



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de  
**BANCO HIPOTECARIO S.A.**, en su carácter de Fiduciario de  
**FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR**  
CUIT N°: 30-71238634-3  
Domicilio Legal: Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

#### OPINIÓN CON SALVEDADEAS

Hemos auditado los estados contables adjuntos de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujos de efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 9 y en los anexos I a III.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de la limitación descrita en la sección “*Fundamentos de la opinión con salvedades*”, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial fiduciaria de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados fiduciarios, la evolución de su patrimonio neto fiduciario y los flujos de su efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

#### FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADEAS

Tal como se indica en la nota 1.5 a los estados contables adjuntos, el 12 de noviembre de 2024 el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto N° 1018/2024 dispuso la disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) y, en consecuencia, la derogación del Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012. Desde su emisión, el Fiduciario ha mantenido reuniones con diferentes representantes del Ministerio de Economía tendientes a conocer y planificar los pasos necesarios para la disolución. Si bien se han obtenido ciertas instrucciones sobre las acciones que deberá ejecutar el Banco Hipotecario S.A. por cuenta y orden de la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía, a la fecha de emisión de los presentes estados contables el Fiduciario carece de definiciones concretas sobre las condiciones en las que se realizará la disposición de la totalidad de los bienes inmuebles y, asimismo, continúan las incertidumbres derivadas de la falta de definiciones sobre las políticas operativas y financieras que permitan hacer frente a las obligaciones del Fideicomiso.

En ese contexto, el Fiduciario ha efectuado una estimación del valor recuperable de los bienes incluidos en “Otros activos” que asciende a miles de pesos 764.176.399 al 31 de diciembre de 2025, neto de una previsión para desvalorización, que representa un 21,96% del saldo del activo. Asimismo, ha contabilizado una provisión para intereses punitivos por pago fuera de término a abonar a contratistas de obra por miles de pesos 14.181.456 y una provisión para gastos correspondientes al proceso de liquidación del Fideicomiso por miles de pesos 45.218.540, que han sido registradas en el rubro “Otras deudas” del estado de situación patrimonial fiduciario y que han impactado en el estado de resultados fiduciario del ejercicio en las líneas “Intereses punitivos acreedores varios” y “Cargo por provisiones proceso de liquidación Fideicomiso”. Los mencionados pasivos representan un 90,01% del saldo del pasivo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

LITVINSKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108



## **INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)**

### **FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES (Cont.)**

No hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar la validez y suficiencia de las estimaciones contabilizadas por el Fideicomiso, mencionadas en los párrafos precedentes, y sobre las cuales se considera que las posibles incorrecciones, si las hubiera, tendrían efectos significativos, pero no generalizados. Por lo tanto, no hemos podido determinar si los mencionados saldos contables deben ser ajustados o si se requiere alguna revelación adicional.

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 de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables*" de nuestro informe. Somos independientes de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR 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 se han obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

### **INCERTIDUMBRE SIGNIFICATIVA RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la nota 1.5 "Disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar)" de los estados contables adjuntos, que expone la promulgación del Decreto N°1018/2024 del Poder Ejecutivo Nacional que resuelve la disolución del Fideicomiso, y el Contrato de Mandato suscripto por el Fiduciario y el Ministerio de Economía para la administración y disposición de los bienes muebles e inmuebles existentes en el Fideicomiso, así como las diferentes instrucciones relacionadas con la rescisión de contratos de obra vigentes.

Estos hechos, junto con otras cuestiones expuestas en la nota mencionada, indican la existencia de incertidumbre significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar con su normal funcionamiento.

### **RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DEL FIDUCIARIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES**

La Dirección de Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR 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 del Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como ente en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si se tuviera intención de liquidar el ente o de cesar operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

LITVIN LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 1 F° 228

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 305 F° 108



## **INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)**

### **RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES 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, debida a fraude o error, 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 las normas de auditoría establecidas en 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.

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:

- 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. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como ente en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un ente en funcionamiento.
- 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 logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección del fiduciario 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 que identificamos en el transcurso de la auditoría.

ISIS KILITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108

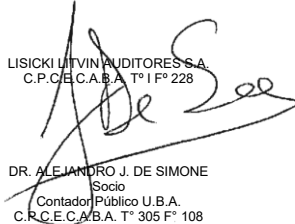


## **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Con base en nuestro examen descripto, informamos que los estados contables citados, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y con las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores, excepto el Libro Diario, que se encuentran en proceso de transcripción por las operaciones correspondientes al período transcurrido entre el 1 de octubre de 2025 al 31 de diciembre de 2025, y el Inventarios y Balances, de acuerdo con lo mencionado en la Nota 8.
- b) Según surge de los registros contables del Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR, al 31 de diciembre de 2025 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108



## **“Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”**

### **Estados Contables**

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



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de  
**BANCO HIPOTECARIO S.A.**, en su carácter de Fiduciario de  
**FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR**  
CUIT N°: 30-71238634-3  
Domicilio Legal: Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

#### OPINIÓN CON SALVEDADES

Hemos auditado los estados contables adjuntos de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujos de efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 9 y en los anexos I a III.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de la limitación descrita en la sección "*Fundamentos de la opinión con salvedades*", los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial fiduciaria de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados fiduciarios, la evolución de su patrimonio neto fiduciario y los flujos de su efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

#### FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES

Tal como se indica en la nota 1.5 a los estados contables adjuntos, el 12 de noviembre de 2024 el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto N° 1018/2024 dispuso la disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) y, en consecuencia, la derogación del Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012. Desde su emisión, el Fiduciario ha mantenido reuniones con diferentes representantes del Ministerio de Economía tendientes a conocer y planificar los pasos necesarios para la disolución. Si bien se han obtenido ciertas instrucciones sobre las acciones que deberá ejecutar el Banco Hipotecario S.A. por cuenta y orden de la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía, a la fecha de emisión de los presentes estados contables el Fiduciario carece de definiciones concretas sobre las condiciones en las que se realizará la disposición de la totalidad de los bienes inmuebles y, asimismo, continúan las incertidumbres derivadas de la falta de definiciones sobre las políticas operativas y financieras que permitan hacer frente a las obligaciones del Fideicomiso.

En ese contexto, el Fiduciario ha efectuado una estimación del valor recuperable de los bienes incluidos en "Otros activos" que asciende a miles de pesos 764.176.399 al 31 de diciembre de 2025, neto de una previsión para desvalorización, que representa un 21,96% del saldo del activo. Asimismo, ha contabilizado una provisión para intereses punitivos por pago fuera de término a abonar a contratistas de obra por miles de pesos 14.181.456 y una provisión para gastos correspondientes al proceso de liquidación del Fideicomiso por miles de pesos 45.218.540, que han sido registradas en el rubro "Otras deudas" del estado de situación patrimonial fiduciario y que han impactado en el estado de resultados fiduciario del ejercicio en las líneas "Intereses punitivos acreedores varios" y "Cargo por provisiones proceso de liquidación Fideicomiso". Los mencionados pasivos representan un 90,01% del saldo del pasivo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

LITVINSKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108



## **INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)**

### **FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES (Cont.)**

No hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar la validez y suficiencia de las estimaciones contabilizadas por el Fideicomiso, mencionadas en los párrafos precedentes, y sobre las cuales se considera que las posibles incorrecciones, si las hubiera, tendrían efectos significativos, pero no generalizados. Por lo tanto, no hemos podido determinar si los mencionados saldos contables deben ser ajustados o si se requiere alguna revelación adicional.

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 de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables*" de nuestro informe. Somos independientes de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR 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 se han obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

### **INCERTIDUMBRE SIGNIFICATIVA RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la nota 1.5 "Disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar)" de los estados contables adjuntos, que expone la promulgación del Decreto N°1018/2024 del Poder Ejecutivo Nacional que resuelve la disolución del Fideicomiso, y el Contrato de Mandato suscripto por el Fiduciario y el Ministerio de Economía para la administración y disposición de los bienes muebles e inmuebles existentes en el Fideicomiso, así como las diferentes instrucciones relacionadas con la rescisión de contratos de obra vigentes.

