

## ACTA N° 1084 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 09 días del mes de marzo de 2026, siendo las 12:00 horas se reúnen en su sede social de Av. Leandro N. Alem N° 855 piso 8º, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los señores miembros del Consejo de Administración de la Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada.

Toma la palabra el Señor Secretario y expone que la reunión tiene por objeto tratar el siguiente temario:

1. Lectura del Acta anterior.
2. Consideración del Balance General, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Notas a los Estados Contables, Cuadros y Anexos por el Ejercicio Económico N° 37 finalizado el 31/12/2025.
3. Informe del auditor, correspondiente al ejercicio N° 37.
4. Consideración de la memoria redactada por el Consejo de Administración de la Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada, correspondiente al ejercicio N° 37.
5. Recepción del Informe de la Comisión Fiscalizadora, correspondiente al ejercicio N° 37.

Se procede luego a tratar cada uno de los puntos del orden del día:

1. Lectura del acta anterior: Por Secretaría se da lectura al acta N° 1083, la que se aprueba por unanimidad.
2. Consideración del Balance General, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Notas a los Estados Contables, Cuadros y Anexos por el Ejercicio Económico N° 37 finalizado el 31/12/2025: El Sr. Presidente toma la palabra y expone que corresponde evaluar la documentación correspondiente al ejercicio del año 2025 aportada por el auditor externo. La misma es puesta a disposición de los Consejeros. Luego del análisis y dadas las explicaciones que oportunamente brindara la auditoría, la documentación es aprobada en su totalidad de modo unánime, omitiéndose la transcripción dado que los mismos se hallan transcritos en el Libro de Inventario y Balance N° 3.
3. Informe del auditor, correspondiente al ejercicio N° 37: Por Secretaría se da lectura al Informe Anual del auditor externo, el cual es recibido por los Señores miembros del Consejo de Administración de la Cooperativa y aprobado por unanimidad.
4. Consideración de la memoria, correspondiente al ejercicio N° 37: Toma la palabra el Sr. Presidente y da lectura al proyecto de la memoria, correspondiente al ejercicio económico N° 37 finalizado el 31/12/2025. Luego de un intercambio de ideas se aprueba por unanimidad el siguiente texto:

### MEMORIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Señores Asociados:

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Consejo de Administración de la Cooperativa de Crédito y Vivienda UNICRED Limitada, tiene el agrado de elevar a consideración de la Asamblea General Ordinaria para su aprobación, la presente Memoria, Balance General, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas, Anexos, información complementaria, Informe de la Comisión Fiscalizadora e Informe del Auditor, correspondientes al Ejercicio Económico Nro. 37 cerrado el 31 de Diciembre de 2025.

#### Aspectos Generales

##### La gestión durante el período enero-diciembre de 2025

Durante el período analizado, los ingresos por Recuperos y Compensaciones a Asociados ascendieron a \$14.188.940.875, registrando valores similares a los del ejercicio anterior.

La actividad de la entidad se desarrolló en un escenario de profundos cambios económicos y políticos tras la asunción del nuevo gobierno a finales de 2023, que implementó un programa de estabilización basado en el ajuste

fiscal, la desregulación de la economía y una política monetaria restrictiva orientada a contener la inflación. Estas medidas generaron una fuerte contracción del nivel de actividad, acompañada por una caída del consumo y la inversión, así como tensiones en los mercados cambiario y financiero.

A ello se sumó el impacto de la renegociación de la deuda pública y la volatilidad del contexto internacional, marcada por conflictos bélicos y cambios en los precios de los commodities que afectaron las exportaciones argentinas.

No obstante, la entidad demostró una significativa capacidad de adaptación, ajustando su operatoria a estas condiciones desafiantes, manteniendo y optimizando el servicio de crédito para sus asociados y reforzando la emisión de garantías destinadas a facilitar el financiamiento de capital de trabajo. Esto permitió a los asociados acceder a nuestras líneas de financiamiento, consolidando a **Unicred** como una alternativa eficiente y flexible en un contexto de restricciones crediticias.

En lo que respecta a la administración de riesgos de la cooperativa, y en línea con su trayectoria institucional, se preservaron adecuados márgenes de cobertura de liquidez, capital y provisiones, manteniendo exposiciones moderadas a los riesgos propios de la operatoria con los asociados.

