

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

Estados Contables Fiduciarios de liquidación

Ejercicio N° 16

Correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025, presentados en forma comparativa.

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual De Construcción de Viviendas – Provincia de La Rioja”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 29 de diciembre de 2025, presentados en forma comparativa (Nota 2.3)

ÍNDICE

Página

Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial Fiduciario de liquidación	2
Estado de Resultados Fiduciario de liquidación	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario de liquidación	4
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de liquidación	5
Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación	6 a 25
Anexo I	26
Anexo II	27
Anexo III	28
Anexo IV	29

Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes.

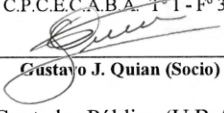
Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual De Construcción de Viviendas – Provincia de La Rioja”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025, presentados en forma comparativa (Nota 2.3)

<u>Actividad Principal</u>	Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.
<u>C.U.I.T. del Fideicomiso</u>	30-71164743-7
<u>Fecha de Contrato Constitutivo</u>	22 de julio de 2010
<u>Objeto del Fideicomiso</u>	Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de La Rioja.
<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>	Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de La Rioja (APVU).
<u>Domicilio Legal</u>	Avenida Ortiz de Ocampo N° 1700. Provincia de La Rioja.
<u>Actividad Principal</u>	Servicios Generales de la Administración Pública.
<u>Denominación del Fiduciario</u>	BICE Fideicomisos S.A.
<u>Domicilio Legal</u>	Bartolomé Mitre 836, Piso 1 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 La Rioja”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3)

(Cifras expresadas en pesos)

ACTIVO	29/12/2025	31/12/2024	PASIVO	29/12/2025	31/12/2024
Caja y bancos (Nota 3.1)	-	1.131.740	Proveedores de servicios (Nota 3.5 y Anexo II)	-	1.984.801
Inversiones financieras (Nota 3.2, Anexo I y II)	-	13.104.805	Otras deudas (Nota N° 3.6 y Anexo II)	-	6.372.246
Créditos Impositivos (Nota 3.3 y Anexo II)	-	1.581.663	Valores Representativos de Deuda (Nota 3.7 y Anexo II)	-	16.038.987
Otras Cuentas por Cobrar (Nota N° 3.4 y Anexo II)	-	8.577.826	Total del Pasivo	-	24.396.034
Total del Activo	-	24.396.034	PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	-	-
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	-	24.396.034

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

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 La Rioja”

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025.
(Cifras expresadas en pesos)

	29/12/2025
Gastos de Administración (Anexo III)	-
Recupero de gastos	-
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM)	-
Resultado del ejercicio	-

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

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 La Rioja”

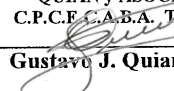
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025.
(Cifras expresadas en pesos)

	Resultados no asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 29/12/2025
Saldo al inicio del Ejercicio	-	-
Resultado del Ejercicio de Liquidación	-	-
Total Patrimonio Neto Fiduciario	-	-

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

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 La Rioja”

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025.
(Cifras expresadas en pesos)

	29/12/2025
Variaciones del Efectivo y sus Equivalentes	
Efectivo y sus equivalentes al inicio del Ejercicio	14.236.545
Efectivo y sus equivalentes al cierre del Ejercicio	-
Disminución neta del Efectivo y sus Equivalentes	(14.236.545)
Causas de las variaciones del efectivo y sus equivalentes	
Actividades operativas	
Resultado del Ejercicio de liquidación	-
Variaciones en activos y pasivos operativos	
Disminución de Créditos Impositivos	1.581.663
Disminución de Otras Cuentas por Cobrar en moneda	8.577.826
(Disminución) de Proveedores de servicios	(1.984.801)
Disminución de Deudas fiscales	-
Disminución de Valores Representativos de Deuda	(6.372.246)
Disminución de Otras deudas	(16.038.987)
Flujo Neto de Efectivo utilizado en las actividades operativas	(14.236.545)
Disminución neta del Efectivo y sus Equivalentes	(14.236.545)

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

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1º de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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 Provincias.

