IVA a pagar	221.225	-	82.482.285	-
Retenciones de ganancias a depositar	3.036.258	-	1.255.982	-
DGR-IIBB CABA a pagar	15.890.317	-	74.106.748	-
Percepciones/Retenciones IIBB a dep.	18.274.346	-	32.674.835	-
Plan de Pagos RG 4268/18 – 5321/23	35.196.495	-	332.753.434	-
Fondo de educación / promoción coop.	-	-	29.506.839	-
Total Sociales y Fiscales	125.940.677	-	600.537.592	-

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Fernando Andrés Czorny
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

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

	30.09.2025	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
2.7 Deudas Financieras				
Préstamo - Da Valores SA	2.970.418.257	-	8.315.914.600	-
Préstamo - Five Corporation S.A	4.218.446.756	-	4.171.064.149	-
Préstamo - BTS	3.500.000.000	-	-	-
Préstamo - Industrial Valores S.A	1.877.980.275	-	3.156.687.205	-
Préstamo - Allaria y Ledesma	11.799.200.000	-	10.810.810.950	-
Préstamo - PP Inversiones SA	570.042.823	-	1.219.667.336	-
Préstamo - Benedit Bursátil	1.385.000.000	-	-	-
Préstamo - Tarallo S.A	628.035.016	-	1.136.337.436	-
Préstamo - Bacs	2.197.218.616	-	4.980.539.895	-
Préstamo - Adcap	3.596.139.490	-	7.555.800.618	-
Préstamo - Inviu S.A.U.	1.704.760.987	-	3.905.051.065	-
Préstamo - Industrial valores S.A (USD) (Anexo IV)	2.774.584.638	-	1.279.408.849	-
Préstamo - Allaria y Ledesma (USD) (Anexo IV)	-	-	679.411.217	-
Préstamo - INVIU S.A.U. (USD) (Anexo IV)	319.431.000	-	-	-
Pagarés emitidos (USD) (Anexo IV)	-	-	513.493.700	-
VCP Series I y II - Capital	3.584.500.000	-	4.779.696.936	-
VCP Series I y II Intereses	20.551.578	-	45.963.661	-
Total Deudas Financieras	41.146.309.436	-	52.549.847.617	-

2.8 Otras Deudas				
Provisión Moneda Extranjera	1.341.022.561	-	1.589.723.297	-
Provisión intereses TI.CO.CA.	202.088.051	-	298.821.315	-
Provisión intereses acuerdos y otros	50.243.378	-	48.066.520	-
Total Otras Deudas	1.593.353.990	-	1.936.611.132	-

	30.09.2025	30.09.2024
2.9 Otros Ingresos y Egresos		
Otros Ingresos y Egresos no Financieros	8.688.899	357.825
Total	8.688.899	357.825

2.10 Resultados Financieros y por Tenencia Incluido el RECPAM		
Otros Ingresos y Egresos Financieros	3.701.946.460	2.981.394.080
Intereses TI.CO.CA	(505.310.344)	(480.946.345)
Intereses VCP	(2.057.313.842)	(46.539.948)
Diferencia de cambio	(957.974.285)	912.392.025
RECPAM	(1.694.756.634)	(4.965.749.283)
Total	(1.513.408.645)	(1.599.449.471)

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Fernando Andrés Czarny
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

**Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,**
comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 3 – FONDO PARA EDUCACION Y PROMOCION COOPERATIVA

La entidad está alcanzada por la contribución al Fondo para Educación y Promoción Cooperativa, la cual se registra en el pasivo corriente de la Cooperativa, dentro de sus Deudas Sociales y Fiscales. Durante el período se canceló la Declaración Jurada la cual ascendía a \$24.191.883 por compensación.

