

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

Estados Contables Fiduciarios

Ejercicio N°15

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 Entre Ríos”

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

ÍNDICE

	Página
Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial Fiduciario	2
Estado de Resultados Fiduciario	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario	4
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario	5
Notas a los Estados Contables Fiduciarios	6 a 26
Anexo I	27
Anexo II	28
Anexo III	29
Anexo IV	30
Informe de la Auditoría emitido por los Auditores Independientes sobre Estados Contables Fiduciarios	

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

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

<u>Actividad Principal</u>	Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.
<u>CUIT del Fideicomiso</u>	30-71197650-3
<u>Fecha de Contrato Constitutivo</u>	2 de agosto de 2011
<u>Objeto del Fideicomiso</u>	Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de Entre Ríos.
<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 Autárquico de Planeamiento y Vivienda de la Provincia de Entre Ríos (I.A.P.V.).
<u>Domicilio Legal</u>	Laprida 351, Paraná, Provincia de Entre Ríos.
<u>Actividad Principal</u>	Servicios de Crédito.
<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.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

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

	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	1.315.257	4.149.857	Proveedores de servicios (Nota 3.5 y Anexo II)	3.225.039	3.608.642
Inversiones financieras (Nota 3.2, Anexo I y II)	23.416.990	18.398.191	Deudas Fiscales (Nota 3.6 y Anexo II)	675	-
Créditos Impositivos (Nota 3.3 y Anexo II)	1.158.752	639.248	Otras Deudas (Nota 3.7 y Anexo II)	15.517.490	8.140.229
Otras Cuentas por Cobrar (Nota 3.4 y Anexo II)	2.324.008	15.619.195	Valores Representativos de Deuda (Nota 3.8 y Anexo II)	9.471.803	15.664.253
Total del Activo Corriente	28.215.007	38.806.491	Total del Pasivo Corriente	28.215.007	27.413.124
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Valores Representativos de Deuda (Nota 3.8 y Anexo II)	-	11.393.367
			Total del Pasivo No Corriente	-	11.393.367
			Total del Pasivo	28.215.007	38.806.491
			PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	-	-
Total del Activo	28.215.007	38.806.491	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	28.215.007	38.806.491

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 44

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

Evert Ignacio Van Tooren
Representante

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

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

	31/12/2025	31/12/2024
Intereses Ganados por Depósitos a Plazo Fijo	6.017.607	24.041.365
Gastos de Administración (Anexo III)	(125.328.170)	(71.521.540)
Resultados financieros y por tenencia (incluye R.E.C.P.A.M.)	2.651.881	(40.660.794)
Recupero de gastos	116.658.682	9.930.975
Resultado Neto del Ejercicio	-	(78.209.994)

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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


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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

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

	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/12/2025	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/12/2024
Saldo al inicio del Ejercicio	-	-	78.209.994
Resultado del ejercicio	-	-	(78.209.994)
Saldo al cierre del ejercicio	-	-	-

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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


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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

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

	31/12/2025	31/12/2024
VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	22.548.048	89.786.792
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	24.732.247	22.548.048
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	2.184.199	(67.238.744)
Causas de las variaciones netas de efectivo y sus equivalentes		
Actividades Operativas		
Resultado del Ejercicio	-	(78.209.994)
Variaciones en activos y pasivos operativos		
(Aumento) / Disminución de Créditos Impositivos	(519.504)	121.354.604
Disminución / (Aumento) de Otras Cuentas por Cobrar	13.295.187	(1.008.530)
(Disminución) / Aumento de Proveedores de servicios	(383.603)	2.044.827
Aumento / (Disminución) de Deudas Fiscales	675	(221.381)
Aumento / (Disminución) de Otras Deudas	7.377.261	(39.283.700)
(Disminución) de Valores Representativos de Deuda	(17.585.817)	(71.914.570)
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) las Actividades Operativas	2.184.199	(67.238.744)
Aumento / (Disminución) neto del Efectivo	2.184.199	(67.238.744)

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025,
presentadas en forma comparativa

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

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

1.1 Origen y Objeto

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

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

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

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

1.2 Bienes Fideicomitidos

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)

Contador Público (U.N.L.P.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F° 198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.2 Bienes Fideicomitados (Cont.)