Con fecha 22 de julio de 2010, Nación Fideicomisos S.A., en su calidad de Fiduciario, y la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de La Rioja (“APVU”), en su calidad de Fiduciante, suscribieron el contrato de fideicomiso (en adelante el “Contrato”), cuyo objeto consiste en aportar al fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de La Rioja, conforme al compromiso asumido por dicha provincia en el convenio marco.

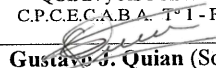
Los Beneficiarios del mencionado fideicomiso fueron los titulares de los Valores Representativos de Deuda (VRD), siendo Fideicomisario el Fiduciante por las sumas resultantes luego de abonar las Obligaciones Garantizadas y los Gastos del Fideicomiso.

En el marco de la Carta Compromiso suscripta el 27 de marzo de 2009, entre la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES), Nación Fideicomisos S.A., la Provincia de la Rioja y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, el ANSES se comprometió a suscribir los VRD, sujeto a la existencia de disponibilidades y fondos del Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino y de acuerdo a la Ley N° 26.245 y sus decretos reglamentarios, o a realizar gestiones para que otra entidad financiera pública u otro organismo público suscriba los mencionados VRD. En definitiva el ANSES se comprometió a realizar sus mayores esfuerzos a los fines de adquirir los VRD públicos que no fueran absorbidos por el mercado, bajo el régimen de oferta pública.

Con fecha 3 de diciembre de 2010, Nación Fideicomisos S.A. y el APVU firmaron una Adenda al Contrato de Fideicomiso Financiero anteriormente mencionado por el cual se incorporan ciertas modificaciones referidas a la cotización y negociación de los Valores Fiduciarios.

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).

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.2 Bienes Fideicomitados

Los Bienes Fideicomitados fueron 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 existentes a la fecha de emisión y generados con posterioridad a la misma.
- b) Los derechos de los que es titular el Fiduciario, en su carácter de tal, como beneficiario bajo el Fideicomiso de Garantía.
- c) Los créditos actuales y futuros que el Fiduciante, como titular de la Cuenta Recaudadora, tenga contra el Banco Recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dicha Cuenta Recaudadora, originados en la Recaudación por los Créditos.
- d) Los Fondos Líquidos e Inversiones Permitidas.
- e) Los derechos bajo las pólizas de los Seguros que corresponden al Fiduciante sobre los derechos de vida contratados respecto de los deudores de los Créditos existentes y los derechos sobre los seguros de incendio contratados respecto de los inmuebles a los que refieren los créditos existentes.
- f) Los demás activos, propios o de terceros, que en el futuro resuelva incorporar el Fiduciante.

1.3 Patrimonio Fideicomitado

El Patrimonio Fideicomitado se encontraba integrado por los Bienes Fideicomitados. Las Obras no se encontraban incluidas en el Patrimonio Fideicomitado y fueron 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, fueron 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.

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.4 Fideicomiso de Garantía

Era el fideicomiso constituido entre el APVU como Fiduciante, el Banco de la Nación Argentina como Fiduciario (Fiduciario de Garantía) y el Fiduciario del presente Fideicomiso Financiero como Beneficiario -con imputación al Fideicomiso Financiero – que tenía como activo Fideicomitado (como fuente supletoria para el caso de insuficiencia de la recaudación por créditos) los recursos que le correspondió percibir al Fiduciante por parte del Estado Nacional en virtud de la Ley N° 24.464 y la Ley Provincial N° 6.066 (el “flujo FONAVI”).

1.5 Valores Representativos de Deuda

Bajo el Fideicomiso el Fiduciante podía emitir VRD por hasta un valor nominal de \$ 125.000.000 y un valor nominal de \$1, en una o más series. Las condiciones de emisión de las Nuevas Series, que no podían ser más favorables que las establecidas para los VRD Serie I, fueron determinadas por el Fiduciante con conformidad del Fiduciario y explicitadas en 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 efectuó cada emisión. En caso de existir más de una serie en circulación, los VRD de todas las series tenían derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma pari passu en cada fecha de Pago de Servicios (Nota 1.8)

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

A la fecha de los Estados Contables el VRD Serie I se encuentra totalmente integrado en las fechas 21 de diciembre de 2010 por un valor de \$ 18.000.000 y diez cuotas de los VRD por un importe de \$ 4.200.000 en las fechas 31 de marzo, 29 de junio y 13 de septiembre de 2011, conformando un total de \$ 60.000.000 en concepto de VRD Serie I.