La Comisión Nacional de Valores aprobó la ampliación al Programa Global de Emisión de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo, por hasta la sumade USD 50.000.000.-; sumando a la Cooperativa una herramienta de financiamiento adicional a través del mercado de capitales, en beneficio de sus asociadas. En el año 2025 se realizó con éxito la emisión de la serie II y la Serie III. Con fecha 26-03-2025 se emitió la Serie II de VCP por un valor de \$ 5.350.000.000, con Vencimiento 26-03-2026. Y con fecha 16-12-2025 se emitió la Serie III de VCP por un valor de \$5.900.000.000.- con vencimiento 16-12-2026.

La Cooperativa mantiene el foco en consolidar el patrimonio de la entidad, así como en reforzar el prestigio y confianza que ha logrado a lo largo de su vasta experiencia en el sector crediticio. Por su parte, continúa desarrollando una política de innovación frente a las nuevas posibilidades tecnológicas y las diversas herramientas para el otorgamiento de créditos y el financiamiento de la entidad.

En **octubre de 2025**, la Cooperativa registró un proceso de capitalización que permitió fortalecer su patrimonio. El mismo se llevó a cabo mediante la capitalización de **TICOCAS** por un valor aproximado de **\$6.000 millones**, los cuales fueron incorporados al capital social de la entidad.

Esta medida se implementó en un contexto de resultados deficitarios, con el objetivo de **absorber pérdidas acumuladas y reforzar la estructura patrimonial de la Cooperativa**, contribuyendo a mejorar su solidez financiera y su capacidad de sostener las operaciones en el mediano y largo plazo.

En este marco, la entidad **continúa aunando esfuerzos y orientando su gestión con una visión estratégica de largo plazo**, priorizando la sustentabilidad institucional y el fortalecimiento de los servicios brindados a sus asociados.

#### Aspectos operativos, financieros y económicos.

Durante el ejercicio 2025 se realizaron erogaciones destinadas a inversiones en bienes y equipamiento para la institución por un total significativo. En particular, se registraron inversiones en **equipamiento** por \$252.886.237, en **muebles y útiles** por \$26.301.247, en **software** por \$195.570.753, en **rodados** por \$170.959.746 y **gastos de mantenimiento de oficina** por \$921.022.155.

Los **bienes de uso** se encuentran valuados a su valor de origen ajustado por inflación al cierre del presente ejercicio. Asimismo, el valor de dichos bienes, considerados en su conjunto, **no excede en ningún caso su valor recuperable**.

Cabe señalar que **no existen activos gravados con hipotecas, prendas u otros derechos reales de garantía**.

La institución presenta una **situación financiera líquida**, contando con una importante cantidad de activos disponibles que podrán destinarse al desarrollo de sus operaciones. Al cierre del ejercicio se observa un **grado de liquidez positivo**, dado que el **activo corriente** de la Cooperativa asciende a \$77.489.510.848, frente a un **pasivo**

corriente de \$53.191.359.687. Esto determina un capital de trabajo positivo de \$24.298.151.161 y un coeficiente de liquidez de 1,46, considerado satisfactorio dentro del contexto económico actual.

La entidad se encuentra asociada a una cooperativa de grado superior, la Federación Argentina de Cooperativas de Crédito Limitada.

Durante el ejercicio no se registraron gastos extraordinarios. La Cooperativa no prestó servicios a no asociados, por lo que no existen excedentes derivados de tales conceptos. Asimismo, se continuó brindando asistencia crediticia a los asociados, facilitando el desarrollo de sus actividades comerciales, industriales y de servicios.

Finalmente, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, se aplicaron en su totalidad los saldos correspondientes al Fondo de Acción y Asistencia Laboral, por \$2.452.477, y al Fondo de Educación y Capacitación Cooperativa, por \$2.452.477, ambos reexpresados en moneda de cierre del presente ejercicio y correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, cuya aplicación fue aprobada por la Asamblea celebrada en abril de 2025.

