

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

Estados Contables Fiduciarios

Ejercicio N° 14

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

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

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentados en forma comparativa (Nota 2.2)

ÍNDICE

	Página
Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial Fiduciario	2
Estado de Resultados Fiduciario	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario	4
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario	5
Notas a los Estados Contables Fiduciarios	6 a 34
Anexo I	35
Anexo II	36
Anexo III	37
Anexo IV	38

Informe del Auditor emitido por los Auditores Independientes

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

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentados en forma comparativa (Nota 2.2)

<u>Actividad Principal</u>	Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.
<u>CUIT del Fideicomiso</u>	30-71226771-9
<u>Fecha de Contrato Constitutivo</u>	6 de diciembre de 2011
<u>Objeto del Fideicomiso</u>	Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de San Juan.
<u>Plazo de duración del Contrato de Fideicomiso</u>	Hasta la fecha del pago total de los Valores Representativos de Deuda, conforme sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 de la Ley 26.994.
<u>Fecha de Cierre de Ejercicio</u>	31 de diciembre de cada año calendario.
<u>Denominación del Fiduciante</u>	Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de San Juan (I.P.V.)
<u>Domicilio Legal</u>	Avda. Libertador Gral. San Martín 750 (oeste) 5to. Piso. Centro Cívico de la Ciudad y Provincia de San Juan.
<u>Actividad Principal</u>	Actividades Especializadas de Construcción.
<u>Denominación del Fiduciario</u>	BICE Fideicomisos S.A.
<u>Domicilio Legal</u>	Bartolomé Mitre 836, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
<u>Actividad Principal</u>	Fiduciaria en los términos de la Ley 26.994 art. 1.673, normas complementarias y reglamentarias.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Gustavo J. Quian (Socio)

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025,
Presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3.1)	1.532.306	2.619.570	Proveedores de servicios (Nota 3.5 y Anexo II)	3.981.372	17.012.464
Inversiones financieras (Nota 3.2, Anexos I y II)	12.948.545	33.990.815	Deudas fiscales (Nota 3.6 y Anexo II)	171.485	-
Otras Cuentas por Cobrar en moneda (Nota 3.3 y Anexo II)	17.585.755	62.750.242	Otras deudas (Nota 3.7 y Anexo II)	7.186.934	46.343.017
Créditos Impositivos (Nota 3.4 y Anexo II)	980.000	801.389	Valores Representativos de deuda (Nota 3.8 y Anexo II)	14.685.623	18.861.694
Total del Activo corriente	33.046.606	100.162.016	Total del Pasivo corriente	26.025.414	82.217.175
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otras Cuentas por Cobrar en moneda (Nota 3.3 y Anexo II)	-	26.110.519	Valores Representativos de deuda (Nota 3.8 y Anexo II)	7.021.192	26.110.519
Total del Activo no corriente	-	26.110.519	Total del Pasivo no corriente	7.021.192	26.110.519
			Total del Pasivo	33.046.606	108.327.694
			PATRIMONIO NETO	-	17.944.841
			(según estado respectivo)		
Total del Activo	33.046.606	126.272.535	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	33.046.606	126.272.535

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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Everedacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025,
Presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Gastos de administración (Anexo III)	(105.269.327)	(64.718.910)
Recupero de gastos	80.828.127	-
Rdos. Financieros y por Tenencia que incluyen el RECPAM	6.496.359	(33.858.875)
(Pérdida del ejercicio)	(17.944.841)	(98.557.785)

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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

QUIJAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 38

Gustavo J. Quijan (Socio)

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130

Evert Igracio Van Tooren

Vicepresidente

En su carácter de fiduciario del Fideicomiso

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

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025

y finalizado el 31 de diciembre de 2025,

Presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)

(Cifras expresadas en pesos)

	Resultados no asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/12/2025	Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/12/2024
Saldo al inicio del ejercicio	17.944.841	17.944.841	116.502.626
(Pérdida del ejercicio)	(17.944.841)	(17.944.841)	(98.557.785)
Saldo al cierre del ejercicio	-	-	17.944.841

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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Gustavo J. Quian (Socio)

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025,
Presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

	31/12/2025	31/12/2024
Variaciones del Efectivo y sus Equivalentes		
Efectivo y sus equivalentes al inicio del Ejercicio	36.610.385	131.957.604
Efectivo y sus equivalentes al cierre del Ejercicio	14.480.851	36.610.385
Disminución neta del Efectivo y sus Equivalentes	(22.129.534)	(95.347.219)
Causas de las variaciones del efectivo y sus equivalentes		
Actividades operativas		
(Pérdida del ejercicio)	(17.944.841)	(98.557.785)
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Disminución de Otras Cuentas por Cobrar en moneda	71.275.006	122.495.839
(Aumento) de Créditos Impositivos	(178.611)	(1.599.899)
(Disminución) / Aumento de Proveedores de Servicios	(13.031.092)	7.032.547
Aumento / (Disminución) de Deudas Fiscales	171.485	(270.251)
Disminución de Otras deudas	(39.156.083)	(22.013.414)
Disminución de Valores Representativos de Deuda	(23.265.398)	(102.434.256)
Flujo Neto de Efectivo utilizado en las actividades operativas	(22.129.534)	(95.347.219)
Disminución neta del Efectivo y sus Equivalentes	(22.129.534)	(95.347.219)

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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 Fº 38

Gustavo J. Quian (Socio)

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

1.1 Origen y Objeto

Con fecha 6 de diciembre de 2011 se firma el Contrato de Fideicomiso mediante el cual se constituye el Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”, entre el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de San Juan (“IPV”), en calidad de Fiduciante y Bice Fideicomisos S.A. como Fiduciario Financiero.

La celebración del Contrato por el Fiduciante fue aprobada mediante resolución de su Interventor el 6 de octubre de 2011 y por el Directorio del Fiduciario en su reunión del 26 de octubre de 2011.

La constitución del Fideicomiso tiene por finalidad aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de San Juan, conforme al compromiso asumido por dicha Provincia en el Convenio Marco relativo al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, mediante la emisión de Valores Representativos de Deuda (VRD) que tendrán como fuente de pago los Bienes Fideicomitados y la cesión fiduciaria de los mismos.

Con fecha 9 de octubre de 2018 la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha enviado Nota 197817 comunicando que individualizó a los Valores Fiduciarios del Fideicomiso con el código N° 1 d).