1.6 Servicios de Interés y Capital

Salvo que para las Nuevas Series se hubiera establecido de otro modo, los VRD de cada serie tenían derecho al cobro de los siguientes Servicios:

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.6 Servicios de Interés y Capital (Cont.)

- a) En concepto de interés, una tasa equivalente a la Tasa de Referencia más un Margen Diferencial a licitar de acuerdo a lo establecido en el Prospecto. El Margen Diferencial de las Nuevas Series fué determinado en el Suplemento de Prospecto respectivo. El interés se aplicó considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondiente a cada Período de devengamiento que se devengó sobre el Valor Residual al inicio de cada período de devengamiento.
- b) En concepto de amortización, los montos que se indiquen para cada Serie.

1.7 Fecha de Pago de Servicios

Salvo que para las Nuevas Series se hubiera establecido lo contrario, las fechas de pago de servicios era el décimo día hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año. La fecha de vencimiento final es quince (15) años contados desde la fecha de emisión o siguiente día hábil.

1.8 Pago de Servicios

- a) Los pagos de servicios fueron realizados por el Fiduciario, en tanto existiesen 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 la transferencia de los respectivos importes a Caja de Valores. En caso de existir más de una serie en circulación, los VRD de todas las Series tenían derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma pari passu en cada fecha de Pago de Servicio.
- b) En caso que no hubiera existido 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 pagaron cuando existían recursos suficientes a tal fin, sin que dicha circunstancia implique mora ni caducidad de plazos, salvo cuando la falta constituya un Evento Especial, no pudiendo los beneficiarios exigir dicho pago al Fiduciario y continuando el devengamiento de intereses sobre el Valor Residual, salvo las situaciones a que se refieren los incisos c) y d).
- c) Constituía 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

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.8 Pago de Servicios (Cont.)

- el Cronograma de Amortización por un monto equivalente a cuatro fechas de Pago de Amortización consecutivas.
- d) Los intereses moratorios equivalían al interés de los VRD más 200 puntos básicos adicionales. Los intereses moratorios se devengaron: 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.

1.9 Montos Requeridos

I.- Es el importe que el Fiduciario determinaba para todas las Series dentro de los primeros tres (3) Días Hábiles de cada trimestre calendario, el que era informado al Fiduciante, al Banco Recaudador y en su caso al Fiduciario de Garantía, y que debía 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.

II.- A partir de la emisión del primer Requerimiento de Fondos que tuvo por finalidad recaudar los fondos necesarios para la constitución o reposición del Fondo de Reserva, o el pago de Servicios conforme a lo establecido en el punto I c) precedente, o desde la oportunidad en la que el Fiduciante hubiese incumplido cualquiera de las obligaciones impuestas al Fiduciante, entonces el Fiduciario a) instruiría al Banco Recaudador que de ahí en más diariamente debite el saldo existente en las Cuentas Recaudadoras y lo transfería a la Cuenta Fiduciaria, y b) cursaría al Banco Hipotecario S.A. la Instrucción de Inicio de Retención (tal como se define en el Contrato de 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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.9 Montos Requeridos (Cont.)

Durante el transcurso del trimestre el Fiduciario podía informar o rectificar el Monto Requerido informado al inicio del trimestre, cambio que debía ser informado al Fiduciante. El Fiduciante tendría la facultad de transferir fondos a la Cuenta Fiduciaria para completar el Monto Requerido en caso de insuficiencia de fondos en las Cuentas Recaudadoras.