- existentes en dicha cuenta recaudadora, originados en la Recaudación por Créditos.
- d) Los Fondos Líquidos e Inversiones Permitidas.
- e) Los derechos bajo las pólizas de Seguro.
- f) Los demás activos, propios o de terceros, que en el futuro resuelva incorporar el Fiduciante.

1.3 Patrimonio Fideicomitado

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

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

1.4 Fideicomiso de Garantía

Es el Fideicomiso constituido con fecha 02 de Agosto de 2011 entre el I.A.P.V. como Fiduciante, la Provincia de Entre Ríos como Co-Fiduciante, el Banco de la Nación Argentina como Fiduciario (Fiduciario del Fideicomiso de Garantía), y el Fiduciario del presente Fideicomiso Financiero como Beneficiario – con imputación al Fideicomiso Financiero – que tiene como activo fideicomitado (como fuente supletoria para el caso de insuficiencia de la recaudación por créditos): (i) los recursos que corresponde percibir el Fiduciante por parte del Estado Nacional en virtud de la Ley N° 24.464 y la Ley Provincial N° 9013, una vez descontada la suma mensual de \$210.000, suma cedida por el Fiduciante en garantía de pago de las obligaciones de los adjudicatarios frente a Banco Hipotecario conforme convenio de cancelación instrumentado por escritura N° 442 de fecha 24/09/1999 y; ii) los fondos que tiene derecho a percibir la Provincia de Entre Ríos del

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.4 Fideicomiso de Garantía (Cont.)

Estado Nacional, bajo el Régimen de Coparticipación Federal de Impuestos, por hasta el monto necesario para garantizar, el pago de los Servicios, los gastos del Fideicomiso, la constitución o reposición del Fondo de Reserva y los demás destinos que componen el “monto requerido” de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.7 del Contrato de Fideicomiso.

1.5 Valores Representativos de Deuda

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

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

En caso de existir más de una Serie en circulación, los VRD de todas las Series tendrán derecho al cobro de servicios a prorrata y en forma *pari passu* en cada fecha de pago de Servicios.

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

Al 31 de diciembre de 2025, el mencionado VRD Serie I se encuentra totalmente integrado en las fechas 18 de agosto por un valor de \$18.000.000 y diez cuotas de los VRD por un importe de \$4.200.000 en las fechas 30 de septiembre, 31 de octubre, 30 de noviembre, 30 de diciembre de 2011, 31 de enero, 29 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 31 de mayo y 29 de junio de 2012.

Hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Fiduciarios, se ha cumplido con la integración en las fechas e importes conforme al cronograma de integración de los VRD estipulado en el Suplemento de Prospecto del Fideicomiso.

Dado que el Emisor es una entidad autárquica de la Provincia de Entre Ríos, según lo previsto por el artículo 83 de la Ley N° 26.831, la oferta pública de los Valores Representativos de Deuda no requiere de autorización por parte de la Comisión Nacional de Valores, ni consecuentemente este

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)

Contador Público (U.N.L.P.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F° 198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.5 Valores Representativos de Deuda (Cont.)

Fideicomiso estará sujeto a su fiscalización. Ello sin perjuicio de la fiscalización que corresponde a la Bolsa de Comercio de Buenos Aires en razón de la autorización de cotización que otorgue a los VRD.

1.6 Servicios de Interés y Capital

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

- a) en concepto de interés, a una tasa equivalente a la tasa de referencia más un margen diferencial de corte fijado en 200 puntos básicos anuales. El interés se aplicará considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondientes al período de devengamiento. Los intereses se devengarán durante todo el período de devengamiento sobre el valor residual al inicio de cada período de devengamiento.
- b) en concepto de amortización, al valor nominal integrado más los intereses capitalizados (el “capital ajustado”). Los pagos de amortización se realizarán en cada fecha de pago de servicios por hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización sobre el capital ajustado, indicados en el cronograma de amortización de los VDR Serie I.

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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.