Estos hechos, junto con otras cuestiones expuestas en la nota mencionada, indican la existencia de incertidumbre significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar con su normal funcionamiento.

### **RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DEL FIDUCIARIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES**

La Dirección de Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario de FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR 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 del Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como ente en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si se tuviera intención de liquidar el ente o de cesar operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

LITVIN LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 1 F° 228

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 305 F° 108



## **INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)**

### **RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES 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, debida a fraude o error, 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 las normas de auditoría establecidas en 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.

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:

- 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. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como ente en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un ente en funcionamiento.
- 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 logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección del fiduciario 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 que identificamos en el transcurso de la auditoría.

ISIS KILITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108



## **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Con base en nuestro examen descripto, informamos que los estados contables citados, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y con las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores, excepto el Libro Diario, que se encuentran en proceso de transcripción por las operaciones correspondientes al período transcurrido entre el 1 de octubre de 2025 al 31 de diciembre de 2025, y el Inventarios y Balances, de acuerdo con lo mencionado en la Nota 8.
- b) Según surge de los registros contables del Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR, al 31 de diciembre de 2025 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

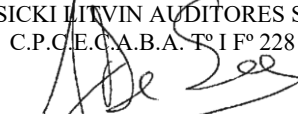
DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Ejercicio Económico N°14  
Iniciado el 1° de enero de 2025  
Estados Contables al 31 de diciembre de 2025

|  |   |
|--|---|
| Domicilio de Notificaciones:                         | Reconquista 151 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires<br><b>Banco Hipotecario S.A.</b>              |
| Actividad Principal:                                 | Fondo Fiduciario  |
| Plazo máximo de duración del Fideicomiso Financiero: | Tendrá una duración de 30 años a partir de la fecha de suscripción del contrato (Ver Nota 1.5). |
| Denominación de la Sociedad Fiduciaria:              | <b>Banco Hipotecario S.A.</b>   |
| Domicilio Legal:                                     | Reconquista 151 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires   |
| Fiduciante inicial:                                  | Estado Nacional   |
| Fecha de cierre del ejercicio:                       | 31 de diciembre   |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio

Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 31 de diciembre de 2025

Comparativo con el cierre del ejercicio anterior  
en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.3)

|   | 31.12.2025           | 31.12.2024           |   | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
|---|----------------------|----------------------|---|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                             |                      |                      | <b>PASIVO</b>   |                      |                      |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                   |                      |                      | <b>PASIVO CORRIENTE</b>   |                      |                      |
| Caja y bancos (Nota 3. i.)                | 6.472.509            | 1.421.417            | Deudas fiscales (Notas 4.d. y 5)  | 14.556               | 624.459              |
| Inversiones (Anexo I)                     | 40.489.079           | 1.414.649            | Otras deudas en moneda (Notas 4.e. y 5)   | 65.661.460           | 24.276.815           |
| Créditos en moneda (Notas 4.a. y 5)       | 147.002.671          | 117.587.709          | Subsidios a pagar y cobertura UVA-CVS (Nota 1.4)                                  | 74.774               | 75.748               |
| Otros créditos en moneda (Notas 4.b. y 5) | 9.243.679            | 10.796.725           |   |                      |                      |
| Otros activos (Nota 3.e y 4.c.)           | 160.053.142          | 227.960.685          |   |                      |                      |
| <b>Total del Activo Corriente</b>         | <b>363.261.080</b>   | <b>359.181.185</b>   | <b>Total del Pasivo Corriente</b>   | <b>65.750.790</b>    | <b>24.977.022</b>    |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                |                      |                      | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>  |                      |                      |
| Créditos (Notas 4.a. y 5)                 | 2.450.808.451        | 2.116.499.513        | Previsión por otras contingencias (Nota 4.f.)                                     | 243.038              | 4.905                |
| Otros créditos (Notas 4.b. y 5)           | 61.689.255           | 7.025.622            |   |                      |                      |
| Otros activos (Nota 3 e. 4.c.)            | 604.123.257          | 887.578.089          |   |                      |                      |
| <b>Total del Activo no Corriente</b>      | <b>3.116.620.963</b> | <b>3.011.103.224</b> | <b>Total del Pasivo no Corriente</b>  | <b>243.038</b>       | <b>4.905</b>         |
|   |                      |                      | <b>Total del Pasivo</b>   | <b>65.993.828</b>    | <b>24.981.927</b>    |
|   |                      |                      | <b>PATRIMONIO NETO</b> (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario) | <b>3.413.888.215</b> | <b>3.345.302.482</b> |
| <b>Total del Activo</b>                   | <b>3.479.882.043</b> | <b>3.370.284.409</b> | <b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>   | <b>3.479.882.043</b> | <b>3.370.284.409</b> |

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALBIANDRO DE SIMONE  
Socio

Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

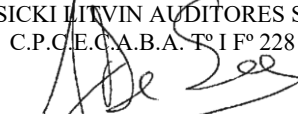
### Estado de Resultados Fiduciario

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentado en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos  
(Nota 2.3)

|  | 31.12.2025        | 31.12.2024         |
|--|-------------------|--------------------|
| Ingresos por créditos (Nota 4.g)   | 1.317.438.852     | 1.706.187.249      |
| Ingresos por inversiones (Nota 4.h)  | 13.726.007        | 4.305.686          |
| Egresos financieros (Nota 4.i)   | (3.276)           | (143.929)          |
| Cargo por incobrabilidad de Créditos y Otros Créditos (Anexo II)                             | (115.204.725)     | (60.064.176)       |
| Resultado por venta de viviendas y lotes con servicios                                       | -                 | (5.137.935)        |
| Gastos de emprendimientos urbanísticos   | (3.290.424)       | (7.619.419)        |
| Gastos de administración (Anexo III)   | (20.956.359)      | (27.647.702)       |
| Cargo previsión por contingencias (Anexo II)   | (13.102.539)      | (1.523)            |
| Cargo por provisiones proceso de liquidación Fideicomiso (Nota 4.e y Anexo II)               | (45.218.540)      | (5.032.971)        |
| Ajuste en el valor recuperable de obras en curso, viviendas y lotes con servicios (Nota 3.e) | 1.373.623         | (18.672.744)       |
| Cargo por desvalorización de otros activos (Anexo II)  | (396.159.543)     | -                  |
| Utilidades diversas netas  | 1.525.268         | 3.439.505          |
| Otras pérdidas diversas  | (858.571)         | -                  |
| Intereses punitivos Acreedores Varios (Nota 1.5)   | (2.328.311)       | (19.061.498)       |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)         | (664.566.773)     | (1.349.578.921)    |
| <b>Ganancia del ejercicio</b>  | <b>72.374.689</b> | <b>220.971.622</b> |

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio

Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

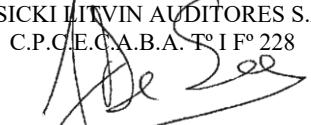
## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

**Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario**  
 Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
 presentado en forma comparativa  
 en moneda constante en miles de pesos  
 (Nota 2.3)

| Rubros                                   | Certificados de participación (Nota 7) | Ajuste certificados de participación (Nota 7) | Primas de emisión (Nota 7) | Descuentos de emisión (Nota 7) | Resultados no asignados | Total del patrimonio neto fiduciario al 31.12.2025 | Total del patrimonio neto fiduciario al 31.12.2024 |
|--|--|---|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|--|--|
| <b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>  | 1.209.173.808                          | 27.730.906.903                                | 361.058.532                | (15.923.489.420)               | (10.032.347.341)        | 3.345.302.482                                      | 3.113.135.858                                      |
| Aportes adicionales en efectivo (Nota 1) |  |   |                            |                                |                         |  | 11.195.002   |
| Retrocesión Aporte terreno Mar del Plata | (908.688)                              | (2.880.268)                                   |                            |                                |                         | (3.788.956)  |  |
| Ganancia del ejercicio                   | -                                      | -   | -                          | -                              | 72.374.689              | 72.374.689   | 220.971.622  |
| <b>Saldos al cierre del ejercicio</b>    | <b>1.208.265.120</b>                   | <b>27.728.026.635</b>                         | <b>361.058.532</b>         | <b>(15.923.489.420)</b>        | <b>(9.959.972.652)</b>  | <b>3.413.888.215</b>                               | <b>3.345.302.482</b>                               |