1.2 Bienes Fideicomitados

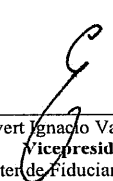
Los Bienes Fideicomitados son los que integran el Patrimonio Fideicomitado, que se detallan a continuación:

- a) La recaudación proveniente de la cobranza de los Créditos derivados de la adjudicación de viviendas bajo el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, existentes a la Fecha de Emisión y generados con posterioridad a la misma.
- b) Los derechos de los que es titular el Fiduciario, en su carácter de tal, como beneficiario bajo el Fideicomiso de Garantía.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026
QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 38

Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.2 Bienes Fideicomitados (Cont.)

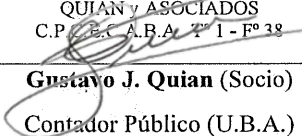
- c) Los créditos actuales y futuros que el Fiduciante -como titular de la/s Cuenta/s Recaudadora/s- tenga contra el Banco Recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dichas Cuentas Recaudadoras, originados en la Recaudación por Créditos.
- d) Los Fondos Líquidos e Inversiones Permitidas.
- e) Los derechos (i) que corresponden al Fiduciante sobre los seguros de vida contratados respecto de los deudores de los Créditos existentes, mediante el endoso de la póliza colectiva correspondiente; y (ii) que le correspondan sobre los seguros de vida que contrate respecto de los deudores de los Créditos que se originen en el futuro.
- f) Los derechos (i) que correspondan al Fiduciante sobre los seguros de incendio contratados respecto de los inmuebles a los que refieren los Créditos existentes, mediante el endoso de la/s póliza/s correspondiente/s; y (ii) que le correspondan sobre los seguros de incendio que contrate respecto de los inmuebles a los que refieren los Créditos que se originen en el futuro.
- g) Los demás activos, propios o de terceros, que en el futuro resuelva incorporar el Fiduciante.

1.3 Patrimonio Fideicomitado

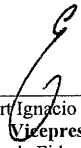
El Patrimonio Fideicomitado está integrado por los Bienes Fideicomitados. Las viviendas a construir en la Provincia de San Juan, en el marco del acuerdo entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Administración Nacional de la Seguridad Social, el Banco de la Nación Argentina y la Provincia de San Juan, y complementado por la Carta Compromiso suscripta el 7 de septiembre de 2009 entre la Administración Nacional de Seguridad Social, Bice Fideicomisos S.A., la Provincia de San Juan y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, no se encuentran incluidas en el Patrimonio Fideicomitado y son de titularidad del Fiduciante.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Ever Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.4 Fideicomiso de Garantía

Es el Fideicomiso constituido el 1° de febrero de 2012, entre el IPV como Fiduciante, el Banco de la Nación Argentina como Fiduciario (el “Fiduciario de Garantía”) y el Fiduciario del presente Fideicomiso Financiero como beneficiario -con imputación al presente Fideicomiso Financiero- que tiene como activo fideicomitado (como fuente supletoria para el caso de insuficiencia de la Recaudación por Créditos) los recursos del FONAVI que corresponde percibir al Fiduciante por parte del Estado Nacional en virtud de la Ley N° 24.464 y la Ley provincial N° 6659 (el “Flujo FONAVI”).

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

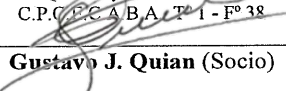
1.5 Valores Representativos de Deuda

Bajo el Fideicomiso, el Fiduciante podrá emitir Valores Representativos de Deuda por hasta un valor nominal de \$ 125.000.000, en una o más Series. Para los VRD Serie I las condiciones de emisión se establecen en el Contrato de Fideicomiso y se detallan al final del presente punto. Las condiciones de emisión de las Nuevas Series, que no podrán ser más favorables que las establecidas para los VRD Serie I, serán determinadas por el Fiduciante con la conformidad del Fiduciario mediante la firma de un contrato de fideicomiso suplementario y explicitadas en un Suplemento de Prospecto, de conformidad con los requerimientos de fondos para la construcción de viviendas y de las posibilidades de colocación de los valores mediante oferta pública de acuerdo con las condiciones económicas vigentes al momento en que se efectúe cada emisión. En caso de existir más de una Serie en circulación, los VRD de todas las Series tendrán derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma *pari passu* (trato igualitario entre los mismos) en cada Fecha de Pago de Servicios.

Serán requisitos para la emisión de las Nuevas Series: (a) que cubierto el Fondo de Reserva, exista un flujo remanente tal que, proyectado, sea suficiente para el

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.5 Valores Representativos de Deuda (Cont.)

pago de los Servicios de una Nueva Serie y los mayores Gastos e Impuestos asociados, (b) que el Fiduciante no haya incurrido en incumplimiento de ninguna de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Fideicomiso y (c) que no se hubiera producido y estuviera vigente un Evento Especial.

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

Valores Representativos de Deuda Serie I

Al 31 de diciembre de 2025 se han emitido VRD Serie I por un valor nominal de \$ 70.000.000.

Con fecha 1° de febrero de 2012 la Bolsa de Comercio de Buenos Aires autorizó la cotización de los Valores Representativos de Deuda Serie I, y el 18 de abril de 2012 Nación Bursátil Sociedad de Bolsa S.A. (Agente Colocador) mediante el Aviso de Cierre de Colocación, informó la finalización del Período de Colocación con el siguiente resultado:

Monto de Emisión: \$ 70.000.000

Margen Diferencial de Corte: 200 puntos básicos

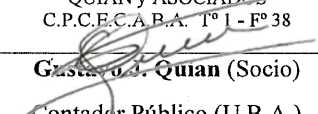
Fecha de Emisión: 19 de abril de 2012

Fecha de Vencimiento: 19 de abril de 2027

De acuerdo al cronograma de integración que se detalla a continuación, al cierre de los presentes Estados Contables el total de los VRD Serie I Integrados asciende a la suma de \$ 70.000.000, encontrándose totalmente integrada dicha serie.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.5 Valores Representativos de Deuda (Cont.)

Cronograma de Integración de los VRD Serie I

Fecha de Integración	Monto de Integración	Porcentaje de Integración
19/04/2012	\$ 21.000.000	30,00%
31/05/2012	\$ 4.900.000	7,00%
29/06/2012	\$ 4.900.000	7,00%
31/07/2012	\$ 4.900.000	7,00%
31/08/2012	\$ 4.900.000	7,00%
28/09/2012	\$ 4.900.000	7,00%
31/10/2012	\$ 4.900.000	7,00%
30/11/2012	\$ 4.900.000	7,00%
31/12/2012	\$ 4.900.000	7,00%
31/01/2013	\$ 4.900.000	7,00%
28/02/2013	\$ 4.900.000	7,00%
	\$ 70.000.000	100,00%

1.6 Servicios de Interés y Capital

Salvo que para las Nuevas Series se establezca de otro modo, los VRD de cada Serie darán derecho al cobro de los siguientes Servicios:

- a) En concepto de interés, una tasa equivalente a la Tasa de Referencia más un Margen Diferencial a licitar de acuerdo a lo establecido en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto respectivo de las nuevas series. El interés se aplicará considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondientes a cada Período de Devengamiento. Los intereses que se devenguen durante cada Período de Devengamiento hasta la Fecha Final de Capitalización establecida en el contrato de Fideicomiso para cada Serie emitida, se capitalizarán al último día de cada trimestre calendario y los devengados con posterioridad a la Fecha Final de Capitalización se pagarán en cada Fecha de Pago de Servicios. Los intereses se devengarán durante

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Gustavo J. Quian (Socio)

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.6 Servicios de Interés y Capital (Cont.)

cada Período de Devengamiento sobre el Valor Residual al inicio de cada Período de Devengamiento.