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

Concepto	Fecha	Importe	Forma de Pago
Anticipo N° 1	14/05/2025	2.177.269	Compensado
Anticipo N° 2	14/05/2025	2.177.269	Compensado
Anticipo N° 3	14/05/2025	2.177.269	Compensado
Anticipo N° 4	14/05/2025	2.177.269	Compensado
Anticipo N° 5	14/05/2025	2.177.269	Compensado
Anticipo N° 6	14/05/2025	2.177.269	Compensado
Anticipo N° 7	14/05/2025	2.177.269	Compensado
Anticipo N° 8	14/05/2025	580.485	Compensado
Anticipo N° 8	30/09/2025	1.596.784	Compensado
Anticipo N° 9	30/09/2025	2.177.269	Compensado
Anticipo N° 10	30/09/2025	2.177.269	Compensado
Anticipo N° 11	30/09/2025	2.177.269	Compensado

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

Al 30 de septiembre de 2025 la Cooperativa registra saldo de Fondo de Asistencia Laboral y Fondo de Educación y Capacitación Cooperativa. La conciliación es la siguiente:

a) Fondo de asistencia Laboral:

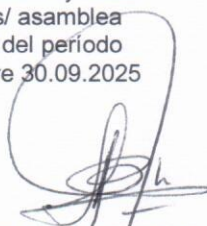
Saldo al inicio del ejercicio	-
Distribución s/ asamblea	2.024.062
Aplicaciones del período	(58.709.168)
Saldo al cierre 30.09.2025	<u>(56.685.106)</u>

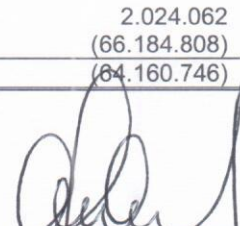
b) Fondo de Educación y Capacitación Cooperativa:

Saldo al inicio del ejercicio	-
Distribución s/ asamblea	2.024.062
Aplicaciones del período	(66.184.808)
Saldo al cierre 30.09.2025	<u>(64.160.746)</u>

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andres Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS CONTABLES

**Por el período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,**
comparativo con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 5 – MODIFICACION DEL ESTATUTO DE LA COOPERATIVA

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

NOTA 6 – VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA A CORTO PLAZO

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

Con fecha 23 de septiembre de 2024 se emitieron Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo - Serie I (VCP I) por un valor nominal de \$3.918.748.000, con vencimiento 23 de septiembre de 2025. A la fecha de cierre del presente período los Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo - Serie I se encuentran totalmente amortizados.

Con fecha 27 de marzo de 2025 se emitieron Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo - Serie II (VCP II) por un valor nominal de \$5.350.000.000, con vencimiento 27 de marzo de 2026. A la fecha de cierre del presente período se encuentran amortizados \$1.765.500.000.

Los saldos al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se exponen en Nota 2.7 - Deudas Financieras.

NOTA 7 - HECHOS POSTERIORES

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

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czorny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

ANEXO I

BIENES DE USO

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

CONCEPTO	VALORES DE INCORPORACION			AMORTIZACION			VALOR RESIDUAL AL 30.09.2025	NETO RESULTANTE AL 31.12.2024
	AL INICIO EJERCICIO	ALTAS	BAJAS (*)	AL CIERRE EJERCICIO	ACUMULADA AL INICIO	DE LAS BAJAS (*)	DEL EJERCICIO	ACUMULADA AL CIERRE
Equipamiento	192.669.221	40.544.204	5.952	233.207.473	169.718.373	5.244	-	169.713.129
Muebles y Útiles	23.047.401	1.337.927	712	24.384.616	22.005.474	681	-	22.004.793
Software	227.009.265	37.934.207	7.013	264.936.459	152.366.463	4.707	-	152.361.756
Oficinas	839.541.719	8.511.240	25.937	848.027.022	839.541.719	25.937	-	839.515.782
Rodados	219.655.953	35.962.296	6.786	255.611.463	87.862.381	2.715.00	-	87.859.666
Inmueble	280.448.700	845.415.838	8.664	1.125.855.874	28.044.004	-	-	28.044.004
SALDOS AL CIERRE 30.09.2025	1.782.372.259	969.706.712	55.064	2.752.022.907	1.299.538.414	39.284	-	1.299.499.130
								1.452.523.777
								482.832.980