1.8 Pago de Servicios

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

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

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

Los intereses moratorios equivaldrán al interés de los VRD más 200 puntos básicos adicionales (los “Intereses Moratorios”). Los Intereses Moratorios se devengarán: (i) Desde una fecha de pago de intereses, hasta tanto se cancele la totalidad de los 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, sobre los importes faltantes, hasta la fecha de pago de amortización en que tales porcentajes sean cumplidos.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.9 Monto Requerido

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

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

En tanto (i) el requerimiento de fondos sólo tenga por finalidad recaudar los fondos para el pago de los conceptos indicados en los incisos (a) y/o (d) precedentes, y (ii) el Fiduciante no haya incumplido ninguna de las obligaciones establecidas en el Artículo 1.8 del Contrato de Fideicomiso, el requerimiento de fondos importará instruir al banco recaudador la transferencia de fondos desde las cuentas recaudadoras a la cuenta fiduciaria hasta completar el monto requerido en cada oportunidad.

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

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

El Monto Requerido asciende a la suma de \$30.805.000 para el trimestre enero-marzo, de \$28.703.000 para el trimestre abril-junio, de \$29.648.000 para el trimestre julio-septiembre de 2025 y de \$ 39.837.000 para el trimestre octubre-diciembre 2025, con destino a reponer el Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de reservas y al pago del servicio de capital e interés correspondiente.

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

Ever Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.10 Fondo de Gastos

El Fiduciario retuvo de la colocación \$ 200.000 (Nota 3.7), con la finalidad de asignarlos al Fondo de Gastos, el cual se destinará a cancelar los gastos del fideicomiso y en caso de corresponder a constituir las Reservas hasta el monto indicado. En cualquier momento en que el fondo de gastos del Fideicomiso se reduzca hasta representar un importe menor al indicado se detraerá de la recaudación global el monto necesario para restablecerlo.

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

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

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

1.11 Fondo de Reserva

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.11 Fondo de Reserva (Cont.)

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 que él requerirá. Una vez cancelados los VRD, cubiertos los gastos del fideicomiso y en su caso las reservas, el excedente será liberado a favor del Fiduciante.

El saldo del Fondo de Reserva al 31 de diciembre de 2025 asciende a \$ 4.381.579 (Nota 3.7.).

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.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.12 Orden de Aplicación de los Fondos Acreditados en la Cuenta Fiduciaria (Cont.)

- 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 la necesidad de fondos para el pago de Servicios u otros conceptos pagaderos a los VRD, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la cuenta fiduciaria, o con el cronograma de pagos a contratistas, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la cuenta de obras. En ningún caso el Fiduciario será responsable frente a los Beneficiarios o el Fiduciante por el resultado de las inversiones permitidas, siempre que haya procedido conforme con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

1.14 Agente de Control y Revisión

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)

Contador Público (U.N.L.P.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F° 198

Evert Ignacio Van Tooren
Videopresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.14 Agente de Control y Revisión (Cont.)

- b) el análisis del Flujo FONAVI,
- c) la consistencia de la información provista por el Fiduciante con relación a los créditos en mora.

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

- (i) Los fondos que ingresaron en la cuenta recaudadora (Nota 6) representan el 2.674,98% 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) En lo que respecta a la consistencia del estado de juicios punto 5 f, hemos recibido el informe de juicios con las formalidades indicadas en el anexo del artículo 1.8 (q) del suplemento. A la fecha de emisión del presente, la última información recibida por el Fiduciario de parte del IPV en relación con el estado actual de los procesos monitorios ejecutivos llevados por el IPV es de fecha 31 de octubre de 2024, y del cual surge que la cartera a recuperar en concepto de capital más intereses por los casos en gestión judicial ascendería a \$ 11.759.783.
- (iv) Cabe destacar que los ingresos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el período enero – diciembre 2025 ascienden a \$465.993.209, se han devueltos excedentes por \$335.919.755, se utilizaron \$15.863.273 para abonar VRD, se recuperaron \$2.578.579 del fondo de reserva, \$105.852.849 fueron imputados al recupero de gastos, ascendiendo el fondo al 31 de diciembre de 2025 a \$ 10.935.911 (Anexo IV).