- b) En concepto de amortización, los montos que se indiquen para cada Serie.

“*Tasa de Referencia*”: el promedio aritmético simple de las tasas de interés para depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos de 30 a 35 días en bancos públicos (“BADLAR Pública”), en base a las tasas informadas por el BCRA durante el trimestre calendario anterior al inicio de cada Período de Devengamiento. En caso que la tasa BADLAR Pública dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la tasa BADLAR Pública que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, se calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo en pesos por un monto mayor a un millón de pesos por períodos de entre 30 y 35 días, de los 5 primeros bancos públicos de la Argentina, que surgen del último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.

“*Período de Devengamiento*”: Es el período que se define en las condiciones particulares de cada Serie.

“*Valor Residual*”: Es el valor nominal integrado más los Intereses Capitalizados, neto en su caso de las amortizaciones ya pagadas.

Servicios de Interés y Capital de los VRD Serie I

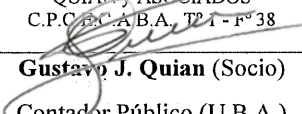
Los “VRD Serie I” tendrán derecho al pago de:

(a) en concepto de interés, una tasa equivalente a la Tasa de Referencia más un Margen Diferencial a licitar que no podrá ser superior a 200 puntos básicos anuales. El interés se aplicará considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondientes a cada Período de Devengamiento.

Los intereses que se devenguen durante cada Período de Devengamiento hasta

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.6 Servicios de Interés y Capital (Cont.)

la Fecha Final de Capitalización se capitalizarán al último día de cada trimestre calendario (los “Intereses Capitalizados”) y los devengados con posterioridad a la Fecha Final de Capitalización se pagarán en cada Fecha de Pago de Servicios.

Los intereses se devengarán durante cada Período de Devengamiento sobre el Valor Residual al inicio de cada Período de Devengamiento.

(b) en concepto de amortización, el valor nominal integrado más los Intereses Capitalizados (el “Capital Ajustado”). Los pagos de amortización se realizarán en cada Fecha de Pago de Servicios por hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización sobre el Capital Ajustado indicados en el Cronograma de Amortización de los VRD para el Período de Devengamiento que corresponda.

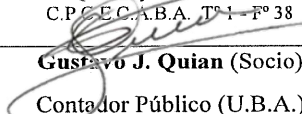
“*Período de Devengamiento*”: Será cada uno de los siguientes: (a) Los períodos comprendidos dentro del Período de Integración serán desde la Primera Fecha de Integración (inclusive) hasta la segunda Fecha de Integración (exclusive) para el primer período, y desde la Fecha de Integración anterior (inclusive) hasta la siguiente Fecha de Integración (exclusive) los restantes; (b) los siguientes períodos comprendidos entre la última Fecha de Integración y la Fecha Final de Capitalización serán desde el último día del período anterior (inclusive) hasta el último día de cada trimestre calendario (exclusive) y (c) los períodos posteriores a la Fecha Final de Capitalización serán desde el último día del período anterior (inclusive) hasta la próxima Fecha de Pago de Servicios (exclusive).

“*Fecha Final de Capitalización*”: es el último día del penúltimo trimestre calendario anterior a la Primera Fecha de Pago de Servicios.

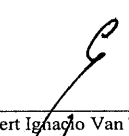
“*Primera Fecha de Integración*”: es la que como tal se indica en el Cronograma de Integración (19/04/2012).

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.7 Fecha de Pago de Servicios

Salvo que para las Nuevas Series se establezca de otro modo, las Fechas de Pago de Servicios serán el décimo Día Hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año; y la Fecha de Vencimiento Final será la que corresponda a los 15 (quince) años contados desde la Fecha de Emisión o siguiente Día Hábil.

No obstante, según se establece en las condiciones particulares de la emisión de los VRD Serie I, el primer Pago de Servicios tiene lugar en la Fecha de Pago de Servicios que coincida con, o sea la primera posterior a, los dos años desde la Fecha de Emisión, habiendo operado esta fecha el 15 de julio de 2014.

De acuerdo a lo informado en la Nota 1.5, el vencimiento final de los VRD Serie I será el 19 de abril de 2027.

1.8 Pago de Servicios

Salvo que para las Nuevas Series se estableciera de otro modo:

(a) Los pagos de Servicios serán realizados por el Fiduciario, en tanto existan recursos suficientes en la Cuenta Fiduciaria a las 15 horas del quinto Día Hábil anterior a la respectiva Fecha de Pago de Servicios y no se verifique un Evento Especial, mediante transferencia de los respectivos importes a Caja de Valores.

(b) En caso que no existiesen recursos suficientes en la Cuenta Fiduciaria para alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización de los VRD de todas las Series en circulación en alguna Fecha de Pago de Servicios, los Servicios de amortización se pagarán cuando existan recursos suficientes a tal fin, sin que dicha circunstancia implique caducidad de plazos, salvo cuando la falta constituya un Evento Especial, no pudiendo los Beneficiarios exigir dicho pago al Fiduciario y continuando el devengamiento de intereses sobre el Valor Residual y de Intereses Moratorios.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Gustavo J. Quian (Socio)

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.8 Pago de Servicios (Cont.)

(c) Constituirán un Evento Especial (i) la falta de pago de los intereses pagaderos y exigibles en una Fecha de Pago de Servicios; y (ii) la no cancelación a una Fecha de Pago de Amortización de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización por un monto equivalente a cuatro Fechas de Pago de Amortización consecutivas.

(d) Los intereses moratorios equivaldrán a los intereses de los VRD más 200 puntos básicos adicionales. Los Intereses Moratorios se devengarán: (i) Desde una Fecha de Pago de Intereses hasta tanto se cancele la totalidad de los intereses atrasados; sobre los importes impagos y (ii) Desde cualquier Fecha de Pago de Amortización en la que no se hubiera alcanzado los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización, hasta la Fecha de Pago de Amortización en que tales porcentajes sean cumplidos.