(*) Incluye la reexpresión del saldo inicial

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025


Daniela Lis Bogosavlski
Tesorera


Presidente


Secretario

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

ANEXO II

ACTIVOS INTANGIBLES

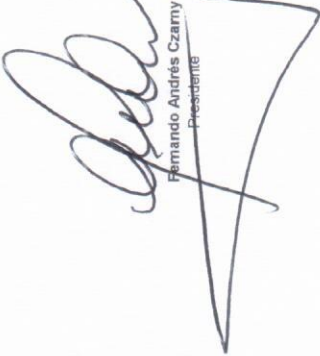
Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

CONCEPTO	VALORES DE INCORPORACION			AMORTIZACION			VALOR RESIDUAL AL 30.09.2025	VALOR RESIDUAL AL 31.12.2024
	AL INICIO EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	AL CIERRE EJERCICIO	ACUMULADA AL INICIO	DE LAS BAJAS DEL EJERCICIO	ACUMULADA AL CIERRE	
Gastos de Organización y Desarrollo - VCP Serie II	-	27.815.058		27.815.058	-	897.011	18.543.372	-
SALDOS AL CIERRE 30.09.2025	-	27.815.058	-	27.815.058	-	897.011	18.543.372	-

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06.11.2025

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


Daniel Lis Bogoslavski
Tesorero


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

ANEXO III

PREVISIONES Y RESERVAS

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

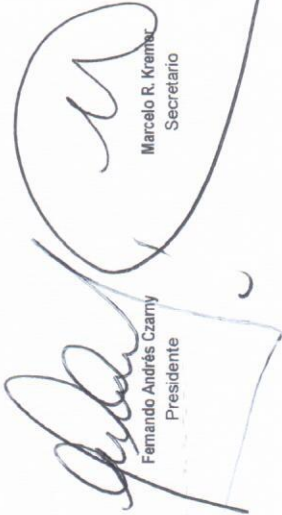
RUBROS	AL INICIO EJERCICIO	AUMENTOS DEL PERIODO	DISMINUCIONES DEL PERIODO (*)	SALDO AL 30.09.2025	SALDO AL 31.12.2024
Previsiones					
Del activo					
Deudores incobrables	146.364.000	30.000.000	(26.364.000)	150.000.000	146.364.000
Gastos a realizar sobre comisiones facturadas - Imp ley 25413	14.981.090	-	(2.698.488)	12.282.602	14.981.090
Percepciones Impuesto Ley 25413 s/debitos y créditos	445.207.913	217.205.145	(80.193.636)	582.219.422	445.207.913
Intereses no devengados	46.790.252	-	(8.428.153)	38.362.099	46.790.252
Del pasivo					
Provision Moneda Extranjera	1.589.723.297	2.457.306.837	(2.706.007.573)	1.341.022.561	1.589.723.297
Reservas					
Reserva Art. 42	12.288.667	-	-	12.288.667	12.288.667

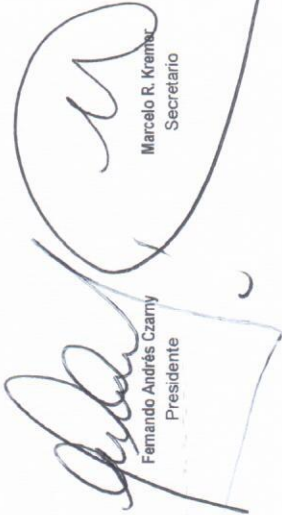
(*) Incluye la reexpresión del saldo inicial