III.- Si i) al último Día Hábil del primer mes de un trimestre no se hubiese transferido a la Cuenta Fiduciaria fondos provenientes de la Recaudación por Créditos o fondos aportados por el Fiduciante equivalentes a un tercio (1/3) de la totalidad del Monto Requerido original para ese trimestre, o ii) al último Día Hábil del segundo mes de un trimestre no se hubiese transferido a la Cuenta Fiduciaria fondos provenientes de la Recaudación por Créditos o fondos aportados por el Fiduciante equivalentes a dos tercios (2/3) de la totalidad del Monto Requerido original para ese trimestre o, iii) al último Día Hábil de finalizado el trimestre no se hubiese transferido a la Cuenta Fiduciaria fondos provenientes de la Recaudación por Créditos o fondos aportados por el Fiduciante equivalentes a la totalidad del Monto Requerido, entonces en cualquiera de esas situaciones el Fiduciario instruiría al Fiduciario de Garantía y notificaba a la Subsecretaría tal situación, a efectos de que el Fiduciario de Garantía retenga y transfiera a la Cuenta Fiduciaria a partir de dicha instrucción los fondos provenientes del Flujo FONAVI hasta alcanzar los Montos Requeridos.

IV.- Cuando en un trimestre los fondos acreditados en la Cuenta Fiduciaria alcanzaban los Montos Requeridos para dicho trimestre, el Fiduciante no se encontraba en situación de incumplimiento respecto de las obligaciones establecidas al Fiduciante, y no se hubiese verificado un Evento Especial, los Fondos excedentes de la Cuenta Fiduciaria se liberaría al Fiduciante el Día Hábil siguiente.

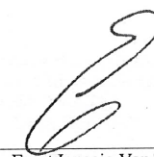
El Monto Requerido para los trimestres enero – marzo, abril – junio y julio – septiembre ascienden a la suma de \$ 32.148.000, \$ 20.564.000, \$33.271.000, respectivamente, con destino a la recomposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de Reservas, a ajustar el Fondo de Reserva del Fideicomiso y al pago del Servicio de amortización e interés correspondiente. Cabe aclarar que no hubo monto requerido para el último trimestre, teniendo en cuenta que el fideicomiso cancelo el 15/10/2025 y dicho importe estaba contemplado en el monto requerido del 3er trimestre.

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.10 Fondo de Gastos

El Fiduciario retuvo del precio de colocación un importe equivalente a \$ 200.000 (Nota 3.6), que se asignó a un fondo de gastos, el cual se destinaría 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 hubiera reducido hasta representar un importe menor al indicado (tal importe, o su eventual aumento, el “Nivel de Fondo de Gastos del Fideicomiso”) se podía retraer de la Recaudación Global el monto necesario para reestablecerlo.

Si la Recaudación Global era insuficiente, el Fiduciario podía 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 podía declarar la existencia de un Evento Especial. Cuando finalizó la liquidación del Fideicomiso, el Fondo de Gastos del Fideicomiso fue liberado para la acreditación de dichos fondos al Fiduciante, con excepción de las sumas correspondientes a las Reservas.

El Fiduciario estuvo facultado - con la conformidad del Fiduciante, la cual no podía ser irrazonablemente denegada - para aumentar el Nivel del Fondo de Gastos del Fideicomiso, si el vigente se mostraba 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.

1.11 Fondo de Reserva

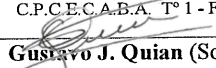
Salvo que para las nuevas series se hubiera establecido de otro modo, el Fiduciario constituyó con los fondos provenientes de la Recaudación Global, el Fondo de Reserva, por un monto mínimo equivalente a: i) los dos próximos pagos estimados de intereses y ii) el próximo pago de amortización conforme al Cronograma de Amortización de los VRD.

Para cada Serie se determinó la forma en que se efectivizaría la integración inicial del Fondo de Reserva. Respecto de la Serie I, la Integración Inicial se realizó luego de los once (11) meses desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha Final de Capitalización proporcionalmente en cuotas mensuales y consecutivas hasta alcanzar el monto establecido anteriormente.

El Fondo de Reserva fue aplicado por el Fiduciario al pago de Intereses y Amortización de los VRD, cuando por cualquier causa no existían recursos suficientes para su pago en las Cuentas Recaudadoras.