El pago de los VRD a sus respectivos titulares bajo los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso tiene como única fuente los Bienes Fideicomitados. Los bienes propios del Fiduciario, los bienes del Fiduciante y los de la Provincia de San Juan no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025 se cancelaron íntegramente los servicios de amortización e intereses cuyos vencimientos operaron antes de esa fecha.

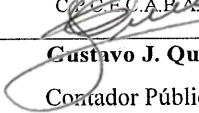
1.9 Monto Requerido

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

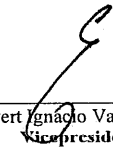
- a) la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso;
- b) la constitución o reposición del Fondo de Reserva;

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.9 Monto Requerido (Cont.)

- c) los Servicios a ser abonados en la Fecha de Pago de Servicios inmediatamente siguiente al último día de dicho trimestre; y
 - d) la constitución o reposición de Reservas.
- Los ingresos que se generen por la inversión de los Fondos Líquidos se considerarán un menor importe a solicitar al Fiduciante en concepto de Monto Requerido Trimestral.

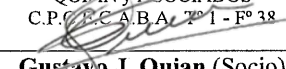
En tanto el Requerimiento de Fondos sólo tenga por finalidad recaudar los fondos para el pago de los conceptos indicados en los incisos (a) y/o (d) precedentes, y el Fiduciante no haya incumplido ninguna de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; el Requerimiento de Fondos importará instruir al Banco Recaudador la transferencia de fondos desde las Cuentas Recaudadoras a la Cuenta Fiduciaria hasta completar el Monto Requerido en cada oportunidad.

A partir de la emisión del primer Requerimiento de Fondos que tenga por finalidad recaudar los fondos necesarios para la constitución o reposición del Fondo de Reserva, la notificación a las Cuentas Recaudadoras será a modo informativo dado que esa entidad deberá continuar acreditando periódicamente en la Cuenta Fiduciaria el saldo que exista en ellas y que en el caso de que existan fondos excedentes serán reintegrados por el Fiduciario al I.P.V. Durante el transcurso del trimestre el Fiduciario podrá informar o rectificar el Monto Requerido informado al inicio del trimestre, cambio que deberá ser informado al Fiduciante. El Monto Requerido para los trimestres enero – marzo, abril-junio, julio- septiembre y octubre- diciembre ascienden a las sumas de \$ 22.415.000, \$ 27.298.000, \$23.519.000 y \$ 34.910.000, con destino a la recomposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de Reservas, a ajustar el Fondo de Reserva del Fideicomiso y al pago del Servicio de amortización e interés correspondiente.

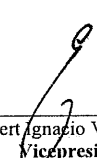
A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Fiduciarios, el Fiduciante ha cumplimentado dicho requerimiento.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.10 Fondo de Gastos

El Fiduciario debe retener del precio de colocación de cada Serie el importe que se determine, el cual se debe asignar a un Fondo de Gastos, el cual se debe destinar a cancelar los Gastos del Fideicomiso y en su caso constituir las Reservas hasta el monto indicado. En cualquier momento en que el Fondo de Gastos del Fideicomiso se reduzca hasta representar un importe menor al indicado (tal importe, o su eventual aumento) se detraerá de la Recaudación Global el monto necesario para reestablecerlo.

Si la Recaudación Global fuera insuficiente, el Fiduciario podrá intimar al Fiduciante para que dentro del quinto Día Hábil contado desde la fecha en que se reduzca el Nivel del Fondo de Gastos del Fideicomiso, reponga el mismo. De no cumplirse con esta última obligación, el Fiduciario podrá declarar la existencia de un Evento Especial conforme se menciona en la Nota 1.17 c).

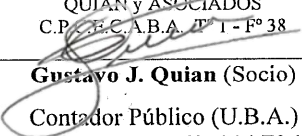
Cuando hubiera finalizado la liquidación del Fideicomiso, el Fondo de Gastos del Fideicomiso será liberado para la acreditación de dichos fondos al Fiduciante, con excepción de las sumas correspondientes a las Reservas.

El Fiduciario estará facultado -con la conformidad del Fiduciante, la cual no podrá ser irrazonablemente denegada- para aumentar el Nivel del Fondo de Gastos del Fideicomiso, si el vigente se mostrara insuficiente para atender (i) los Gastos del Fideicomiso presentes y/o los que previsiblemente se devenguen; y (ii) las Reservas, en ambos casos conforme a dictamen del Auditor Contable o del Asesor Impositivo según la competencia.

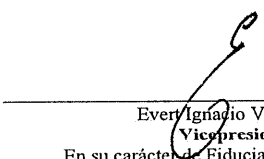
Según se establece en las condiciones particulares de emisión de los “VRD Serie I”, el importe determinado que se asignó al Fondo de Gastos del Fideicomiso es el equivalente a \$ 200.000 que el Fiduciario ha retenido del precio de colocación, según se informa en Nota 3.7.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Ever Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.11 Fondo de Reserva

Salvo que para las Nuevas Series se estableciera de otro modo, el Fiduciario debe constituir con los fondos provenientes de la Recaudación Global, el Fondo de Reserva, por un monto mínimo equivalente a: (1) los dos próximos pagos estimados de Intereses y (2) el próximo pago de amortización conforme al Cronograma de Amortización de los VRD.

Para cada Serie se determinará la forma en que se efectivizará la integración inicial del Fondo de Reserva.

En el caso de los VRD Serie I se determinó que la Integración Inicial se realice a partir de los 11 meses desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha Final de Capitalización proporcionalmente en cuotas mensuales y consecutivas hasta alcanzar el monto establecido en el primer párrafo.

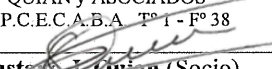
El Fondo de Reserva será aplicado por el Fiduciario al pago de intereses y amortización de los VRD, cuando por cualquier causa no existan recursos suficientes para su pago en las Cuentas Recaudadoras.

Luego de la Integración Inicial, en cualquier momento en que el importe acumulado en el Fondo de Reserva sea menor al monto mínimo antes indicado, el Fiduciario lo repondrá con los fondos provenientes de la Recaudación Global, y lo incorporará dentro de los Montos Requeridos. Una vez cancelados íntegramente los VRD, cubiertos los Gastos del Fideicomiso y en su caso las Reservas, el excedente será liberado a favor del Fiduciante.

Habiéndose efectivizado la integración inicial del Fondo de Reserva, se continuó acumulando por lo que el monto del fondo de reserva es \$ 6.986.934 al 31 de diciembre de 2025 (Nota 3.7).