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czamy
Presidente


Marcelo R. Krenn
Secretario

ANEXO IV

RUBROS EN MONEDA EXTRANJERA

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

RUBROS	Moneda Extranjera CLASE	MONTO	Cambio Vigente al cierre	Monto en Pesos al 30.09.2025	Monto en Pesos al 31.12.2024
Activo					
Activo Corriente					
Caja y Bancos					
- Moneda Extranjera	Dólares Estadounidenses	373.794	1.541,77	576.304.375	541.141.021
- Nuevo Banco Industrial de Azul	Dólares Estadounidenses	-	1.350,00	-	19.759
- Industrial valores C/C Comitente	Dólares Estadounidenses	1.996	1.350,00	2.694.600	102.501
- S&C Inversiones S.A	Dólares Estadounidenses	17.716	1.350,00	23.916.600	301.327
- Banco Mariva	Dólares Estadounidenses	427	1.350,00	576.450	13.585
- Banco de Servicios y Transacciones	Dólares Estadounidenses	49.518	1.350,00	66.849.300	2.183.385
- Cono Sur Inversiones	Dólares Estadounidenses	89	1.350,00	120.150	109.911
- Allaria Ledesma y Cía. Cta Com.	Dólares Estadounidenses	94	1.350,00	126.900	-
- Otras Entidades Financieras	Dólares Estadounidenses	849	1.350,00	1.146.150	1.617.044
- DA VALORES SA	Dólares Estadounidenses	2.711	1.350,00	3.659.850	12.181.510
- Benedit Bursatil SA	Dólares Estadounidenses	485	1.350,00	654.750	594.010
- Cohen SA	Dólares Estadounidenses	479	1.350,00	646.650	591.540
- Tarallo SA	Dólares Estadounidenses	3.760	1.350,00	5.076.000	4.643.398
- Río de La Plata Cta. Comitente	Dólares Estadounidenses	68	1.350,00	91.800	83.976
- Grupo SBS	Dólares Estadounidenses	1.145	1.350,00	1.545.750	1.414.014
- Five Corporation	Dólares Estadounidenses	79	1.350,00	106.650	1.553.562
- Bacs - Cta N° 10.062	Dólares Estadounidenses	86.222	1.350,00	116.399.700	148.194
- Aurum Valores SA	Dólares Estadounidenses	14	1.350,00	18.900	17.289
- PP Inversiones SA	Dólares Estadounidenses	537	1.350,00	724.950	663.167
- Aeromar Valores SA	Dólares Estadounidenses	1.448	1.350,00	1.954.800	1.788.202
- BIND UY USD CTA	Dólares Estadounidenses	9.258	1.350,00	12.498.300	11.389.910
- Schweber Securities SA	Dólares Estadounidenses	300	1.350,00	405.000	370.484
- INVIU SAU	Dólares Estadounidenses	-	1.350,00	-	507.564
Creditos Operativos					
- Valores negociados a asociados	Dólares Estadounidenses	5.006.810	1.350,00	6.759.193.203	5.318.816.164
- Cuentas gestion asociados	Dólares Estadounidenses	1.044.907	1.350,00	1.410.625.367	17.390.623
Otros Creditos					
- Allaria FCI	Dólares Estadounidenses	3.485.874	1.350,00	4.705.930.210	2.858.242.330
- Bono Exterior	Dólares Estadounidenses	5.660.000	1.541,77	8.726.418.200	16.289.621.022
- Bono AL29	Dólares Estadounidenses	-	-	-	5.588.945
- Bono AL30	Dólares Estadounidenses	-	-	-	189.991.760
- Bono AL35	Dólares Estadounidenses	-	-	-	795.244.400
- Bono GD29	Dólares Estadounidenses	-	-	-	10.006.621
- Bono GD35	Dólares Estadounidenses	1.000.000	814,00	814.000.000	4.613.953.117
- Bono GD41	Dólares Estadounidenses	-	-	-	489.246.574
- BONO BOPREAL	Dólares Estadounidenses	100	1.513,00	151.300	-
TOTAL ACTIVO				23.231.835.905	31.169.536.909
Deudas Operativas					
- Safra National Bank NY	Dólares Estadounidenses	1.118.715	1.350,00	1.510.266.882	2.199.061.378
- Aforos Asociados	Dólares Estadounidenses	4.571.888	1.350,00	6.172.048.072	4.537.285.471
Deudas Financieras					
- Préstamo - Industrial Valores S.A	Dólares Estadounidenses	1.981.846	1.400,00	2.774.584.638	1.279.408.849
- Préstamo - Allaria y Ledesma SA	Dólares Estadounidenses	-	-	-	679.411.217
- Préstamo - INVIU S.A.U.	Dólares Estadounidenses	228.165	1.400,00	319.431.000	-
- Pagarés Emitidos	Dólares Estadounidenses	-	-	-	513.493.700
Otras Deudas					
- Previsión Moneda Extranjera	Dólares Estadounidenses	9.459.142	1.541,77	1.341.022.561	1.589.723.297
TOTAL PASIVO				12.117.353.153	10.798.383.912