1.15 Duración del Fideicomiso

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.16 Causales de extinción del Fideicomiso

Las causales de extinción del Fideicomiso son las siguientes:

- I) Ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de constitución establecidas en el contrato del Fideicomiso.
- II) Ante el pago total de los Servicios de los VRD, aunque ello tenga lugar antes de la fecha especificada en el Contrato de Fideicomiso;
- III) Ante la extinción del patrimonio del fideicomitido;
- IV) Ante la decisión de una mayoría ordinaria de Beneficiarios de todas las series en circulación, una resolución acerca de las medidas a adoptar en caso de producirse un evento especial, pudiendo ésta declarar la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva.
- V) Ante el vencimiento del plazo legal de treinta años.
- VI) Ante la configuración del supuesto de que dentro de los ciento 120 días hábiles de notificada la renuncia por el Fiduciario no se hubiesen producido la totalidad de los siguientes hechos:
 - a) la designación del Fiduciario Sustituto
 - b) la aceptación por parte del Fiduciario Sustituto de dicha designación,
 - c) la transferencia de la autorización de cotización, y la transferencia de los Bienes Fideicomitidos al Fiduciario Sustituto.

1.17 Eventos Especiales

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° I F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

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

1.18 Consecuencias de un Evento Especial

- a) Producido cualquiera de los Eventos Especiales precedentemente detallados, el Fiduciario i) declarará la existencia de un Evento Especial, que notificará al Fiduciante (salvo que éste lo hubiera notificado previamente al Fiduciario), ii) la publicará en el Boletín Oficial de la BCBA.
- b) La declaración de cualquiera de eventos especiales indicados en los incisos b) y h) de la Nota 1.17 producirá la mora de pleno derecho, la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados de los VRD de la Serie respectiva, y el devengamiento del interés moratorio. Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago del interés moratorio, intereses y capital, en ese orden. Sin perjuicio de ello, en caso de insuficiencia de fondos el Fiduciario podrá requerir de una mayoría extraordinaria de Beneficiarios de todas las Series en circulación una resolución acerca de las medidas.
- c) La declaración del evento especial indicado en el inciso g) de la nota anterior producirá la mora de pleno derecho y la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de todas las Series en circulación. Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago de los VRD, imputándose a intereses y capital, en ese orden.
- d) Si se declarara cualquiera de los eventos especiales indicados en el resto de los incisos del artículo anterior, el Fiduciario requerirá de una mayoría extraordinaria de Beneficiarios una resolución acerca de las medidas a adoptar, pudiendo ésta declarar la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, con el efecto indicado en el apartado (b).

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

Andrés Ricardo López (Socio)

Contador Público (U.N.L.P.)

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 332 F° 198

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

1.19 Responsabilidad del Fiduciante por daños y perjuicios

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

1.20 Liquidación

Las condiciones de liquidación son las siguientes:

- e) Existiendo VRD en circulación, el Fiduciario procederá a la liquidación del Patrimonio 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, una vez cubiertos los gastos del Fideicomiso devengados y pendientes de pago y las Reservas en su caso, quedará disponible para el Fiduciante.
- l) En el supuesto de extinguirse el Fideicomiso por la causa establecida en el inciso l) de la Nota 1.16, el Fiduciario transferirá la porción del Patrimonio Fideicomitado remanente, cubiertas en su caso las Reservas, al Fiduciante.

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Los presentes estados contables fiduciarios están expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (Nota 2.2) 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 el Fiduciario a partir del 01 de enero de 2025, readecuando las cifras comparativas mediante la realización de ciertas reclasificaciones en la presentación de determinadas partidas originadas en la aplicación de la RT 54 y la modificación en los nombres de ciertos rubros, sin generar diferencias en su reconocimiento y medición. A continuación, se detalla la principal reclasificación:

- a) El saldo de \$ 1.158.752 correspondiente a créditos impositivos que se presentaba en el rubro “Otros créditos” del Estado de Situación Patrimonial, se reclasificó al rubro “Créditos impositivos”.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

2.1 Clasificación del Fideicomiso

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

2.2 Unidad de medida

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, el Fideicomiso 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 la serie de índices definida por la FACPCE en la Resolución JG N° 539/2018 y sus modificatorias. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,55% para el ejercicio económico finalizado el 31/12/2025.
- 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.

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. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro “Resultados financieros y por tenencia (incluye RECPAM)” del Estado de Resultados Fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

2.2 Unidad de Medida (Cont.)

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

Para la preparación de los presentes estados contables fiduciarios, el órgano de administración del Fideicomiso ha utilizado la simplificación dispuesta en la RT 54 de presentar el RECPAM incluido en los resultados financieros y por tenencia, en una sola línea. La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados.