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

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

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

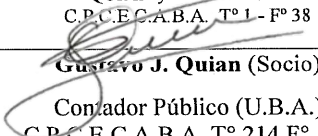
- 1) A la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, incluida la constitución de Reservas.
- 2) Al pago de los Intereses Moratorios, en su caso.
- 3) Al pago de los Servicios atrasados de interés de los VRD, si los hubiera.
- 4) Al pago del interés de los VRD en cada Fecha de Pago de Servicios.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

1.13 Inversión de Fondos Líquidos

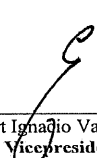
El Fiduciario podrá invertir los Fondos Líquidos en Inversiones Permitidas, quedando librado a su decisión la oportunidad, monto y demás detalles de la inversión. Las Inversiones Permitidas se realizarán a plazos compatibles con (a) la necesidad de fondos para el Pago de Servicios u otros conceptos pagaderos a los VRD, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la Cuenta Fiduciaria, o (b) el Cronograma de Pagos a Contratistas, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la Cuenta de Obras. A los efectos de determinar la elegibilidad de una Inversión Permitida la calificación de la

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 38


Gustavo J. Quian (Socio)

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.13 Inversión de Fondos Líquidos (Cont.)

entidad financiera o del fondo común de inversión en el cual se realizará dicha Inversión Permitida se determinará al momento de realizar la respectiva inversión, no asumiendo el Fiduciario responsabilidad alguna por cualquier modificación subsiguiente de la calificación de dicha entidad financiera o fondo común de inversión, sin perjuicio de su deber de modificar la inversión en la primera oportunidad que sea posible. En ningún caso el Fiduciario será responsable frente a los Beneficiarios o el Fiduciante por el resultado de las Inversiones Permitidas, siempre que haya procedido conforme con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

1.14 Agente de Control y Revisión

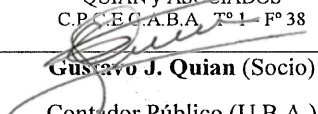
Es la persona o personas que el Fiduciario designe antes de la Fecha de Emisión, la que actuará como Agente de Control y Revisión de la cobranza por la Recaudación por Créditos y de la recaudación del flujo FONAVI. A tales efectos recibirá mensualmente del Fiduciante o del Fiduciario (este último en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

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

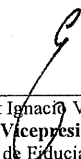
A la fecha de los presentes estados contables, se han recibido los informes mensuales del ACR hasta el mes de noviembre 2025, del cual se desprende que:

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 – Fº 38


Gustavo J. Quian (Socio)

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.14 Agente de Control y Revisión (Cont.)

- (i) los fondos que ingresaron en la cuenta recaudadora (Nota 6) representan el 7.625% de los flujos proyectados inicialmente por el IPV;
- (ii) la recaudación real por créditos correspondiente a los últimos tres meses consecutivos no es inferior al 50% de la recaudación mensual proyectada, lo cual determina que no se cumple el evento especial contemplado en la Nota 1.17 (i).
- (iii) el IPV ha remitido el informe previsto en el artículo 1.8 inciso r) del Contrato de Fideicomiso con fecha 16 de octubre de 2025, en el cual se informa que no existen acciones judiciales al 30.09.2025 en concepto de recupero por mora en el pago de las cuotas correspondientes a los barrios incluidos en el Fideicomiso.

Cabe destacar que los ingresos acreditados en la cuenta fiduciaria acumulados al 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$ 108.142.002, y devuelto \$ 1.435.655, siendo el neto utilizado de \$ 21.549.367 para abonar VRD, \$ 32.615.729 la reconstitución del fondo de reserva y \$ 78.829.249 fueron imputados al recupero de gastos (Anexo IV).

1.15 Duración del Fideicomiso

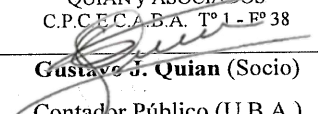
La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha del pago total de los Servicios de los Valores Representativos de Deuda, conforme sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso será superior a 30 años.

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso

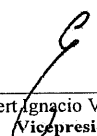
- (a) El fideicomiso se extinguirá en cualquiera de los siguientes supuestos:
Ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de constitución establecidas en el Contrato de Fideicomiso, a saber: que se haya celebrado el Contrato de Fideicomiso de Garantía; haber obtenido la autorización para las cesiones fiduciarias de los Bienes Fideicomitados; haber obtenido la

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso (Cont.)

calificación de riesgo de los VRD Serie I, no menor a BBB; haber obtenido la autorización de cotización de la BCBA; que se haya publicado el Prospecto y el Aviso de Colocación en el Boletín de la BCBA de los VRD Serie I; que se haya emitido dictamen favorable por parte del Fiscal de Estado de la Provincia y opinión legal favorable de los asesores legales; Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de San Juan la resolución del Interventor del Fiduciante que dispone la emisión de los VRD y las cesiones de los Bienes Fideicomitados; notificar a la Subsecretaría; acreditar el endoso de las pólizas de seguros; acreditar la apertura de la Cuenta de Obras y Cuenta Fiduciaria de Garantía; haber otorgado poder irrevocable al Fiduciario para operar la Cuenta de Obras;

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

(c) Ante la extinción del patrimonio del Fideicomiso;

(d) Ante decisión de una Mayoría Ordinaria de Beneficiarios;

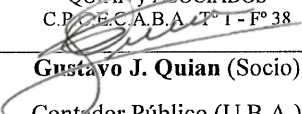
(e) Ante el vencimiento del plazo legal de treinta años;

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

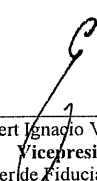
- i. la designación del Fiduciario sustituto,
- ii. la aceptación por parte del Fiduciario sustituto de dicha designación,
- iii. la transferencia de la autorización de cotización,
- iv. la transferencia de los bienes fideicomitados al Fiduciario sustituto.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren

Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso (Cont.)

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

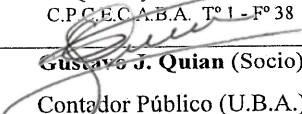
1.17 Eventos Especiales

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

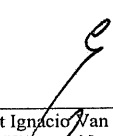
- a) Si en una Fecha de Pago de Servicios no se abonaran los intereses de los VRD.
- b) Falta de cancelación, a una Fecha de Pago de Amortización, de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización por un monto equivalente a cuatro Fechas de Pago de Amortización consecutivas.
- c) Falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciante a cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso, en el Suplemento de Prospecto o en el Contrato de Fideicomiso de Garantía. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado dentro de los diez (10) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.
- d) Cualquier impugnación judicial o extrajudicial, por parte del Fiduciante o de terceros, a la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad del Contrato de Fideicomiso, del Suplemento de Prospecto, del Contrato de Fideicomiso de Garantía o de los Bienes Fideicomitados que dé lugar a una medida que se

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

encuentre firme, comprendiendo cualquier acto o reclamación tendiente a obtener la modificación, rescisión o resolución de cualquiera de las cesiones fiduciarias.