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
 DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
 GUSTAVO CENTO DOCATO  
 Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

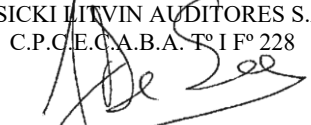
Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentado en forma comparativa, en moneda constante en miles de pesos

(Nota 2.3)

|   | 31.12.2025          | 31.12.2024         |
|---|---------------------|--------------------|
| <b>VARIACION DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>   |                     |                    |
| Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio (Nota 3.i.)   | 1.421.417           | 1.776.684          |
| Efectivo y sus equivalentes al cierre del período (Nota 3.i.)   | 6.472.509           | 1.421.417          |
| <b>Aumento neto / (Disminución neta) de efectivo y sus equivalentes</b>   | <b>5.051.092</b>    | <b>(355.267)</b>   |
| <b>CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>   |                     |                    |
| <b>Actividades operativas</b>   |                     |                    |
| Ganancia del ejercicio  | 72.374.689          | 220.971.622        |
| <b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo y sus equivalentes provenientes de las actividades operativas</b> |                     |                    |
| Aumento neto de previsión por incobrables   | 115.204.725         | 60.064.176         |
| Aumento neto de previsión por contingencias   | 13.102.539          | 1.523              |
| Aumento neto de provisiones proceso de liquidación Fideicomiso  | 45.218.540          | -                  |
| Intereses devengados de Valores Representativos de Deuda (VRD)  | -                   | 140.463            |
| Cargo por desvalorización Otros Activos   | 396.159.543         | 5.032.971          |
| RECPAM del efectivo y las inversiones   | 3.400.534           | 7.531.224          |
| <b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>   |                     |                    |
| (Aumento) de créditos en moneda   | (478.928.625)       | (208.095.382)      |
| (Aumento) / Disminución de otros créditos en moneda   | (53.110.587)        | 19.965.108         |
| Aumento de otros activos  | (48.586.124)        | (39.389.195)       |
| (Disminución) deudas  | (3.833.895)         | (61.444.815)       |
| (Disminución) / Aumento de deudas fiscales  | (609.903)           | 138.183            |
| Disminución de otras contingencias  | (12.864.406)        | (6.750)            |
| Disminución de subsidios y cobertura UVA-CVS a pagar  | (974)               | (25.553)           |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>   | <b>47.526.056</b>   | <b>4.883.575</b>   |
| <b>Actividades de inversión</b>   |                     |                    |
| Suscripciones de inversiones  | (39.074.430)        | (1.046.465)        |
| <b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión</b>   | <b>(39.074.430)</b> | <b>(1.046.465)</b> |
| <b>Actividades de financiación</b>  |                     |                    |
| Aporte adicional del Estado Nacional  | -                   | 11.195.002,00      |
| Pago de Valores Representativos de Deuda (VRD)  | -                   | (14.042.230)       |
| <b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación</b>  | <b>-</b>            | <b>(2.847.228)</b> |
| <b>Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo y sus equivalentes</b>                           |                     |                    |
| RECPAM del efectivo   | <b>(3.400.534)</b>  | <b>(1.345.149)</b> |
| <b>Aumento neto / (Disminución neta) del efectivo y sus equivalentes</b>  | <b>5.051.092</b>    | <b>(355.267)</b>   |

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### 1. CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO PROCREAR”

Mediante el Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012, se resolvió la creación de un Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.). (Ver nota 1.5).

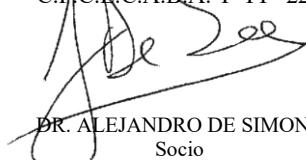
El 18 de julio de 2012 se constituyó entre el Estado Nacional en su carácter de Fiduciante y el Banco Hipotecario S.A. como Fiduciario, el Fideicomiso Administrativo y Financiero “PROCREAR”, al cual se le transmiten como activo subyacente los bienes fideicomitados.

El Fideicomiso tiene como objeto único, exclusivo e irrevocable: (i) administrar el patrimonio fideicomitado con el fin de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, dando cumplimiento a los enunciados y objetivos del Decreto N° 902, (ii) la aplicación por parte del Fiduciario del producido neto de la colocación de los VRD y los aportes en dinero del Estado Nacional a la originación de créditos para la construcción de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto N° 902 y las líneas de crédito; y (iii) el repago de los Valores Fiduciarios, de conformidad con los términos del contrato de constitución del presente Fideicomiso y la Ley de Fideicomiso.

La normativa aplicable a los contratos de Fideicomiso está actualmente regida por el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, a partir de la vigencia del Nuevo Código Unificado, el cual reemplazó la legislación anterior, comprendida por el Título I de la Ley No. 24.441. Dado que el Programa y el contrato de Fideicomiso referidos en los presentes estados contables fueron aprobados con anterioridad a la vigencia de dicho Código Unificado, la información en éstos incluida, referencia a la legislación vigente al momento de su aprobación.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### 1.1 Emisión de los Valores Fiduciarios y Patrimonio Fideicomitado

**Certificados de Participación (CP):** Se emitieron a favor del Estado Nacional por un monto equivalente a los aportes recibidos. En caso de cesión de terrenos se emitieron por un monto equivalente al de tasación.

Los CP tuvieron un precio de emisión del cien por ciento (100%) del monto del aporte o de la tasación del terreno según corresponda, para los emitidos durante el primer año de vigencia del Fideicomiso. Para los CP emitidos con posterioridad, el precio se reajustó mediante la aplicación de una prima o un descuento, en función del valor patrimonial del Fideicomiso conforme el último estado contable emitido. Con posterioridad al 10 de noviembre de 2025, fecha de aprobación de los estados contables al 30 de septiembre de 2025, los CP hubieran sido emitidos con una prima calculada en función al valor patrimonial del Fideicomiso, que alcanzó un factor de corrección de 8,333639828.

Los CP darán derecho al cobro, a prorrata, de los importes remanentes en el Fideicomiso, al momento de su liquidación final, una vez canceladas todas las obligaciones del mismo. Los mismos no son negociables y son pagaderos en la fecha de vencimiento del Fideicomiso.

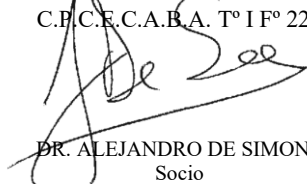
Los desembolsos que demande la liquidación y transferencia del Patrimonio Fideicomitado remanente conforman Gastos del Fideicomiso y deberán ser atendidos con dicho Patrimonio. Si el mencionado Patrimonio no fuese suficiente para abonar dichos gastos, la diferencia deberá ser aportada por el Fiduciante.

**Valores Representativos de Deuda (VRD):** Autorizada la oferta pública por la Comisión Nacional Valores (CNV) se colocaron y emitieron los VRD.

Mediante Resolución N° 17154/2013, la Comisión Nacional de Valores (CNV) autorizó la oferta pública del Fideicomiso Financiero "Pro.Cre.Ar." actuando el BANCO HIPOTECARIO S.A., en calidad de fiduciario, y el ESTADO NACIONAL, en calidad de fiduciante, para la emisión de valores fiduciarios por un monto máximo de VN de miles de pesos 43.785.000 que fueron emitidos en 4 tramos y en el mes de enero de 2024 se realizó el último pago de amortización total de los VRD.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Con fechas 20 de octubre de 2014 y 8 de octubre de 2015, el Comité Ejecutivo aprobó la modificación del monto máximo de emisión del Programa Global de Valores Fiduciarios a miles de pesos 78.400.000 y 95.300.000 respectivamente.

Los VRD tenían derecho al repago de su capital nominal y a los intereses capitalizados en cuotas mensuales y consecutivas, pagaderas a partir de la primera fecha de pago de servicios de amortización.