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(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 aplicó 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 de 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 (Nota 1.9), 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

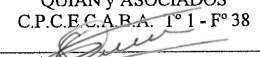
El Fiduciario podía invertir los Fondos Líquidos en Inversiones Permitidas, quedando librado a su decisión la oportunidad, monto y demás detalles de la inversión. Las Inversiones Permitidas se realizaron a plazos compatibles con a) la necesidad de fondos para el pago de Servicios u otros conceptos pagaderos a los VRD, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la Cuenta Fiduciaria, o b) el Cronograma de Pagos a Contratistas, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la Cuenta de Obras. En ningún caso el Fiduciario fue 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

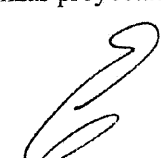
La persona o personas que el Fiduciario designó antes de la Fecha de Emisión, actuó como Agente de Control y Revisión de la cobranza por la Recaudación por Créditos y de la recaudación del Flujo FONAVI. A tales efectos recibió mensualmente del Fiduciante o del Fiduciario, información en soporte electrónico acerca de las cobranzas proyectadas respecto

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1º de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.14 Agente de Control y Revisión (Cont.)

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 debió proveer el Fiduciante, el Agente de Control y Revisión remitía 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, y 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 de liquidación, se han recibido los informes mensuales del ACR hasta el mes de septiembre de 2025, cuya información se encontró expuesta en la rendición trimestral al 30 de septiembre de 2025.

Cabe destacar que los ingresos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el período enero – diciembre 2025 ascienden a \$370.296.925, se han devuelto excedentes por \$ 259.636.865, se utilizaron \$13.878.141 para abonar VRD se recuperaron \$7.351.058 del fondo de reserva, y el saldo restante de \$104.132.977 fueron imputados al recupero de gastos. (Anexo IV).

1.15 Duración del Fideicomiso

La duración del fideicomiso se extendió 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 podría exceder el plazo establecido en el artículo 1.668 de la Ley 26.994.

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso

Las causales de extinción del Fideicomiso eran las siguientes:

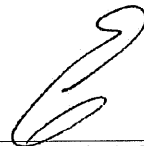
- a) Ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de constitución establecidas en el contrato del Fideicomiso.
- b) Ante el pago total de los Servicios de los VRD, aunque ello tenga lugar antes de la fecha especificada en el Contrato del Fideicomiso.
- c) Ante la extinción del patrimonio del Fideicomiso.

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1º de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso (Cont.)

- d) Ante decisión de una Mayoría Ordinaria de Beneficiarios, 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.
- e) Ante el vencimiento del plazo legal de 30 años.
- f) Ante la configuración del supuesto que dentro de los 120 días hábiles de notificada la renuncia por el Fiduciario no se hubiese producido la totalidad de los siguientes hechos:
 - (a) La designación del fiduciario sustituto.
 - (b) La aceptación del fiduciario sustituto de dicha designación.
 - (c) La transferencia de la autorización de cotización, y
 - (d) La transferencia de los Bienes Fideicomitidos al fiduciario sustituto.

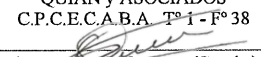
El Fiduciario o el Fiduciante se presentaría ante el Tribunal Arbitral a fin de solicitar de aquél la designación de un fiduciario sustituto. Si transcurridos 30 Días Hábiles de la fecha de la interposición de dicha pretensión el Tribunal Arbitral no hubiese designado fiduciario sustituto o la designación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

1.17 Eventos Especiales

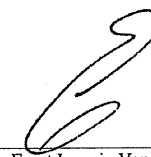
Salvo que en un Contrato Suplementario se hubiera establecido lo contrario o se agreguen otras causales, se consideraría constituido un Evento Especial en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si en una Fecha de Pago de Servicios no se hubiesen abonado 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.

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1º de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

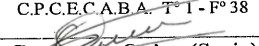
1.17 Eventos Especiales (Cont.)

- 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 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 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 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.

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

- 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 debió 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 pudiese haberle 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.

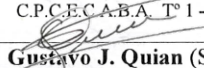
b) La declaración de cualquiera de los Eventos Especiales indicados en los incisos b) y h) de la nota precedente, producirá la mora de pleno derecho, la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, y el devengamiento del Interés Moratorio.

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).