- e) La implementación de cualquier medida tomada por cualquier autoridad, un tercero o el Fiduciante que pueda razonablemente resultar en la liquidación del Fiduciante, o la pérdida de transferencia a terceros de todos o la mayor parte de los activos del Fiduciante.
- f) Si cualquier información, declaración, garantía o certificación significativa realizada o suministrada por el Fiduciante en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier documento entregado por el mismo conforme o en ejecución del mismo resulta haber sido incorrecta, inexacta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización. Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por producido si la misma no hubiese sido remediada por el Fiduciante dentro de los diez (10) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.
- g) Si: i) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente la situación económica, financiera o patrimonial, o las actividades o perspectivas futuras del Fiduciante, ii) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente los derechos del Fiduciario o de los Beneficiarios.
- h) Si la BCBA cancelara la autorización para cotizar los VRD, y la resolución pertinente se hallara firme.
- i) Si durante tres meses consecutivos la Recaudación por Créditos hubiera sido menor al 50 % de la recaudación proyectada informada en el informe del Agente de Control y Revisión.

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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Gustavo J. Quijan (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.18 Consecuencias de un Evento Especial

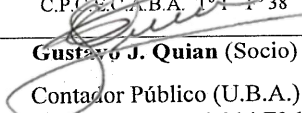
a) Producido cualquiera de los Eventos Especiales precedentemente detallados, el Fiduciario i) declarará la existencia de un Evento Especial, que notificará al Fiduciante (salvo que éste lo hubiera notificado previamente al Fiduciario), ii) la publicará en el Boletín Oficial de la BCBA. b) La declaración de cualquiera de los Eventos Especiales indicados en los incisos b) y h) de la nota precedente, producirá la mora de pleno derecho, la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, y el devengamiento del Interés Moratorio. c) La declaración del Evento Especial indicado en el inciso g) de la nota anterior producirá la mora de pleno derecho y la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de todas las Series en circulación. Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago de los VRD, imputándose a intereses y capital, en ese orden. d) Si se declarara cualquiera de los Eventos Especiales indicados en el resto de los incisos de la nota anterior, el Fiduciario requerirá de una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios una resolución acerca de las medidas a adoptar, pudiendo ésta declarar la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, con el efecto indicado en el apartado b).

1.19 Responsabilidad del Fiduciante por daños y perjuicios

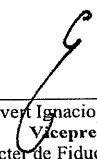
De verificarse cualquier Evento Especial, el Fiduciante será responsable por todos los gastos, costas y demás perjuicios que se hubieran ocasionado al Fideicomiso, al Fiduciario o a los Beneficiarios, conforme lo determine un laudo del Tribunal Arbitral.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Ever Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.20 Liquidación

Las condiciones de liquidación son las siguientes:

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

NOTA 2: NORMAS CONTABLES APLICADAS

2.1. Bases de preparación de los estados contables

Los presentes estados contables están expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (Nota 2.3) y han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 - T.O. RT 59 -, (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Esta resolución fue aplicada por la entidad a partir del 01 de enero de 2025, utilizando el enfoque retroactivo simplificado, por lo que la entidad ha aplicado los cambios de la norma retroactivamente sólo readecuando las cifras comparativas incluidas en el estado de situación patrimonial y notas y anexos relacionados.

Se detallan las principales reclasificaciones de presentación originadas por la aplicación de la RT 54 en el Estado de situación patrimonial:

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Gustavo J. Quian (Socio)

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 2: NORMAS CONTABLES APLICADAS (Cont.)

a) El saldo de \$ 252.547 correspondiente al Saldo a Favor IIBB y de \$ 306.622 de Percepciones IIBB que se presentaban en el rubro “Otras Créditos” del Estado de Situación Patrimonial al 31.12.2024, se reclasificaron al rubro “Créditos Impositivos”.

2.2. Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la entidad reviste el carácter de entidad pequeña (EP).

2.3. Unidad de Medida

Información general

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea a fecha de cierre del presente ejercicio, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

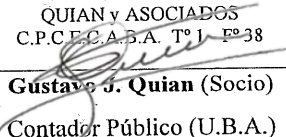
Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la entidad deberá, entre otras cosas:

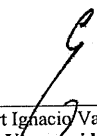
- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,55 % en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 38


Gustavo J. Quian (Socio)

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 214 Fº 130


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 2: NORMAS CONTABLES APLICADAS (Cont.)

2.3. Unidad de Medida (Cont.)

Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre (Cont)

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio.

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración de la entidad ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la RT 54

- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT 54.
- El estado de flujo de efectivo ha sido presentado por el método directo, mostrando la información ajustada por inflación en forma sintética.

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida

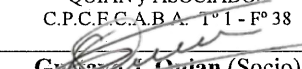
2.4. Uso de estimaciones en la preparación de los presentes estados contables

La preparación de estados contables requiere que el órgano de administración de la entidad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de cierre, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

2.5. Información comparativa

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al cierre del ejercicio anterior y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026
QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 38


Gustavo A. Quian (Socio)

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


Evert Ignazio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 2: NORMAS CONTABLES APLICADAS (Cont.)

2.6. Políticas contables sobre criterios de medición contable

a. Caja y bancos

El efectivo disponible y los saldos en bancos han sido medidos por su importe nominal.

b. Inversiones Financieras

Plazo Fijo: Se ha valuado a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio.

c. Cuentas por cobrar a clientes en moneda

Corresponde a los derechos cedidos por el Fiduciante a la fecha que se refieren estos Estados Contables Fiduciarios de liquidación, para hacer frente a las cancelaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso de los VRD.

Están conformados por los saldos correspondientes a las cuentas recaudadoras y a las cobranzas proyectadas derivadas de la adjudicación de viviendas correspondiente al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Mendoza.

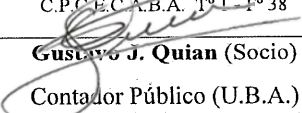
d. Créditos Impositivos, Proveedores de Servicios, Deudas Fiscales y Otras deudas

Se encuentran valuados a su valor nominal, netos de la previsión por desvalorización, de corresponder. A la fecha de cierre de cada ejercicio, se evalúa si existen indicios de desvalorización de los rubros mencionados, y se procede al reconocimiento de las pérdidas por desvalorización en el resultado del período en caso de que su importe contable supere su valor recuperable.