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.

2.3 Uso de estimaciones en la preparación de los presentes estados contables fiduciarios

La preparación de estados contables requiere que la Administración del Fideicomiso 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 fiduciarios.

2.4 Información Comparativa

El Estado de Situación Patrimonial Fiduciario, los Estados de Resultados Fiduciarios, de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario y de Flujo de Efectivo Fiduciario al 31 de diciembre de 2025 se presenta en forma comparativa con el cierre del último ejercicio económico irregular, reexpresados a moneda al 31 de diciembre de 2025, aplicando el coeficiente IPC publicado por el I.N.D.E.C., tal como lo establecen las normas contables vigentes.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

2.5 Políticas Contables sobre Criterios de Medición Contable

a. Caja y Bancos

Comprenden los saldos de cuentas corrientes bancarias, en moneda nacional computadas a su valor nominal.

b. Inversiones financieras

El plazo fijo se ha valuado a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio.

c. Activos y pasivos en moneda nacional

Se encuentran valuados a su valor nominal, agregando o deduciendo según corresponda, los resultados financieros devengados hasta el cierre de cada ejercicio.

d. Valores Representativos de Deuda

Están constituidos por los VRD emitidos (Nota 1.4) más los intereses capitalizados netos de las amortizaciones ya pagadas (valor residual) más los intereses devengados a la fecha de cierre de cada período o ejercicio. Los mismos han sido valuados al tipo de cambio vendedor informado por el Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre de cada ejercicio conforme a lo previsto en el contrato de Fideicomiso, agregando o deduciendo los resultados financieros.

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

	31/12/2025	31/12/2024
3.1 Caja y Bancos		
BNA Cuenta Especial N° 659.031.012/9	1.315.257	4.149.857
Total Caja y Bancos	1.315.257	4.149.857
3.2 Inversiones Financieras (*)		
Depósitos a Plazo Fijo	23.416.990	18.398.191
Total Inversiones Financieras	23.416.990	18.398.191

(*) Ver Anexo I – Inversiones Financieras

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

	31/12/2025	31/12/2024
3.3 Créditos Impositivos	Corriente	
Percepciones IIBB CABA	-	717
Saldo a Favor – Ingresos Brutos	1.158.752	638.531
Saldo a Favor – Ganancias	45.423	59.753
Provisión Créditos No Recuperables	(45.423)	(59.753)
Total Créditos Impositivos	1.158.752	639.248
3.4 Otras Cuentas por Cobrar	Corriente	
Gastos pagados por adelantado	2.324.008	2.300.463
Derecho de cobro – Cobranzas Proyectadas	-	11.234.368
Derecho de Cobro por Intereses VRD	-	2.084.364
Total de Otras Cuentas por Cobrar	2.324.008	15.619.195
3.5 Proveedores de servicios	Corriente	
Proveedores	253.275	1.542.149
Provisión facturas a pagar	2.971.764	2.066.493
Total Proveedores de servicios	3.225.039	3.608.642
3.6 Deudas Fiscales	Corriente	
Retención I.I.G.G. de terceros	675	-
Total Deudas Fiscales	675	-
3.7 Otras Deudas	Corriente	
Fondo de Gastos (Nota 1.10)	200.000	263.098
Fondo de Reserva (Nota 1.11)	4.381.579	7.877.131
Ingreso de Fondos Cedidos	10.935.911	-
Total Otras Deudas	15.517.490	8.140.229
3.8 Valores Representativos de Deuda	Corriente	
Intereses VRD a Pagar	810.857	2.084.364
VRD emitidos e integrados Serie I	8.660.946	13.579.889
Total Valores Representativos de Deuda Corriente	9.471.803	15.664.253

Firmado a efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

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

	31/12/2025	31/12/2024
3.8 Valores Representativos de Deuda (Cont.)	No Corriente	
VRD emitidos e integrados Serie I	-	11.393.367
Total Valores Representativos de Deuda No Corriente	-	11.393.367
Total Valores Representativos de Deuda	9.471.803	27.057.620

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

Los registros contables correspondientes al patrimonio fideicomitado se llevan en libros rubricados en forma separada de los correspondientes al registro del patrimonio 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.