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

1.19 Responsabilidad del Fiduciante por daños y perjuicios

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

1.20 Liquidación

Las condiciones de liquidación son las siguientes:

- a) Existiendo VRD en circulación, el Fiduciario procedería a la liquidación del patrimonio Fideicomitado, y su producido, previa deducción de los Gastos del Fideicomiso, sería 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, quedaría disponible para el Fiduciante.
- b) En el supuesto de haberse extinguido el Fideicomiso por la causa establecida en el inciso (a) de la Nota 1.16, el Fiduciario transferiría la porción del Patrimonio Fideicomitado remanente, cubiertas en su caso las Reservas, al Fiduciante.

El 7 de octubre de 2025, el fideicomiso cancela la última cuota de los servicios de los VRD en la fecha de pago de servicios que tendría lugar el 15 de octubre de 2025 y por consiguiente iniciar la liquidación del Fideicomiso.

Posteriormente, con fecha 29 de diciembre de 2025, se procedió al cierre de la cuenta fiduciaria dando lugar a la liquidación del Contrato de Fideicomiso.

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).

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 2: NORMAS CONTABLES APLICADAS (Cont.)

2.1. Bases de preparación de los estados contables (Cont.)

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:

a) El saldo de \$ 1.581.663 correspondiente al Saldo a Favor IIBB que se presentaba en el rubro “Otras Créditos” del Estado de Situación Patrimonial, se reclasificó al rubro “Créditos Impositivos”.

2.2. Clasificación del fideicomiso

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

2.3. Unidad de Medida

Los presentes estados contables de liquidación 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.

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 el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables de liquidación ha sido del 31,55 % en el ejercicio económico irregular finalizado el 29 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. 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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 2: NORMAS CONTABLES APLICADAS (Cont.)

2.3. Unidad de Medida (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. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro “Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM)” del Estado de Resultados.

Para la preparación de los presentes estados contables de liquidación, 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.
- Optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), denominada “Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al RECPAM)”.

Los presentes estados contables de Liquidación 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 de liquidación 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

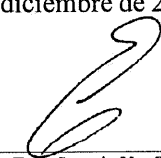
Se han reclasificado ciertas cifras patrimoniales, con motivo de los cambios en las políticas contables mencionadas en la Nota 2.1

El Estado de Situación Patrimonial Fiduciario de Liquidación, se presenta en forma comparativa con el ejercicio anterior expresado a moneda al 29 de diciembre de 2025 aplicando

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 2: NORMAS CONTABLES APLICADAS (Cont.)

2.5. Información comparativa (Cont.)

el coeficiente IPC publicado por el INDEC.

Los Estados de Resultados Fiduciarios de Liquidación, de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario de Liquidación y de Flujo de Efectivo Fiduciario de Liquidación al 29 de diciembre de 2025, no se presentan en forma comparativa dado que los mismos se presentan sobre las bases de liquidación y no se han emitido por el mismo período en el ejercicio anterior.

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

Fondo Común de Inversión: Se ha valuado al valor de las cuotas partes al cierre del ejercicio

c. Cuentas por cobrar a clientes en moneda

Correspondió 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.

Estuvieron 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 La Rioja

d. Proveedores de Servicios

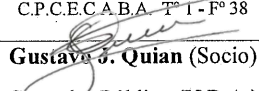
Las deudas con proveedores de servicios se midieron por su valor nominal.

e. Valores Representativos de Deuda (VRD)

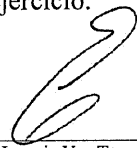
Al 29 de diciembre de 2025, estuvieron constituidos por los Valores Representativos de Deuda emitidos (Nota 1.5), más los intereses capitalizados netos de las amortizaciones ya pagadas (valor residual), más los intereses devengados a la fecha de cierre del ejercicio.