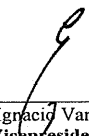
La previsión para desvalorización de los créditos impositivos se calcula en función de las proyecciones impositivas y las posibilidades de su utilización futura.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 2: NORMAS CONTABLES APLICADAS (Cont.)

2.6. Políticas contables sobre criterios de medición contable (Cont.)

e. Valores Representativos de Deuda (VRD)

Al 31 de diciembre de 2025, están constituidos por los Valores Representativos de Deuda emitidos (Nota 1.5), más los intereses capitalizados netos de las amortizaciones ya pagadas (valor residual), más los intereses devengados a la fecha de cierre del ejercicio.

f. Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

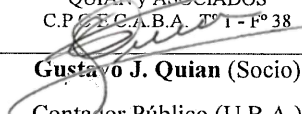
El estado de flujo de efectivo fiduciario fue confeccionado utilizando el método indirecto, considerando como efectivo al rubro “Caja y bancos”.

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

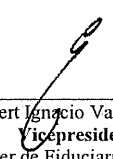
	31/12/2025	31/12/2024
3.1. Caja y bancos		
Depósitos en cuentas bancarias	1.532.306	2.619.570
Total Caja y bancos	1.532.306	2.619.570
3.2. Inversiones Financieras (*)		
Depósitos a Plazo Fijo	12.948.545	33.990.815
Total Inversiones Financieras	12.948.545	33.990.815
(*) Ver Anexo I – Inversiones Financieras		
3.3. Otras Cuentas por Cobrar en moneda		
	Corriente	
Derecho de cobro – Cobranzas Proyectadas	-	15.355.776
Derecho de Cobro por Intereses VRD	-	3.505.918
Derecho de Cobro Fondo Reserva	9.556.980	36.347.547
Gastos Pagados por Adelantado	8.028.775	7.541.001
Total Otras Cuentas por Cobrar en moneda corriente	17.585.755	62.750.242
	No corriente	
Derecho de Cobro – Cobranzas Proyectadas	-	26.110.519
Total Otras Cuentas por Cobrar en moneda no corriente	-	26.110.519
Total Otras Cuentas por Cobrar en moneda	17.585.755	88.860.761

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren

Vicepresidente
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

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

	31/12/2025	31/12/2024
3.4. Créditos impositivos	Corriente	
Saldo a favor Ingresos Brutos	862.035	646.208
Saldo a favor IIGG	117.965	155.181
Total Créditos fiscales	980.000	801.839
3.5. Proveedores de servicios	Corriente	
Provisión facturas a pagar	3.728.102	1.894.694
Proveedores	253.270	15.117.770
Total Proveedores de servicios	3.981.372	17.012.464
3.6. Deudas fiscales	Corriente	
Retenciones ganancia de terceros	171.485	-
Total Deudas fiscales	171.485	-
3.7. Otras deudas	Corriente	
Fondo de Gastos (Nota 1.10)	200.000	263.098
Fondo de Reserva (Nota 1.11)	6.986.934	11.498.383
Ingreso de Fondos Cedidos (Anexo IV)	-	34.581.536
Total Otras deudas	7.186.934	46.343.017
3.8. Valores Representativos de Deuda	Corriente	
VRD emitidos e integrados Serie I	12.827.357	15.355.776
Intereses VRD a Pagar	1.858.266	3.505.918
Total Valores Representativos de Deuda corriente	14.685.623	18.861.694
	No Corriente	
VRD emitidos e integrados Serie I	7.021.192	26.110.519
Total Valores Representativos de Deuda no corriente	7.021.192	26.110.519
Total Valores Representativos de Deuda	21.706.815	44.972.213

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Gustavo J. Quian (Socio)

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

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

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS

Es una cuenta corriente abierta en el Banco de la Nación Argentina a nombre del Fiduciante pero operada exclusivamente por el Fiduciario, sin servicio de cheques, en la cual (a) se acreditarán (i) el saldo del producido de la colocación de los VRD, y (ii) los fondos provenientes de las inversiones permitidas que se realicen con los fondos previamente acreditados en ella; y (b) se debitarán (i) las transferencias que el Fiduciario ordene a la Cuenta Libre del Fiduciante para aplicar (1) al pago de los Certificados de Obra, o (2) a la reposición al Fiduciante de los pagos realizados con anterioridad a la Fecha de Emisión conforme a lo estipulado en la Carta Compromiso o (3) a la devolución del financiamiento recibido por el Fiduciante con anterioridad a la Fecha de Emisión, en todos los casos previa conformidad de la Subsecretaría, (ii) los montos que se coloquen en Inversiones Permitidas y (iii) los importes que pudieran corresponder por todos los gastos, costas y demás perjuicios que se hubieran ocasionado al Fideicomiso, al Fiduciario o a los Beneficiarios, si se declarase la responsabilidad del Fiduciante de verificarse cualquier Evento Especial.

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

De acuerdo a la nota enviada por el Fiduciario con fecha 12 de julio de 2022 al Fiduciante, el avance promedio de la obra asciende a 99,23%. A la fecha de los presentes Estados Contables, de los \$ 70.000.000 correspondientes a Valores Representativos de Deuda emitidos (Nota 1.5) se realizaron desembolsos desde la Cuenta de Obras por \$ 68.605.741.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 25 de febrero de 2026

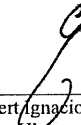
QUIAN y ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 38


Gustavo J. Quian (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 214 F° 130


Evert Ignacio Van Tooren

Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS (Cont.)

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de la Cuenta de Obra asciende a \$ 3.850.716.

NOTA 6: CUENTA RECAUDADORA

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

A efectos de asegurar la disponibilidad de la Recaudación por Créditos para este Fideicomiso, (a) el Fiduciante cede al Fiduciario para el Fideicomiso todos los créditos actuales y futuros que el Fiduciante -como titular de las Cuentas Recaudadoras-, tenga contra el Banco Recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dichas Cuentas Recaudadoras; y (b) el Fiduciante otorga por el mismo Contrato suficiente poder irrevocable al Fiduciario, por el plazo de duración del Fideicomiso, para que el Fiduciario instruya al Banco Recaudador a transferir a la Cuenta Fiduciaria el saldo existente en las Cuentas Recaudadoras.

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

La Cuenta Recaudadora, cuya titularidad es del Fiduciante, es la cuenta corriente abierta en el Banco de San Juan S.A. con el número de cuenta 0018000783/4, o la/s cuenta/s que para igual objeto se abran en el futuro.