- a) El Fiduciario, durante toda la vigencia de este Fideicomiso y a partir del momento en que existan sumas acreditadas en la Cuenta de Obras, deberá operarla en la forma que sigue, para lo cual cursará instrucciones al Banco de la Nación Argentina. Con periodicidad mensual, debitará y transferirá a la cuenta de libre disponibilidad del Fiduciante, los montos señalados por el mismo, con destino al pago de certificados de obra a las empresas adjudicatarias, para lo cual el Fiduciante deberá acompañar los siguientes elementos con una antelación no menor a 5 días hábiles de la fecha requerida para cada desembolso:
- Copia del certificado de obra verificado por la Subsecretaría;
 - Acreditar la existencia de seguro de caución contratado por el contratista, validado por la Subsecretaría;
 - De no tratarse del primer pago a un contratista, el recibo de pago y en su caso la constancia de retención de impuestos correspondientes al anterior desembolso realizado para pagar a ese contratista;
 - Aquellos que en adición o sustitución determinen de común acuerdo las Partes y la Subsecretaría.
- b) En función del cronograma de pagos a contratistas, el Fiduciario podrá debitar fondos de la Cuenta de Obras para su colocación en inversiones permitidas.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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


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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS (Cont.)

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

Al 31 de diciembre de 2025, de los \$ 60.000.000 correspondientes a Valores Representativos de Deuda emitidos Serie I (Nota 1.5), el Fiduciario ha realizado desembolsos de la Cuenta de Obras por un monto de \$ 59.999.979, con el objeto del pago a contratistas de acuerdo a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso en su artículo 4.5, utilizando la diferencia para abonar los gastos de colocación que surgieron en el momento de la integración de los títulos.

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

La recepción del mismo será a los efectos formales debido a que el pago correspondiente será realizado por el IPV.

NOTA 6: CUENTA RECAUDADORA

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

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cuenta recaudadora era de \$ 35.888.645 siendo sólo necesario \$ 8.660.946 para cubrir los vencimientos de los pagos de los Valores Representativos de Deuda de los próximos 12 meses (Nota 3.8).

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre 2024 (Notas 2.1. y 2.2.)

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

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

Por otro lado, en relación con el Saldo a Favor por el Impuesto a las Ganancias originado en la Declaración Jurada del año 2017, no estimamos factible su absorción ni resulta viable su traspaso al Fiduciante por tratarse de un Sujeto Exento. Es por esto que se previsionó el saldo activado por un monto de \$ 45.422 contabilizando el asiento correspondiente. Dicho saldo a favor prescribiría el 31 de diciembre de 2024 según lo establece el artículo 56° de la Ley de Procedimiento Fiscal.

NOTA 8: ACTIVOS DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no existen activos de disponibilidad restringida. El Fondo de Reserva mencionado en la Nota 1.11 es considerado como un activo de uso limitado.

NOTA 9: 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 los presentes Estados Contables Fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

Evert Ignacio Van Tooren
Vicepresidente

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

INVERSIONES FINANCIERAS

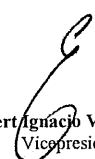
Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2025 (Notas 2.1. y 2.2.)

ANEXO I

Depósitos a Plazo Fijo	Capital	Interés Devengado	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
Banco de la Nación Argentina	22.897.238	519.752	23.416.990	18.398.191
Total al 31/12/2025	22.897.238	519.752	23.416.990	-
Total al 31/12/2024	17.790.343	607.848	-	18.398.191

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

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


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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

APERTURA DE INVERSIONES FINANCIERAS, CRÉDITOS Y PASIVOS
Correspondientes 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
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2025 (Notas 2.1. y 2.2.)