<u>APLICACIÓN DE FONDOS LEY 20.337.</u>	\$
Fondos según Asamblea Abril 2025	4.904.954
<u>Aplicación del monto durante ejercicio</u>	
- Gratificaciones al personal - Cursos	(2.452.477)
- Material bibliográfico, pagos a Coop. de grado superior, programas y cursos varios	(2.452.477)
<b>Saldo al 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>

El presente ejercicio arroja un déficit de \$ (1.972.792.195).- expresado en moneda homogénea. Al cierre del ejercicio la entidad contaba con 683 Asociados, y un capital cooperativo suscrito e integrado de \$ 13.516.946.670.-

#### Actividades sociales y culturales en general.

La Cooperativa promovió la participación del personal en cursos de capacitación y profesionalización, presenciando, por ejemplo, a) el 8th Marval Summit on Compliance organizado por el estudio Marval O'Farrell Mairal, los oradores expositores fueron entre otros el Dr. Mariano Cúneo Libarona, Ministro de Justicia de la Nación; Jeffrey Lehtman, Miller Chevallier, Javier Ezequiel Come quienes forman parte del Cuerpo de Investigaciones Judiciales (Cibercrimen) (Ministerio Público Fiscal de CABA); Alejandro Musso Fiscal Cibercrimen (UFECI); Mariano Jorge Cartolano Director de Investigaciones (Oficina Anticorrupción); Marcelo Ruíz Asesor (Ministerio de Justicia); Alberto Nanzer Subsecretario de Política Criminal (Ministerio de Justicia) y b) Capacitación interna anual dictada por el Estudio Alaluf & Asociados, temario Normativa local vigente en materia de Asociaciones, Mutuales y Cooperativas; y Sistema de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo de la Cooperativa. Roles y responsabilidades del personal de la Entidad respecto a la Prevención de LA/FT. Síntesis de las principales novedades, comentarios y recomendaciones de la última Evaluación Nacional del Riesgo publicada. Asimismo, se auspiciaron y difundieron entre nuestros asociados jornadas y conferencias sobre temas de actualidad socio económica.

Por su parte, la Cooperativa continúa fortaleciendo su compromiso con la comunidad mediante la asistencia a sectores vulnerables, el impulso de proyectos educativos y la difusión de los valores del cooperativismo. Este propósito se canaliza a través de Unicred Solidaria, el área de la entidad dedicada a estas acciones, desde la cual se participa en diversas campañas, entre ellas: la Campaña de Inicio de Clases, con la entrega de útiles escolares; la Campaña contra el Frío, mediante la distribución de frazadas; y las celebraciones del Día del Niño, Navidad y Reyes Magos, en las que se otorgan juguetes, materiales e indumentaria necesaria a quienes más lo necesitan.

En este marco, Unicred mantiene una cooperación activa con distintas organizaciones, tales como Fundación Casa Grande, Una Mano que Ayuda, FonBec, Fleni, Fundación Tzedaká, Hogar Ledor Vador, Asociación Río Colorado y Sembrando Oportunidades, entre otras. Asimismo, durante el año se colaboró con una iniciativa barrial en Villa Lugano, reafirmando el compromiso institucional con el desarrollo comunitario.

Fiel a su vocación social, Unicred se mantiene siempre dispuesto a colaborar también en situaciones de emergencia, como las derivadas de desastres naturales.

**Hechos relevantes, perspectivas y agradecimientos.**

Durante el período comprendido entre el cierre del ejercicio y la presente Memoria del Consejo de Administración, no hubo acontecimientos de gran significación que pudieran modificar de forma sustancial el Balance General del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, la Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda., continuó desarrollando con prosperidad los servicios de crédito, principalmente mediante la estructura de factoring, la cesión de créditos proveniente de facturas por ventas de nuestros asociados y el servicio de garantía para financiamiento de capital de trabajo en los términos de la res. 3263/19 del INAES.

Asimismo, se emitieron Valores de Corto Plazo – Serie II emitido el 27-03-2025 por un valor de \$ 5.350.000.000., con vencimiento 27-03-2026. Y con fecha 18-12-2025 la Serie III por un valor de \$ 5.900.000.000.-, con vencimiento el 18-12-2026.

Para ello se utilizó el Programa Global de Emisión de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo, actualizado con fecha 19-08-2025 ampliando el monto máximo del programa por hasta la suma de valor nominal de usd 50 millones. Ello consolidó el objetivo de que **COOPERATIVA DE CREDITO Y VIVIENDA UNICRED LIMITADA** pueda seguir siendo respaldo financiero confiable y estable para sus asociados, con el cual puedan planificar y extender su horizonte de trabajo, en línea con los desafíos que emergen de la economía nacional.

El Consejo de Administración reafirma su vocación para el próximo ejercicio de que la institución siga desarrollándose para continuar superando las metas y objetivos delineados para sus asociados, fomentando el crecimiento de la Cooperativa y respetando las bases vertidas desde la fundación de la entidad: asegurar un eficiente apoyo a los asociados mediante la búsqueda de más y mejores prestaciones para los mismos. Forman parte de esta política la búsqueda constante de agilidad operativa, el compromiso y la responsabilidad con nuestros asociados, y la atención personalizada y dinámica de las necesidades crediticias de los mismos.