### Bienes Fideicomitados

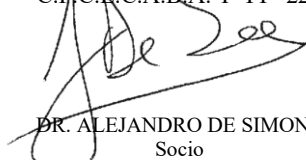
Los bienes fideicomitados son todos los activos cuya propiedad fiduciaria adquiera el Fiduciario de acuerdo con los términos y condiciones del contrato de Fideicomiso, incluyendo aquellos que los sustituyan por cualquier causa, abarcando sin limitación, el producido que originen, sus intereses, frutos y rendimientos e indemnizaciones.

El Fiduciante cedió al momento de la firma del contrato de Fideicomiso al Fiduciario la propiedad fiduciaria de todos y cada uno de los siguientes activos, comprendiendo, al sólo efecto enunciativo:

- a) Miles de pesos 3.500.000 en valores nominales, cuyo valor reexpresado al cierre de los presentes estados contables asciende a miles de pesos 1.302.747.472, correspondientes a la asignación de recursos del Tesoro Nacional para la constitución del Fideicomiso (el “Aporte Inicial del Estado Nacional”) (Nota 7.);
- b) Los aportes adicionales. Al 30 de diciembre de 2025, los aportes adicionales de recursos del Tesoro Nacional, ascienden a miles de pesos 491.818.580 en valores nominales, que reexpresados al 31 de diciembre de 2025 ascienden a miles de pesos 11.848.280.851; de los cuales, miles de pesos 478.218.580 fueron integrados en efectivo y miles de pesos 17.100.000 fueron integrados en títulos públicos; cuyos valores reexpresados al cierre de los presentes estados contables son, miles de pesos 9.759.116.970 y miles de pesos 2.089.163.881, respectivamente (Nota 7.);

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- c) Los terrenos. A la fecha de los presentes estados contables se han incorporado al patrimonio fiduciario 97 terrenos por miles de pesos 222.832.544 (Nota 7.);
- d) Otros aportes contribuciones subsidios legados o donaciones específicamente destinados al Fideicomiso por parte del Fiduciante.

Al cierre de los presentes estados contables los aportes indicados en los puntos precedentes han sido reexpresados en moneda constante conforme los mecanismos de ajuste previstos en la Resolución técnica N° 54 (Nota 2.1).

### Patrimonio Fideicomitado

El patrimonio fideicomitado está integrado por los bienes fideicomitados, más todos los derechos adquiridos y las obligaciones asumidas por el Fiduciario, en cumplimiento del contrato de Fideicomiso, incluyendo, pero no limitado a:

- Los bienes fideicomitados;
- Los importes que se destinen al fondo de gastos y el fondo de reserva;
- Los demás fondos líquidos e inversiones de fondos líquidos;
- Los aportes que realicen quienes tengan derecho a resultar adjudicatarios de las viviendas construidas en los diferentes proyectos urbanísticos;
- Los derechos y acciones emergentes de los seguros sobre créditos; y
- La recaudación por créditos.

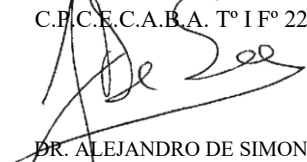
### Plazo del Fideicomiso

El Fideicomiso tendrá una duración de treinta (30) años a partir de la fecha de suscripción del contrato (18 de julio de 2012). (ver Nota 1.5.).

### 1.2 Honorarios y Comisiones del Fiduciario

Los honorarios y comisiones contemplados en el Contrato de Fideicomiso a favor del Fiduciario son los siguientes:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

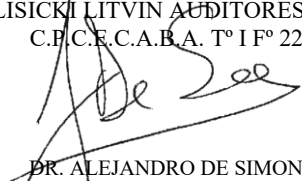
### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- Un honorario mensual, renegociado tomando en cuenta la evolución de las paritarias del gremio bancario. De acuerdo con esa renegociación al 31 de diciembre de 2025 el honorario fijado es de miles de pesos 34.767.
- Por los servicios de Créditos Hipotecarios Individuales, una comisión del 0,5% sobre el monto de cada cuota de reembolso de los créditos otorgados a personas incluidas en el segmento de más bajos ingresos y del 2% cuando el ingreso del prestatario sea superior a dicho límite.
- Por la gestión de mora de los Créditos Hipotecarios Individuales el Fiduciario, una retribución a partir del sexto mes de mora que es incrementada de la misma forma que el honorario mensual.
- Los créditos hipotecarios individuales otorgados a personas no incluidas en el segmento de más bajos ingresos contemplan la constitución de un seguro de vida e incendio sobre los tomadores y los inmuebles. Las condiciones de dichos seguros, ofrecidos a través de sociedades controladas por el Fiduciario dedicadas a la materia, son las siguientes: Prima mensual del 0,12% sobre el saldo de deuda; Prima mensual del seguro de incendio: 0,015% del valor de reposición del inmueble afectado a la garantía del crédito.
- Posteriormente a la constitución del Fideicomiso, el Comité Ejecutivo, fijó nuevas retribuciones favor del Fiduciario las que incluyen:
  - **Por los servicios de desarrollo de Proyectos Urbanísticos:** el Fiduciario luego del 1° de julio de 2021, se fijó una suma de 1.300 UVAs por unidad de vivienda a ejecutar y 500 UVAs por lote con servicio a ejecutar.
  - **Arancel especial por licitación desierta:** 262 (doscientos sesenta y dos) UVAs por Licitación Desierta por Predio y sector, prorrateándose su cobro en doce meses.
  - **Por la comercialización de locales, cocheras, bauleras y guardamotos:** 1,5% sobre el precio de venta en el mes de la misma.
  - **Arancel compensatorio por gerenciamiento de viviendas:** A partir del mes de octubre de 2022, se incluyó un arancel compensatorio de 75.000 UVAs en los períodos mensuales que superen las 6.000 unidades funcionales en ejecución.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

A partir del 1° de enero de 2023, se fijó la suma de 325 UVAs por cada baulera y guarda moto a ejecutar.

Dicha retribución será percibida por el Fiduciario según el siguiente esquema:

- **Por la administración de los inmuebles:** Treinta y cinco por ciento (35%) prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la recepción provisoria de las bauleras/guarda motos y por el término de hasta doce (12) meses.
- **Por la selección de beneficiarios y entrega de las bauleras y/o guarda motos:** Quince por ciento (15%) a ser percibido íntegramente al momento de la entrega de la unidad.
- **Por la administración de la postventa:** Treinta y cinco por ciento (35%) prorrateándose su cobro en forma mensual, a partir del momento de la entrega de la unidad y hasta la efectiva conformación del consorcio de propietarios.
- **Por la escrituración de la unidad:** Quince por ciento (15%) a ser percibido al momento de otorgamiento del acto escriturario.

El 26 de agosto de 2025, se firmó un Contrato de Mandato para la Administración y Disposición de Inmuebles, en el cual se establecieron nuevos cambios en el esquema de retribución. Se fijó una suma de 910 UVAs por unidad de vivienda a ejecutar, 400 UVAs por lote con servicio a ejecutar, 910 UVAs por cada Local a ejecutar, 455 UVAs por cochera a ejecutar y 162,50 UVAs por cada baulera y guardamoto a ejecutar.

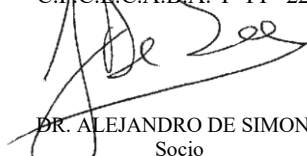
Adicionalmente, se incorporó una retribución por Rescisión de Contratos y Liquidación Final, por la que se fija una suma de 59,5 UVAs por Unidad de Vivienda y Locales rescindidos, 25,38 UVAs por cada LCS rescindido, 29,75 UVAs por cada cochera rescindida y 11,38 UVAs por cada baulera y guardamoto.