Firmado al sólo efecto de identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Fernando Andres Czamy
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

ANEXO V

RECURSOS Y GASTOS ORDINARIOS

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

	30.09.2025	30.09.2024
1- PARA FINES GENERALES - Recursos		
Recuperos y compensaciones asociados	10.108.573.473	12.641.802.783
Total de recursos para fines generales	10.108.573.473	12.641.802.783
1- PARA FINES GENERALES - Gastos		
<u>Gastos de administracion</u>		
- Sueldos y Cargas Sociales	(1.099.604.123)	(949.836.374)
- Retribuciones a Consejeros y Sindicos	(16.743.534)	(15.314.514)
- Honorarios y retribuciones por servicios	(1.495.469.155)	(1.067.196.602)
- Gastos de librería	(2.624.599)	(5.299.678)
Total gastos de administracion	(2.614.441.411)	(2.037.647.168)
<u>Gastos operativos</u>		
- Alquileres / Expensas	(235.243.392)	(234.849.765)
- Seguros	(25.535.385)	(29.454.768)
- Servicios generales	(281.069.466)	(199.726.360)
- Gastos generales	(232.575.813)	(197.803.146)
- Servicios de mantenimiento	(33.606.365)	(17.448.461)
- Locación de Titulos	(412.116.251)	(205.755.617)
- Gastos movilidad y viaticos	(29.273.553)	(17.157.990)
- Recupero Deudores incobrables	812.626.600	-
Total gastos operativos	(436.793.625)	(902.196.107)
<u>Gastos comerciales</u>		
- Comisiones, gastos bancarios y financieros	(6.645.901.348)	(9.129.937.249)
Total gastos comerciales	(6.645.901.348)	(9.129.937.249)
2- OTROS INGRESOS y/o EGRESOS OPERATIVOS		
- Otros ingresos y egresos no financieros (Nota 2.9)	8.688.899	357.825
Total otros ingresos / egresos operativos	8.688.899	357.825
3- IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES		
- Impuesto de sellos	(1.439.096)	(3.846.339)
- Impuesto sobre los ingresos brutos	(177.815.544)	(185.265.368)
- Impuesto ley 25413	(711.394.353)	(691.381.535)
Total impuestos , tasas y contribuciones	(890.648.993)	(880.493.242)
4- AMORTIZACIONES		
- Amortizaciones bienes de uso	-	-
- Amortizaciones bienes intangibles	(19.440.383)	(7.220.723)
Total amortizaciones	(19.440.383)	(7.220.723)
5- RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA INCLUIDO EL RECPAM (Nota 2.10)	(1.513.408.645)	(1.599.449.471)
RESULTADO POR OPERACIONES ORDINARIAS	(2.003.372.033)	(1.914.783.352)
	Deficit	Deficit

Firmado al sólo efecto de su identificación
con nuestro informe de fecha 06.11.2025

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

Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera

Fernando Andrés Czarny
Presidente

Marcelo R. Kremer
Secretario

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

SINTESIS

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

	<u>30.09.2025</u>
1- BALANCE GENERAL	
ACTIVO	78.091.621.930
menos:	
PASIVO	55.561.456.206
PATRIMONIO NETO	<u>22.530.165.724</u>
2- ESTADO DE RECURSOS Y GASTOS	
EXCEDENTES	10.108.573.473
menos:	
GASTOS / PERDIDAS / OTROS	(12.111.945.506)
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>(2.003.372.033)</u> Deficit


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

PLANILLA DE DATOS ESTADISTICOS

Por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025
(presentado en forma comparativa)
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

Denominación de la Cooperativa: COOPERATIVA DE CRÉDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA
Actividad principal: Cooperativa de crédito y vivienda
Matricula INAES: Nro.12388
Domicilio: Av. Leandro N. Alem 855 - Piso 8