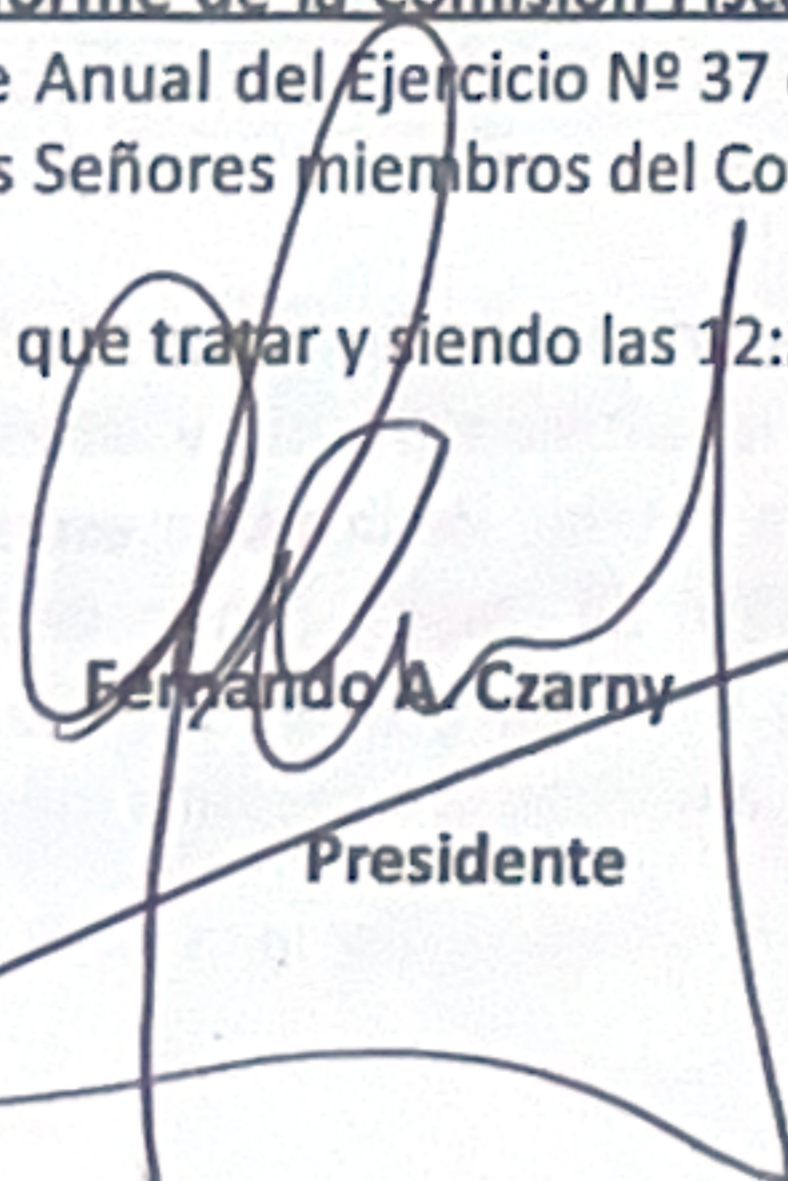
Deseamos agradecer la colaboración y el esfuerzo de nuestros colaboradores a lo largo del año, así como también a los proveedores, instituciones financieras y entes oficiales que nos estimulan para afrontar con entusiasmo los desafíos futuros.


Finalmente, queremos agradecer especialmente la confianza depositada en nuestra entidad por los señores asociados, quienes con sus necesidades, creatividad y sugerencias proponen la mejora continua en nuestro servicio e impulsan permanentemente a la entidad a seguir trabajando con eficiencia.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de marzo de 2026.

5. **Recepción del Informe de la Comisión Fiscalizadora correspondiente al ejercicio N° 37:** Por secretaría se da lectura al Informe Anual del Ejercicio N° 37 elaborado por la Comisión Fiscalizadora de la Cooperativa, el cual es recibido por los Señores miembros del Consejo de Administración.

No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 12:30 horas, se dio por finalizada la sesión.

  
 Fernando A. Czarny  
 Presidente

  
 Marcelo R. Kremer  
 Secretario