Las retribuciones anteriormente descritas son percibidas por el Fiduciario según el siguiente esquema:

**Por el gerenciamiento de obra:** Para el caso de viviendas, locales y cocheras, setenta y nueve por ciento (79%) del arancel por el gerenciamiento de obra, prorrateándose el cincuenta por ciento (50%) en forma mensual, desde la firma del Acta de Inicio de Obra, o de la constitución del Contrato de Mandato con el Municipio correspondiente, según el porcentaje de certificación de avance de obra financiero correspondiente a

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

cada mes y hasta la efectiva finalización de la obra y recepción provisoria de las unidades funcionales y para el caso de LCS sesenta y nueve por ciento (69%). Se tiene en cuenta, además, el servicio previo a la adjudicación de las obras, en relación con los procesos licitatorios llevados adelante el Fiduciario, contratación de estudios preliminares y/o cualquier tarea inherente a los mismos, prorrateándose el 5% del mismo en forma mensual.

**Por la administración de los inmuebles:** Catorce por ciento (14%) es el arancel en el caso de las viviendas, locales y cocheras, diecinueve por ciento (19%) para los lotes con servicios y setenta por ciento (70%) para bauleras y guardamotos, a partir del momento de la recepción provisoria de las unidades y/o lotes, hasta el momento de su transferencia dominial al adquirente de esta, de conformidad con las instrucciones que imparta el Mandante.

**Por la escrituración de la unidad y/o lote:** Siete por ciento (7%) para las viviendas, locales y cocheras, doce por ciento (12%) para los lotes con servicios y treinta por ciento (30%) para bauleras y guardamotos, a ser percibido al momento de otorgamiento del acto escriturario o entrega a Organismos Estatales (Nacionales – Provinciales – Municipales u otros)

**Por la Rescisión de Contratos y Liquidación Final:** Setenta y ocho por ciento (78%) para las viviendas, locales y cocheras y setenta por ciento (70%) para los lotes con servicios.

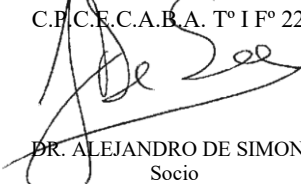
Esta retribución, se aplicará con dos topes según la tipología de las Unidades Funcionales del predio rescindido de acuerdo con la siguiente clasificación:

- Tope de 200 (doscientos) Unidades de Viviendas y/o Lotes con Servicios independientemente de la cantidad que tengan los Desarrollos Urbanísticos.
- Tope de 100 (cien) unidades de locales comerciales, cocheras, bauleras y/o espacios guardamotos, independientemente de la cantidad que tengan los Desarrollos Urbanísticos.

Para el cálculo, se tienen en consideración, las rescisiones ocurridas a partir del vencimiento de la 1er. Suspensión de Obras en agosto 2024.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

**Por la administración de los Inmuebles rescindidos:** Veintidós por ciento (22%) para las viviendas, locales y cocheras, treinta por ciento (30%) para los lotes con servicios y ciento por ciento (100%) para las bauleras y/o espacios guardamotos, a partir del momento de la Restitución de Tenencia de las unidades y/o lotes, hasta el momento de su transferencia dominial al adquirente de esta, de conformidad con las instrucciones que imparta el Mandante.

A las retribuciones calculadas en base al esquema mencionado en los párrafos anteriores, se adicionan los siguientes aranceles:

- **Arancel especial por licitación desierta:** 262 (doscientos sesenta y dos) UVAs por Licitación Desierta por Predio y sector.
- **Por la comercialización de locales, cocheras, bauleras y guardamotos:** 1,5% sobre el precio de venta en el mes de la misma.
- **Arancel compensatorio por gerenciamiento de viviendas:** 60.000 UVAs en los períodos mensuales que superen las 6.000 unidades funcionales administradas.

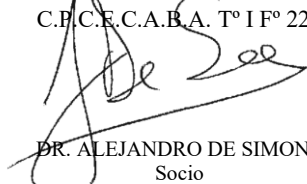
En oportunidad de cada una de las instancias de pago previstas anteriormente el Fiduciario requerirá del auditor externo del Fideicomiso un informe especial de procedimientos acordados sobre los eventos que configuran la base de cálculo de la mencionada retribución.

### 1.3 Administración del Fideicomiso

**Cuenta Fiduciaria de Integración:** es la cuenta corriente abierta en Banco Hipotecario S.A., a nombre y operada por el Fiduciario, destinada a recibir los aportes y beneficios de bienes fideicomitidos, y de la cual se debitan los fondos necesarios para reponer el fondo de gastos; los gastos incurridos por el Comité Ejecutivo; los pagos de la deuda financiera en su caso; y todos los pagos que el Fiduciario deba abonar de conformidad con las pautas que el Comité Ejecutivo establezca; los fondos para el otorgamiento de los créditos y los que se coloquen en inversiones permitidas.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

**Fondo de Gastos:** el Fiduciario retuvo del Aporte Inicial del Estado Nacional, un importe de pesos diez mil (\$ 10.000), el cual fue asignado a un fondo de gastos, destinado a cancelar los gastos del Fideicomiso y depositado en una cuenta de gastos. El fondo de gastos es periódicamente repuesto con los fondos previstos en el punto a) anterior. El Fiduciario está facultado, siempre que cuente con autorización del Comité Ejecutivo, para aumentar el fondo de gastos. Dichos fondos se encuentran registrados en la cuenta del Banco Hipotecario N° 38105-3 del rubro Caja y Bancos.

**Orden de Prelación de Cancelación de Gastos:** el Fiduciario cancela los gastos del Fideicomiso de conformidad con el siguiente orden de prelación:

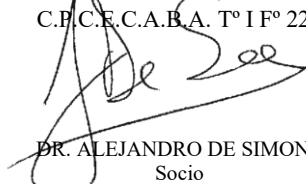
- (i) los impuestos del Fideicomiso, de corresponder;
- (ii) los gastos incurridos en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones bajo el Fideicomiso;
- (iii) los honorarios del Fiduciario;
- (iv) los gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones y de publicaciones ante cualquier autoridad competente;
- (v) los honorarios y gastos del colocador de los VRD, honorarios razonables del organizador, y de los asesores impositivos y auditores contables, de la calificadora de riesgo, la Caja de Valores S.A., gastos de escribanía, con más el IVA que resulte aplicable;
- (vi) los gastos derivados de la Asamblea de Tenedores y/o los que irroguen la disolución y liquidación del Fideicomiso.

**Fondo de Previsión:** el Fiduciario debe previsionar de la Cuenta de Integración los fondos necesarios destinados a asegurar el cumplimiento de los compromisos del Fideicomiso. Este

fondo debe representar en todo momento, al menos, el importe equivalente a la sumatoria de los compromisos del Fideicomiso para los siguientes tres meses.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

**Cuentas Recaudadoras:** son las cuentas corrientes abiertas en Banco Hipotecario S.A. en las que se acredita la recaudación por el cobro de los créditos. El Fiduciario aplica estos recursos conforme al orden de prelación establecido en el contrato del Fideicomiso.

**Fondos propios del Fiduciario:** el Fiduciario no estará obligado, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, a desembolsar fondos propios para atender ningún gasto del Fideicomiso, cualquiera fuese la naturaleza de los mismos. La inexistencia de fondos disponibles en las cuentas fiduciarias que impida al Fiduciario cumplir con sus deberes fiduciarios, no generará responsabilidad alguna para el mismo.

Sin perjuicio de lo expuesto, en el supuesto de inexistencia de fondos en las cuentas fiduciarias y ante la necesidad y urgencia de atender gastos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá girar en descubierto contra la cuenta de gastos, rigiendo a tal respecto la normativa aplicable que conforma el régimen de cuenta corriente bancaria.

**Inversiones permitidas:** Con los fondos líquidos disponibles en las cuentas fiduciarias, el Fiduciario podrá realizar depósitos a plazo fijo, caja de ahorro y cuenta corriente en el Banco Hipotecario S.A. o en otras entidades financieras, de conformidad lo determine el Comité Ejecutivo e invertir en instrumentos de crédito público del Gobierno Nacional, todo ello siempre que cumplan con las condiciones de liquidez previstas por el Comité Ejecutivo para el cumplimiento de los fines previstos en el contrato de Fideicomiso. Sin perjuicio de ello, el Comité Ejecutivo podrá instruir al Fiduciario a invertir los fondos líquidos disponibles en otros activos de liquidez suficiente.