ANEXO II

	Inversiones financieras	Créditos Impositivos	Otras Cuentas por Cobrar	Proveedores de servicios	Deudas Fiscales	Otras Deudas	Valores Representativos de Deuda
A vencer							
1er. Trimestre	23.416.990	1.158.752	2.324.008	3.225.039	675	-	3.624.479
2do. Trimestre	-	-	-	-	-	-	2.884.104
3er. Trimestre	-	-	-	-	-	-	2.963.220
4to. Trimestre	-	-	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-	-	-
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	15.517.490	-
Total al 31/12/2025	23.416.990	1.158.752	2.324.008	3.225.039	675	15.517.490	9.471.803
Que no devengan interés	519.752	1.158.752	2.324.008	3.225.039	675	15.517.490	810.857
A tasa fija	22.897.238	-	-	-	-	-	8.660.946
Total al 31/12/2025	23.416.990	1.158.752	2.324.008	3.225.039	675	15.517.490	9.471.803
Total al 31/12/2024	18.398.191	639.248	15.619.195	3.608.642	-	8.140.229	27.057.620

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 1 F° 44

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

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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

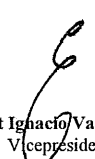
Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2025 (Notas 2.1. y 2.2.)

ANEXO III

	31/12/2025	31/12/2024
Honorarios Profesionales	33.097.118	30.030.831
Impuesto Ley 25.413	6.452.139	4.935.721
Honorarios del Fiduciario	77.888.203	31.913.525
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	180.528	663.585
Gastos y Comisiones Bancarias	5.358.955	3.040.879
Gastos Varios	2.301.389	762.140
Impuesto a los sellos	49.838	174.859
Total Gastos de Administración	125.328.170	71.521.540

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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


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

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Entre Ríos”

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 4.8 DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO

Correspondientes 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 2025 (Notas 2.1. y 2.2.)

ANEXO IV

Fondos Transferidos a la Cuenta Fiduciaria	
Saldo al inicio del ejercicio	-
Ingresos de Fondos Cedidos período enero – marzo	111.390.000
Ingresos de Fondos Cedidos período abril – junio	116.720.000
Ingresos de Fondos Cedidos período julio – septiembre	151.470.454
Ingresos de Fondos Cedidos período octubre-diciembre	86.412.755
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período enero - marzo	(80.585.000)
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período abril – junio	(88.017.000)
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período julio – septiembre	(120.742.000)
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período octubre – diciembre	(46.575.755)
Montos Transferidos a caja de valores - VRD	(15.863.273)
Reconstitución fondo de Reserva	2.578.579
Resultado asignable a Derecho de Cobro	(105.852.849)
Ingresos de fondos cedidos al 31/12/2025	10.935.911

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 25/02/2026
GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 44

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

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

A los Señores Directores de

BICE Fideicomisos S.A.

Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos”

Nº C.U.I.T.: 30-71197650-3

Domicilio legal: Bartolomé Mitre 836 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables fiduciarios

Opinión

Hemos auditado los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos” que se adjuntan, los que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, así como la información explicativa de los estados contables fiduciarios, expuesta en las notas 1 a 9, que incluye un resumen de las políticas contables significativas y los Anexos I a IV.

Las cifras y otras informaciones correspondientes a los saldos al 31 de diciembre de 2024, reexpresados en moneda de diciembre de 2025, de acuerdo con lo señalado en la nota 2.4 a los estados contables adjuntos, 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 actual.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos” correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo la auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica Nº 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos” 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 Nº 37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades del fiduciario del fideicomiso en relación con los estados contables fiduciarios

La Dirección del Fiduciario del Fideicomiso en ejercicio de sus funciones exclusivas es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios adjuntos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que se considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

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

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables fiduciarios 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 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.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, 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 obtener elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para la 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 del Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos".
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario del Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos".
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Fiduciario, 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 Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos" para continuar como empresa en funcionamiento. 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 el Fideicomiso 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 el Fiduciario del Fideicomiso Financiero "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de Entre Ríos" 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 han sido preparados a partir de las registraciones contables asentadas en los libros rubricados del Fideicomiso, los cuales son llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales
- b) Al 31 de diciembre de 2025 no surge de los registros contables deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, por no poseer personal en relación de dependencia.

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



GONZÁLEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 44
Cr. Andrés Ricardo López (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 332 – Fº 198

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 Entre Rios Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-71197650-3

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$28.215.007,00

Intervenida por: Dr. ANDRES RICARDO LOPEZ

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

Datos del Matriculado

Dr. ANDRES RICARDO LOPEZ

Contador Público (Universidad Nacional de La Plata)

CPCECABA T° 332 F° 198

Firma en carácter de socio

GONZALEZ FISCHER & ASOCIADOS S.A.

T° 1 F° 44

SOCIO



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°

691682

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
ofdkamgd