<u>Ejercicio cerrado al :</u>	<u>30.09.2025</u>
<u>Numero de asociados:</u>	671
<u>Capital Suscripto:</u>	7.561.128.870
<u>Capital realizado:</u>	7.561.128.870
<u>Ajuste de capital:</u>	1.425.741.912
<u>Reservas:</u>	2.295.368.175
<u>Resultados acumulados:</u>	(2.003.372.033)

Operaciones:

- Recursos y compensaciones asociados:	10.108.573.473
- Inversiones en activos fijos:	969.705.712
- Remuneraciones y cargas sociales pagadas:	1.099.604.123
- Cantidad de personal en relacion de dependencia:	25
- Fondos de educacion y capacitacion cooperativa:	-
- Fondo de asistencia laboral:	-
- Resultado del periodo - Pérdida:	(2.003.372.033)

Ultima asamblea general ordinaria (A.G.O.): 28/04/2025

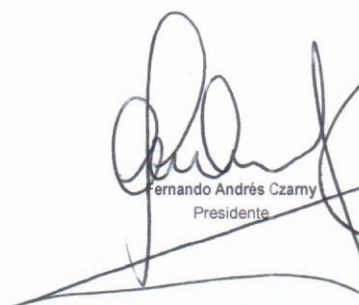
Cantidad de asociados que concurrieron a ultima A.G.O.: 39

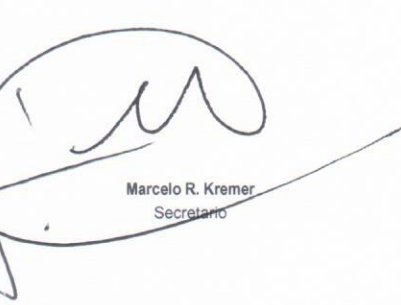
Denominación de la entidad de grado superior a la que la entidad se encuentra asociada: FEDERACION ARGENTINA DE COOPERATIVAS DE CREDITO LIMITADA.

Persona responsable de brindar la prececente informacion de ser necesario poder ampliarla:

Entidad auditora: PKF AUDISUR SRL
Apellido y Nombre auditor: Marcelo Horacio Katz
Cargo: Auditor externo
Domicilio: Sarmiento 663 Piso 3, Ciudad Autonoma de Buenos Aires


Daniela Lis Bogoslavski
Tesorera


Fernando Andrés Czarny
Presidente


Marcelo R. Kremer
Secretario

COOPERATIVA DE CRÉDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

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

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

De acuerdo a las disposiciones legales y estatutarias en vigor, cumplimos en poner en vuestro conocimiento, que en forma periódica y conjuntamente con los miembros del Consejo de Administración, hemos efectuado controles sobre operaciones, registraciones contables, arqueo de fondos, etc. Además hemos efectuado una revisión sobre los rubros que componen el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Recursos y Gastos, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Notas y Anexos a los Estados Contables de la COOPERATIVA DE CRÉDITO Y VIVIENDA **UNICRED** LIMITADA, por el Periodo Intermedio iniciado el 1 de Enero de 2025 y finalizado el 30 de Setiembre de 2025 comparativos con los del ejercicio cerrado al 31 de Diciembre de 2024 expresados en moneda homogénea, encontrando que los estados mencionados presentan razonablemente la situación patrimonial de la Cooperativa por el periodo intermedio terminado a fecha 30.09.2025.

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

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

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

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

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

Como consecuencia de lo hasta aquí expresado, los presentes estados contables consideran los efectos de la inflación al 30 de Setiembre de 2025 aplicando las normas contables vigentes expuestas anteriormente.

La reexpresión de los saldos se calculó considerando los índices establecidos por la F.A.C.P.C.E., resultante de la combinación del IPIM, con el índice de Precios al consumidor nacional (IPC), publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) con base diciembre de 2016.

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

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

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

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

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

En nuestra opinión basada en el trabajo realizado, los estados contables mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos la situación patrimonial de Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada y los respectivos resultados de sus operaciones y los flujos de su efectivo por el ejercicio finalizado al 30/09/2025 comparativo con el ejercicio cerrado al 30/09/2024.

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

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

Se han realizado los arqueos respectivos en cumplimiento de lo normado por la Res. INAES 7207/2012.