**Comité Ejecutivo:** Mediante Decreto N° 902/2012 se dispuso la creación de un Comité Ejecutivo para fijar las condiciones, impartir instrucciones, y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del Fiduciario y efectuar su seguimiento.

El Comité fue integrado en el año 2020 por los titulares del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, del Ministerio de Economía, del Ministerio de Desarrollo Productivo, del Ministerio de Obras Públicas, del Ministerio del Interior y de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES).

Sin embargo, posteriormente se han unificado y/o reemplazado algunos ministerios mediante los Decretos N° 451/2022 y Decreto N° 8/2023.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Finalmente, mediante el Decreto N° 215/2024 se designó al Ministerio de Economía como fiduciante en representación del Estado Nacional, en todos los fondos fiduciarios integrados total o parcialmente con bienes y/o fondos del Estado Nacional, ejerciendo en ese carácter la dirección y conducción de dichos fondos fiduciarios.

#### 1.4 Programas y Líneas de Préstamos

Desde su constitución el Fideicomiso ha otorgado diferentes líneas de créditos orientadas a brindar soluciones y mejores habitacionales a los beneficiarios de los créditos. A modo de referencia se enumeran las diferentes líneas de créditos y una breve descripción de las mismas:

##### Línea Pro.Cre.Ar. Solución Casa Propia

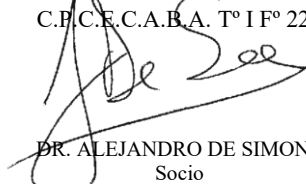
Combinaba un crédito hipotecario del sistema financiero ajustado por CER, un porcentaje de ahorro familiar y una bonificación por parte del Estado Nacional a través de Pro.Cre.Ar. y estaba dirigida a familias de ingresos formales de sectores medios y medios/bajos seleccionadas a través de un sistema de puntaje objetivo y transparente que prioriza a las familias que tienen mayor necesidad de acuerdo a su situación socio-económica. A la fecha de los presentes estados contables, esta línea está discontinuada, quedando un saldo por este concepto de miles de pesos 1.337 al 31 de diciembre de 2025.

##### Línea para la generación de viviendas a través de desarrolladores inmobiliarios

La finalidad fue fomentar la participación de la inversión privada mediante el ofrecimiento, a desarrolladores inmobiliarios, de la permuta de terrenos aptos para la construcción de emprendimientos por unidades de vivienda terminadas que puedan ser adquiridas por parte de familias beneficiarias del Programa Pro.Cre.Ar., pudiendo acceder, en caso de cumplir con los requisitos que se establezcan, a la línea crediticia que se habilite al efecto. Con fecha 9 de mayo de 2022, el Comité Ejecutivo, aprobó la rescisión del contrato con la empresa TIFER S.A., cuyo crédito tiene un saldo de miles de pesos 5.807.063 al 31 de diciembre de 2025, y la consecuente retrocesión del terreno en favor del Fideicomiso. Dicha retrocesión se encuentra en trámite a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### **Línea de préstamos personales sin garantía a individuos - Programa Mejor Hogar**

Fue una línea de microcréditos para la conexión a la red de gas y saneamiento, orientada a los grupos familiares con ingresos menores a los 5 salarios mínimos, vitales y móviles. El monto total se otorgaba en un único desembolso en cuenta de titularidad del gasista matriculado seleccionado por el beneficiario. La liquidación del préstamo se efectuaba a la finalización de la obra de conexión y dado de alta el servicio. En 2017 se amplió la línea de microcréditos para la financiación de la compra de materiales para la construcción bajo lineamientos similares a los requeridos para la conexión a la red de gas. Se otorgaba un único desembolso y la liquidación del préstamo una vez realizada la venta y presentada la factura con el detalle de compra y demás documentación requerida. El relanzamiento del Programa 2020 incluyó la continuidad de ambas líneas de créditos. Por las tareas encomendadas, Banco Hipotecario S.A. percibió una comisión administrativa a cargo del beneficiario y una retribución a cargo del Fideicomiso Pro.Cre.Ar.

#### **Línea Pro.Cre.Ar. Ahorro Joven**

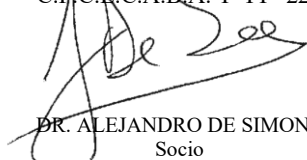
A la fecha de emisión de los presentes estados contables, esta línea se encuentra discontinuada. Estaba dirigida a personas entre 18 y 35 años de edad que no contaban con ahorro previo. Los seleccionados debían bancarizar sus ahorros por 12 meses y luego accedían a un subsidio equivalente al doble del ahorro obtenido.

#### **Programa de instalaciones sanitarias domiciliarias**

Surgido de un convenio de cooperación entre Pro.Cre.Ar. y la Autoridad de Cuenca Matanza (en adelante, “ACUMAR”) con el objeto de la realización de conexiones domiciliarias a redes formales de servicios cloacales existentes o en proceso de ejecución, en ciertos sectores de la cuenca seleccionados por la ACUMAR. Parte del costo era solventado por ACUMAR y por créditos otorgados por Pro.Cre.Ar. en distintas proporciones a determinar según niveles de ingresos por hogar. El componente subsidiado será entre el 30% y 90% del costo total. Los beneficiarios del programa eran seleccionados por la ACUMAR de acuerdo a las condiciones del Programa y podían acceder hasta un monto máximo de miles de pesos 50.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### Operatoria Cobertura UVA-CVS

En el año 2019, se creó el “Fondo de Cobertura UVA – CVS”, cuya finalidad es proteger a los deudores de créditos UVA para la vivienda otorgados en el marco del Programa del descalce que se pueda llegar a producir en caso de que la cuota mensual del crédito hipotecario ajustada por el índice UVA supere en más de diez puntos porcentuales a la cuota mensual ajustada por el índice CVS (índice de salarios) desde el día del otorgamiento del crédito. Dicha operatoria está destinada a todos los créditos ajustables por UVA otorgados en el marco de alguna de las Líneas Pro.Cre.Ar. y a aquellos créditos ajustables por UVA, de hasta ciento veinte mil (120.000) UVAs, para la vivienda única familiar y de ocupación permanente, cuyo valor no exceda las ciento cuarenta mil (140.000) UVAs y que fueran otorgados por entidades financieras de acuerdo con la Ley N° 21.526 y sus modificatorias, autorizadas por el Banco Central de la República Argentina.

El aporte de los fondos para cubrir dicho subsidio fue realizado por la Secretaría de Vivienda al Fideicomiso Pro.Cre.Ar.

Al cierre de los presentes estados contables, queda un saldo disponible en el “Fondo de Cobertura UVA – CVS” de miles de pesos 74.774

**Relanzamiento del Plan Pro.Cre.Ar:** A partir del año 2020 se incorporaron las siguientes líneas:

#### Líneas de préstamos personales sin garantía a individuos

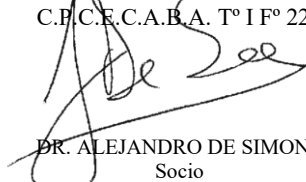
Para refacciones en el hogar, dirigidas a familias con ingresos formales de sectores medios, son a tasa fija del 0% anual ajustables por el coeficiente Casa Propia y cuentan con un plazo de 36 meses.