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

	<u>29/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.1 Caja y Bancos	Corriente	
Depósitos en cuentas bancarias	-	1.131.740
Total Caja y Bancos	-	1.131.740
3.2 Inversiones Financieras (*)	Corriente	
Fondo común de inversión	-	13.104.805
Total Inversiones Financieras	-	13.104.805
(*) Ver Anexo I – Inversiones Financieras		
3.3 Créditos Impositivos	Corriente	
Saldo a favor IIBB	-	1.581.663
Total Créditos Impositivos	-	1.581.663
3.4 Otras Cuentas por Cobrar en moneda	Corriente	
Derecho de cobro – Cobranzas Proyectadas (Nota 6)	-	7.000.464
Gastos pagados por adelantado	-	1.577.362
Total Otras Cuentas por Cobrar en moneda	-	8.577.826
3.5 Proveedores de servicios	Corriente	
Proveedores	-	471.155
Provisión Facturas a Pagar	-	1.513.646
Total Proveedores de Servicios	-	1.984.801

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

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

	<u>29/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.6 Otras Deudas	Corriente	
Fondo de Gastos (Nota 1.10)	-	263.098
Fondo de Reserva (Nota 1.11)	-	6.109.148
Total Otras Deudas	-	6.372.246
3.7 Valores Representativos de Deuda	Corriente	
VRD emitidos e integrados Serie I	-	14.788.628
Intereses VRD a Pagar	-	1.250.359
Total Valores Representativos de Deuda	-	16.038.987

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

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

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS

Fue 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 acreditarían (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 debitarían (i) las transferencias que el Fiduciario hubiera ordenado 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 hayan colocado 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.

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS (Cont.)

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

NOTA 6: CUENTAS RECAUDADORAS

Con la suscripción del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciante cedió 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 cedió 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 otorgó 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 renunció 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 comprometió 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.

Las Cuentas Recaudadoras, cuya titularidad fue el Fiduciante, fueron la cuentas corrientes abiertas en el Banco de la Nación Argentina con número de cuenta 325-20362/49 y Nuevo Banco de La Rioja S.A. con número de cuenta 10-100016/4.

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

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 La Rioja”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
Presentados en forma comparativa (Nota 2.3 y 2.5)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTO DIFERIDO (Cont.)

impuesto a las ganancias. En estos casos deberá el inversor perceptor de la renta que aquellos 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.

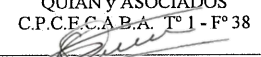
En función a que el presente Fideicomiso Financiero emitió títulos de deuda bajo la órbita de la oferta pública era de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior, quedando las rentas alcanzadas en cabeza del inversor. El tratamiento expuesto en el párrafo anterior comenzó a regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2018, motivo por el cual al 29 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no determinó Impuesto a las Ganancias.

NOTA 8: HECHOS POSTERIORES

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes Estados Contables de liquidación que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del Fideicomiso ni los resultados del mismo a la fecha de cierre 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 La Rioja”

INVERSIONES FINANCIERAS

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
presentados en forma comparativa (Nota 2.3)
(Cifras expresadas en pesos)

Anexo I

Fondo Común de Inversión	Cantidad	Valor de cotización	Totales	
			al 29/12/2025	al 31/12/2024
Pellegrini Renta Fija	-	-	-	1.101.467
Pellegrini Renta Pesos	-	-	-	12.003.338
Totales			-	13.104.805

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 La Rioja”

APERTURA DE INVERSIONES FINANCIERAS, CRÉDITOS Y DEUDAS. TASAS DE INTERES

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025,
(Cifras expresadas en pesos)

Anexo II

	Inversiones financieras	Créditos impositivos	Otras Cuentas por Cobrar en moneda	Proveedores de servicios	Otras deudas	Valores Representativos de Deuda
A vencer						
1er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
2do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
A tasa de interés	-	-	-	-	-	-
Que no devenga interés	-	-	-	-	-	-
Total al 29/12/2025	-	-	-	-	-	-

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° 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 La Rioja”

APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025.