De acuerdo con el artículo 43 de la ley N°20.337 y con el artículo 5° del Anexo I de la Resolución 419/2019 del INAES, las partidas utilizadas para la absorción de perdidas, deberán reconstituirse a sus valores anteriores, reexpresados en moneda de la fecha de determinación de los primeros excedentes en moneda constante u homogénea que se genera en los ejercicios posteriores al de absorción. Por lo tanto, la cooperativa no podrá distribuir excedentes generados en este ejercicio hasta reconstituir las partidas que fueron absorbidas en el ejercicio anterior. El presente ejercicio iniciado el 01/01/2025 y cerrado el 30/09/2025 arroja un Déficit de \$2.003.372.033.-, expresados en moneda homogénea.

Al mismo tiempo manifestamos que el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Recursos y Gastos, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Notas y Anexos a los Estados Contables al 30/09/2025 comparativos con los Estados Contables al 31/12/2024, expresados en moneda homogénea se encuentran transcritos a libros rubricados llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes, que nos fueron expuestos a nuestra solicitud.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de Noviembre de 2025



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



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



SR. ALFREDO ABEL DORFMAN
Síndico Titular

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

Señores

**CONSEJO DE ADMINISTRACION de la
COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LTDA.**

CUIT N° 30-63471300-6

Matricula INAES: CF N° 12.388

Domicilio legal: Av. Leandro N. Alem 855 – Piso 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios***Identificación de los estados contables de períodos intermedios objeto de la revisión***

Hemos revisado los estados contables de la COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LTDA., que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 7 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I a V.

Responsabilidades del Consejo de Administración de la Cooperativa en relación con los estados contables

El Consejo de Administración de la COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LTDA. 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 el Consejo de Administración considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidades del auditor

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 el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Somos independientes de la COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LTDA. y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE.

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 tomamos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de la COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LTDA. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Otras cuestiones: Información expresada en moneda nominal

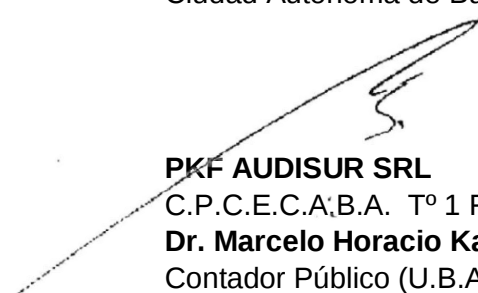
En las Nota 3 y 4 a los estados contables adjuntos, la COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LTDA. ha incorporado la información requerida por el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES) mediante la Resolución N° 996/2021 – Anexo I, apartados H e I. Dicha Resolución requiere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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) Al 30 de septiembre de 2025, los libros y registraciones contables de la COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LTDA. exigidos por la Ley de Cooperativas han sido llevados en sus aspectos formales de conformidad con las disposiciones legales vigentes, los cuales se encuentran en proceso de transcripción.
- b) Según surge de los registros contables de la COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LTDA., el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$22.789.791 (pesos veintidós millones setecientos ochenta y nueve mil setecientos noventa y uno), no siendo exigible a esa fecha.
- c) La Cooperativa se encuentra alcanzada por la contribución especial establecida por la Ley N° 23.427, encontrándose inscripta con la CUIT 30-63471300-6. Al 30 de septiembre de 2025, según surge de sus registros contables, no registra deuda devengada en concepto del Fondo para Educación y Promoción Cooperativa – Ley N° 23.427.

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



PKF AUDISUR SRL

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5

Dr. Marcelo Horacio Katz

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82

Socio

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de noviembre de 2025

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

Fecha de intervención: 06/11/2025

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

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

CUIT: 30-63471300-6

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$78.091.621.930,00

Intervenida por: Dr. MARCELO HORACIO KATZ

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

Datos del Matriculado

Dr. MARCELO HORACIO KATZ

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 146 F° 82

Firma en carácter de socio

PKF AUDISUR S.R.L.

T° 1 F° 5

SOCIO



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

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

LEGALIZACIÓN N°

818949

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
irarlrdg