#### Líneas para adquisición de cocheras, bauleras y espacio guarda moto

Dirigida a aquellos beneficiarios de la línea Desarrollos Urbanísticos que se encuentren abonando el plan de financiación de una vivienda o local comercial. La línea tiene tasa 0%, capital ajustable por coeficiente casa propia y plazo máximo de 20 años.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES


Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### Líneas de préstamos hipotecarios a individuos

- **Construcción y Ampliación:** para quienes cuentan con un lote propio, líneas de tasa fija del 0% anual para todos los segmentos de ingresos con capital ajustable por fórmula Casa Propia y plazo de hasta 360 cuotas.
- **Desarrollos Urbanísticos:** destinada a la financiación del saldo de precio para la adquisición de una vivienda dentro de alguno de los Desarrollos Urbanísticos construidos por el Fideicomiso. Las condiciones de financiación son a tasa fija, con capital ajustable por fórmula Casa Propia y el plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas. En febrero de 2022 se aprobó en Comité Ejecutivo la nueva financiación para la compra de viviendas pertenecientes a los Desarrollos Urbanísticos. Esta línea prevé capital ajustable por coeficiente casa propia, tasa de interés 0%, plazo máximo de 30 años y un subsidio en el precio de la vivienda a financiar, que dependerá del segmento de ingresos en el que encuadren los beneficiarios.
- **Lotes con Servicios y Construcción:** destinada a financiar la adquisición de un lote perteneciente a alguno de los loteos desarrollados por el Programa para aquellas familias que no cuentan con un lote propio, prevé además un crédito destinado a la construcción de la vivienda sobre dicho lote. Las condiciones de financiación son a tasa fija del 0% anual para todos los segmentos de ingresos y capital ajustable por fórmula Casa Propia. El precio del lote cuenta con un subsidio según segmento de ingresos. El plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.
- **Crédito complementario para Terminación:** destinada a los beneficiarios de las líneas Construcción y Lote con servicios que no pudieron alcanzar en la construcción de sus viviendas el avance de obra necesario para poder habitarlas. Es a tasa fija, ajustable por coeficiente Casa Propia. El monto máximo de financiación es de miles de pesos 800 y el plazo de cancelación es de hasta 360 cuotas.
- **Adquisición de Lotes con Servicios:** destinada a financiar la adquisición de un lote perteneciente a alguno de los loteos desarrollados por el Programa mediante un préstamo personal donde en las primeras 6 cuotas debe abonar un porcentaje de hasta el 25% del valor del lote y el saldo de precio en hasta 360 cuotas. Tanto el porcentaje mencionado como el plazo para abonar el saldo de precio varía según el segmento del grupo familiar.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### **Migración de créditos UVA a Casa Propia**

Con fecha 31 de mayo de 2021, mediante el Acta N° 238, el Comité Ejecutivo aprobó la migración del sistema de actualización de capital de UVA al índice Hog.Ar, adoptado a través del DNU N° 643/2020, para la totalidad de los préstamos hipotecarios y personales en UVA otorgados por el Fideicomiso Pro.Cre.Ar.

El 4 de octubre de 2021, mediante Acta N° 254, el Comité Ejecutivo, aprobó la creación del índice Casa Propia en reemplazo de la fórmula Hog.Ar para el ajuste de capital de los créditos del Programa. Con el nuevo coeficiente Casa Propia, el capital de los créditos ajusta por el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. Por otro lado, debido a que el aumento de los salarios puede ser variable según la rama de actividad, incorpora en el Coeficiente de Variación Salarial, un aforo del 0,9.

#### **1.5 Disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar)**

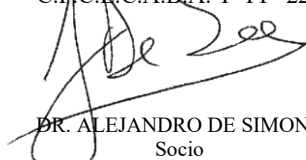
##### **Disolución del Fideicomiso y su marco normativo**

Con fecha 12 de noviembre de 2024, mediante el Decreto N° 1018/2024, el Poder Ejecutivo Nacional dispuso la disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) y, en consecuencia, la derogación del Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012.

Asimismo, se establece que el Ministerio de Economía deberá realizar todos los actos necesarios para la liquidación del Fondo Fiduciario Público, disponer y administrar los bienes muebles e inmuebles y celebrar con el Banco Hipotecario S.A. un contrato para la continuidad de la gestión de los créditos bajo las mismas condiciones de retribución establecidas en el Contrato de Fideicomiso suscripto el 18 de julio de 2012.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR” NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Para los aspectos liquidatorios no previstos en el Decreto N° 1018/2024 ni en el citado Contrato, serán de aplicación las pautas dispuestas en el Decreto N° 695/2024 y en la Resolución del Ministerio de Economía N° 796/24. Esta última encomienda la atención de las causas judiciales vinculadas a las operaciones del Fideicomiso, a la unidad organizativa del servicio jurídico permanente del Estado Nacional, que disponga la Secretaría Legal y Administrativa del Ministerio de Economía.

### Criterios para la cancelación de pasivos y transferencia de bienes

Respecto de los pasivos se establece que las obligaciones dinerarias pendientes de cumplimiento, así como aquellas que surjan durante el proceso de liquidación serán canceladas con los fondos provenientes de la cobranza de los créditos otorgados, o del producido de la enajenación de los bienes inmuebles, en la medida en que los fondos ingresen a las cuentas correspondientes, respetándose el orden de prelación previsto en el Contrato de Fideicomiso (Nota 1.3).

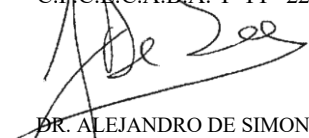
El Ministerio de Economía, previa intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación, podrá acordar la transferencia de inmuebles o unidades a Provincias, Municipios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Institutos de Vivienda y a otros organismos del Estado Nacional. En caso de que dichos inmuebles hubiesen sido aportados por dichos entes, podrá acordarse su restitución total o parcial a favor del aportante original.

Los inmuebles de titularidad fiduciaria del Banco Hipotecario S.A., en su carácter de fiduciario, que no se encuentren afectados a contratos de locación de obra vigentes, serán transferidos a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

Finalmente, el Decreto establece que el Ministerio de Economía dictará las normas operativas y complementarias que sean necesarias para la implementación. En este sentido, con fecha 6 de junio de 2025, el Ministerio de Economía emitió la Resolución N° 764/2025 mediante la cual:

- 1) Se encomienda a la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía la liquidación del fondo, incluida la administración de bienes muebles e inmuebles y la regularización de dominio, autorizándola a suscribir los actos jurídicos pertinentes.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

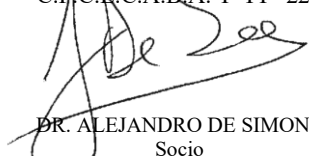
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

- 2) Se aprueba un modelo de Contrato de Mandato con el Banco Hipotecario S.A. para la gestión de créditos individuales, autorizando a la Secretaría Legal y Administrativa del Ministerio de Economía a suscribir el contrato mencionado.
- 3) Se encomienda a la Dirección Nacional de Normalización Patrimonial dependiente de la Subsecretaría de Administración y Normalización Patrimonial de la Secretaría Legal y Administrativa la adopción de las medidas necesarias y la suscripción de los actos jurídicos pertinentes a efecto de cumplir con lo establecido en el Contrato mencionado en el punto anterior.
- 4) Se establece que dicha Dirección Nacional instruirá al Banco Hipotecario S.A. a los fines de que proceda a transferir a la Tesorería General de la Nación, las sumas líquidas resultantes de la gestión de cobranzas a cargo de dicho banco, previa deducción de su retribución, así como de los gastos que se realicen en el marco del Contrato y de los que resulten de las medidas que adopte la Secretaría de Obras Públicas. También podrá instruirlo con el objeto de que proceda a la venta de carteras de créditos cuyo rendimiento de cobranza sea inferior al cuarenta por ciento (40 %) de la totalidad de la suma a percibirse por la gestión de cobranzas en el período que corresponda.
- 5) Se establece que, en cumplimiento del artículo 6° del Decreto N° 1018/2024 corresponderá transferir a la AABE, los inmuebles que eran de titularidad fiduciaria del Banco Hipotecario S.A., en su carácter de fiduciario, que no hayan estado afectados a un contrato de locación de obra que haya tenido ejecución total o parcial mientras estuvo vigente el Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012 y sus modificatorios. Dicha transferencia se perfeccionará a través de convenios a celebrarse entre el Banco Hipotecario S.A., la AABE y la Secretaría de Obras Públicas.
- 6) Se encomienda a la Subsecretaría Legal de la Secretaría Legal y Administrativa del Ministerio de Economía, la atención de las contingencias judiciales del Programa Pro.Cre.Ar a través de las unidades organizativas del servicio jurídico permanente que dicha Subsecretaría disponga.