Al 31 de diciembre de 2025 la cuenta recaudadora arroja un saldo de \$ 2.286.200.683.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Gustavo J. Quian (Socio)

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTO DIFERIDO

La Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo sancionada en Mayo 2018 introdujo cambios vinculantes a los Fideicomisos Financieros en pos de transparentar su tratamiento impositivo. En su Art. 205 dispuso que aquellos Fideicomisos que hayan colocado certificados de participación y/o títulos de deuda en el ámbito de la oferta pública no deberán tributar el Impuesto a las Ganancias. En estos casos deberá el inversor perceptor de la renta que estos distribuyan incorporar a su declaración jurada dicha ganancia, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate.

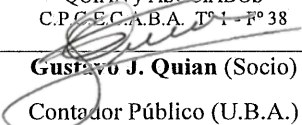
En función a que el presente Fideicomiso emitió títulos de deuda bajo la órbita de la oferta pública será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior, quedando las rentas alcanzadas en cabeza del inversor. El tratamiento expuesto comienza a regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios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

NOTA 8: HECHOS POSTERIORES

No existen acontecimientos u operaciones ocurridas entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que puedan afectar significativamente la situación del fideicomiso y que no hayan sido informados en el presente Estado Contable Fiduciario.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

INVERSIONES

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025
y finalizado el 31 de diciembre de 2025,

Presentado en forma comparativa

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

Anexo I

Inversión	Valores de origen		Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
	Capital	Interés devengado a cobrar		
PF BNA	12.444.098	504.447	12.948.545	33.990.815
Totales al 31.12.2025	12.444.098	504.447	12.948.545	-
Totales al 31.12.2024	33.235.383	755.432	-	33.990.815

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026
QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1° - F° 38

Gustavo J. Quian (Socio)

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

APERTURA DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS. TASAS DE INTERES

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025 y finalizado el

31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa

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

Anexo II

	Inversiones financieras	Otras Cuentas por Cobrar en moneda	Créditos Impositivos	Proveedores de servicios	Deudas fiscales	Otras deudas	Valores Representativos de Deuda
A vencer							
1er. Trimestre	12.948.545	7.787.321	980.000	3.981.372	171.485	-	4.887.189
2do. Trimestre	-	3.107.032	-	-	-	-	3.107.032
3er. Trimestre	-	3.297.967	-	-	-	-	3.297.967
4to. Trimestre	-	3.393.435	-	-	-	-	3.393.435
A más de un año	-	-	-	-	-	-	7.021.192
Subtotal	12.948.545	17.585.755	980.000	3.981.372	171.485	-	21.706.815
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	7.186.934	-
A tasa de interés	12.444.098	-	-	-	-	-	19.848.549
Que no devenga interés	504.447	17.585.755	980.000	3.981.372	171.485	7.186.934	1.858.266
Total al 31/12/2025	12.948.545	17.585.755	980.000	3.981.372	171.485	7.186.934	21.706.815
Total al 31/12/2024	33.990.815	88.860.761	801.389	17.012.464	-	46.343.017	44.972.213

-Las inversiones temporarias devengan intereses a una tasa nominal anual promedio del 61%.

-Los valores representativos de deuda devengan intereses a tasa variable (Nota 1.6)

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026
QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 38

Gustavo J. Quian (Socio)

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

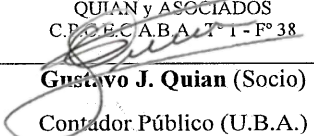
Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo III

	31/12/2025	31/12/2024
Honorarios profesionales	28.502.879	31.146.969
Impuesto Ley 25.413	1.578.221	1.115.435
Honorarios del Fiduciario	69.781.820	28.616.975
Gastos varios	2.543.067	123.581
Gastos y comisiones bancarias	2.640.362	2.737.567
Impuesto a los Ingresos Brutos	222.978	978.383
Total de Gastos de Administración	105.269.327	64.718.910

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

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

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 4.8 DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 31 de diciembre de 2025

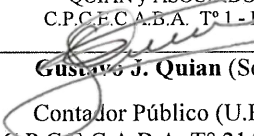
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2025 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo IV

Fondos Transferidos a la Cuenta Fiduciaria	
Saldo al inicio del ejercicio	26.287.998
Ingresos de Fondos Cedidos período enero - marzo	22.415.001
Ingresos de Fondos Cedidos período abril - junio	27.298.000
Ingresos de Fondos Cedidos período julio - septiembre	23.519.000
Ingresos de Fondos Cedidos período octubre - diciembre	34.910.001
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período enero - marzo	-
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período abril - junio	-
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período julio - septiembre	-
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período octubre - diciembre	(1.435.655)
Montos transferidos de VRD a Caja de Valores	(21.549.367)
Ajuste de Fondo de Reserva	(32.615.729)
Resultado asignable a Derecho de Cobro	(78.829.249)
Ingresos de fondos cedidos al 31/12/2025	-

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25 de febrero de 2026

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


Gustavo J. Quian (Socio)

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


Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso



INFORME DE LOS AUDITORES

Señores Directores de BICE FIDEICOMISOS S.A.

Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan”

Domicilio Legal: Bartolomé Mitre 836, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

C.U.I.T.: 30-71226771-9

Presente

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables del Fiduciario del Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan” que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2025, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de flujo de efectivo por el ejercicio iniciado el 01 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y el anexos I a IV complementarios.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan” al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la



auditoría de los estados contables” de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan” 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 adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Dirección del Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan” en relación con los estados contables

La Dirección de Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan” es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan” para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.



Los saldos correspondientes a los Estados Contables por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 han sido certificados con opinión favorable sin salvedades por otro profesional con fecha 11 de marzo de 2025. No es nuestra competencia opinar sobre la tarea desarrollada por el profesional mencionado, por lo tanto, no expresamos conclusión sobre las cifras consignadas en dichos estados contables

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Fiduciario del Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan"
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fiduciario del Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan" del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan" para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.



e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario del Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan” en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de San Juan”, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.

b) Según surge de los registros contables de la entidad, no existen deudas devengadas al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino (S.I.P.A.).

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2026.

QUIAN y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 38

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 de febrero de 2026

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: 25/02/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: FF VIVIENDAS SAN JUAN Otras (con domic. fiscal)

CUIT: 30-71226771-9

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$33.046.606,00

Intervenida por: Dr. GUSTAVO JAVIER QUIAN

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

Datos del Matriculado

Dr. GUSTAVO JAVIER QUIAN

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 214 F° 130

Firma en carácter de socio

QUIAN Y ASOCIADOS

T° 1 F° 38

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

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

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

LEGALIZACIÓN N°

691446

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
zjmbuxfb