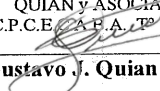
(Cifras expresadas en pesos)

Anexo III

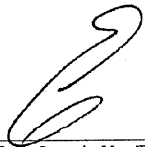
Rubro	Gastos de administración al 29/12/2025
Honorarios del fiduciario	-
Honorarios profesionales	-
Impuesto Ley 25.413	-
Gastos y comisiones bancarias	-
Impuesto sobre los ingresos brutos	-
Gastos varios	-
Seguros de vida e incendio	-
Impuesto a los sellos	-
Totales	-

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 La Rioja”

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 4.8 DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO

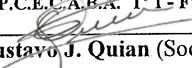
Correspondiente al ejercicio económico irregular iniciado
el 1º de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025, (Nota 2.3)
(Cifras expresadas en pesos)

Anexo IV

Fondos Transferidos a la Cuenta Fiduciaria	
Saldo al inicio del ejercicio	-
Ingresos de Fondos Cedidos período enero - marzo	72.156.935
Ingresos de Fondos Cedidos período abril - junio	83.755.822
Ingresos de Fondos Cedidos período julio - septiembre	130.981.278
Ingresos de Fondos Cedidos período octubre - diciembre	83.402.890
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período enero – marzo	(40.008.935)
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período abril - junio	(63.191.822)
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período julio - septiembre	(97.710.278)
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período octubre - diciembre	(58.725.830)
Montos transferidos de VRD a Caja de Valores	(13.878.141)
Variación de Fondo de Reserva	7.351.058
Resultado atribuible contra Derecho de cobro	(104.132.977)
Requerimiento de Fondos al 29/12/2025	-

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 La Rioja”
Domicilio Legal: Bartolomé Mitre 836, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
C.U.I.T.: 30-71164743-7
Presente

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, que comprenden el estado de situación patrimonial correspondiente al periodo irregular de once meses y 29 días, iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 29 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y Anexos I, II, III y IV.

Las cifras y otra información correspondiente al 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 Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, por el periodo irregular de once meses y 29 días, iniciado el 1° de enero de 2025 y terminado el 29 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y los flujos 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 Fideicomiso Financiero



“Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, 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.

Énfasis sobre la situación del Fideicomiso

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar lo siguiente:

1. La información contenida en la Nota 1.20. en la que se indica “(...) El 7 de octubre de 2025, el fideicomiso cancela la última cuota de los servicios de los VRD en la fecha de pago de servicios que tendría lugar el 15 de octubre de 2025 y por consiguiente iniciar la liquidación del Fideicomiso..

Posteriormente, con fecha 29 de diciembre de 2025, se procedió al cierre de la cuenta fiduciaria dando lugar a la liquidación del Contrato de Fideicomiso.”.

2. La información contenida en la Nota 2.5. en la que se indica “(...) Los Estados de Resultados Fiduciarios de Liquidación, de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario de Liquidación y de Flujo de Efectivo Fiduciario de Liquidación al 29 de diciembre de 2025 no se presentan en forma comparativa dado que los mismos se presentan sobre las bases de liquidación y no se han emitido por el mismo período en el ejercicio anterior.”

Responsabilidades de la Dirección del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, en relación con los estados contables

La Dirección del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, 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 del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, para continuar como entidad en funcionamiento, y ha revelado, tal como se indica en el párrafo de énfasis la liquidación del fideicomiso.



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 Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, del principio contable de empresa en funcionamiento. En tal sentido, y de acuerdo a lo expresado en el párrafo de énfasis el Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, no cumple con los requisitos de empresa en marcha.
- 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 Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, 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.

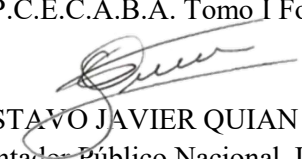
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas - Provincia de La Rioja”, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.
- b) Al 29 de diciembre de 2025, no surgen de los registros contables deudas devengadas en concepto de aportes y contribuciones con destino al 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. Tomo I Folio 38


GUSTAVO JAVIER QUIAN (Socio)
Contador Público Nacional U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A Tomo 214 Folio 130
AUDITOR

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: FIDEICOMISO FINANCIERO PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROVINCIA DE LA RIOJA Otras (con domic. fiscal)

CUIT: 30-71164743-7

Fecha de Cierre: 29/12/2025

Monto total del Activo: \$0,00

Intervenida por: Dr. GUSTAVO JAVIER QUIAN

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

Datos del Matriculado

Dr. GUSTAVO JAVIER QUIAN

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 214 F° 130

Firma en carácter de socio

QUIAN Y ASOCIADOS

T° 1 F° 38

SOCIO



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

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

LEGALIZACIÓN N°

691919

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
bknlt DOJ