Posteriormente, con fecha 24 de septiembre de 2025, la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía emitió la Resolución N° 396/2025 mediante la cual se dispuso la realización de subastas públicas para vender los bienes inmuebles propiedad del Estado Nacional que han estado sujetos a contratos de locación de obra ejecutados total o parcialmente durante la vigencia del Fideicomiso. A la fecha de emisión de los presentes estados contables se realizaron subastas que no resultaron exitosas.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### Contrato de Mandato y Honorarios del Fiduciario

Con fecha 3 de julio de 2025 se firmó el Contrato de Mandato con el Banco Hipotecario S.A. para la gestión de créditos individuales cuyo objeto es:

- Administrar y cobrar créditos del ex Fideicomiso Pro.Cre.Ar.,
- Gestionar judicial y extrajudicialmente la mora.
- Otorgar escrituras traslativas de dominio, de hipoteca y levantamiento.
- Vender las carteras de créditos con rendimiento de cobranza menor al 40% de la totalidad de la suma a percibirse por la gestión de cobranza, previa instrucción del Ministerio de Economía.

En el marco del Contrato, el Banco Hipotecario S.A. actuará bajo instrucciones de la Dirección Nacional de Normalización Patrimonial y ante la ausencia de instrucciones, aplicará criterios habituales de su operatoria. Las principales obligaciones del Banco Hipotecario S.A. son:

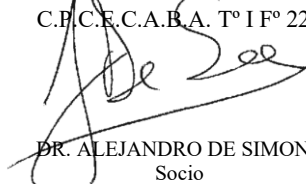
- Presentar informes mensuales de cobranzas.
- Cumplir las directivas del Ministerio de Economía
- Informar cualquier situación que afecte la ejecución del contrato.

El Contrato se extiende hasta el cobro integral de las obligaciones derivadas de los créditos administrados.

Como contraprestación, el Banco Hipotecario S.A. percibirá un honorario mensual igual al cincuenta por ciento (50%) de lo percibido por su actuación como fiduciario del Fideicomiso al momento de entrar en vigencia el Decreto N° 1018/2024. Además, continuará percibiendo la comisión de administración prevista en la cláusula 4.10.3. del Contrato de Fideicomiso, importe a cargo de los deudores de créditos individuales y los honorarios por la gestión de mora de los créditos individuales, previsto en la cláusula 4.10.5. del mismo contrato.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Por otro lado, algunos de los Beneficiarios de créditos individuales de construcción que solicitaron la liquidación de sus créditos en noviembre y diciembre de 2023, han comenzado a requerir el segundo desembolso. El 30 de septiembre de 2024, se les comunicó a los beneficiarios alcanzados sobre la opción de modificar las condiciones de su préstamo. El 96% de los beneficiarios aceptó la modificación que les permitió convertir los préstamos hipotecarios en préstamos personales, conservando la misma tasa y metodología de actualización, anulando el resto de los desembolsos.

### Instrucciones del Ministerio de Economía y su impacto sobre las mediciones contables

Con fecha 25 de agosto de 2025 fue suscripto el Contrato de Mandato para la administración y disposición de los muebles e inmuebles existentes en el Fideicomiso, al cual alude el artículo 4° del Decreto N° 1018/2024 entre la Secretaria de Obras Publicas del Ministerio de Economía como Mandante y Banco Hipotecario S.A. como Mandatario.

Según estos contrato, el Mandatario está facultado para ejecutar diversas acciones por cuenta y orden del Mandante, entre ellas:

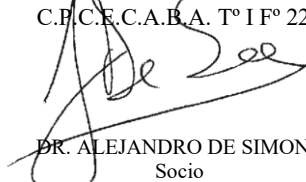
- Mantenimiento y custodia de inmuebles hasta su disposición en la forma que indique el Mandante,
- Escrituración y regularización dominial
- Organización de subastas
- Administración de cuentas fiduciarias
- Contratación y rescisión de servicios
- Ejecución de obras según instrucciones del Mandante

La retribución especial por estas tareas se describe en la nota 1.2. a los presentes estados contables.

El mandato se extiende hasta la liquidación total del Fideicomiso. El Mandatario debe rendir cuentas periódicas y seguir instrucciones del Mandante a través de la Dirección Nacional de Gestión de Obras.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Luego de la firma del Contrato se han recibido diferentes instrucciones relacionadas con la rescisión de contratos de obra vigentes a excepción del predio denominado El Palomar, sito en el Partido de Morón, Provincia de Buenos Aires.

En relación con ese predio, con fecha 13 de junio de 2025, la Secretaría de Obras Públicas en el marco del cumplimiento del Decreto N° 1018/24, solicitó el pronto levantamiento de la suspensión de las obras de los sectores 1, 2 y 3 del predio denominado El Palomar, sito en el Partido de Morón, Provincia de Buenos Aires, en el cual se prevé la construcción de un total de 534 viviendas familiares, incluyendo las obras de infraestructura que se encuentren pendientes de ejecución. En atención a lo precedentemente expuesto, se ordenó la inmediata continuación de las obras hasta su finalización.

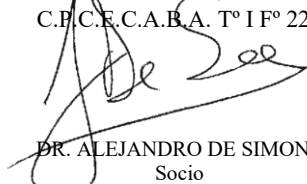
Al 31 de diciembre de 2025, se ha efectuado una provisión de intereses punitivos a abonar por pago fuera de término calculada en base a las cláusulas establecidas en los respectivos contratos de obra por miles de pesos 14.181.456 y una provisión general por gastos que puedan surgir en el proceso de liquidación del Fideicomiso por miles de pesos 45.218.540 que han sido registradas en el rubro “Otras deudas” del Estado de Situación Patrimonial Fiduciario y en el Estados de Resultados en las líneas “Intereses punitivos acreedores varios” y “Cargo por provisiones proceso de liquidación Fideicomiso”.

A la fecha de emisión del presente estado contable se carece de definiciones concretas sobre las condiciones en las que se realizará la disposición de la totalidad de los bienes inmuebles del Fideicomiso, lo que podría afectar la medición contable de dichos activos por las definiciones que se tomen en el futuro.

En conclusión, con toda la situación descrita se espera que, en el curso de los próximos meses, mayores definiciones sean adoptadas por la Secretaría de Obras Públicas con relación al destino de los inmuebles existentes en el patrimonio Fiduciario. Sin embargo, a la fecha de emisión de los presentes estados contables continúan sin poder despejarse de manera definitiva las incertidumbres derivadas de la falta de definiciones sobre las políticas operativas y financieras que permitan hacer frente a las obligaciones y reclamos de contratistas y proveedores actuales, así como de algunos beneficiarios de préstamos individuales para construcción a quienes no se les completaran la totalidad de los desembolsos comprometidos conforme avance de obra. Por lo tanto, los presentes estados contables deben ser leído a la luz de estas circunstancias.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

### 2.1 Bases de preparación de los estados contables

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

Esta resolución fue aplicada por la entidad a partir del 1 de enero de 2025. La aplicación de la NUA no ha generado cambios de presentación, reconocimiento y/o medición.

### 2.2 Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la entidad no reviste el carácter de entidad pequeña ni mediana, clasificando como “restante entidad”.

### 2.3 Unidad de medida

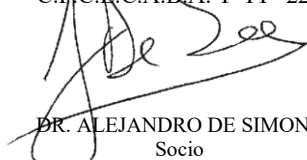
#### Información general

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

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al cierre del ejercicio anterior y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio económico finalizado en esa fecha (ver Nota 2.5). Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### **Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre**

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

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

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 “Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)” del Estado de Resultados Fiduciario.

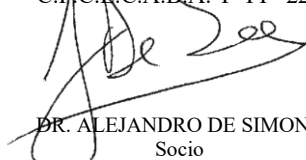
#### **2.4 Uso de estimaciones en la preparación de los presentes estados contables**

La preparación de estados contables requiere que el Fiduciario 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.

Las estimaciones que tienen un riesgo significativo de causar ajustes al importe de los activos y pasivos durante los próximos ejercicios se detallan a continuación:

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### Valor recuperable de los activos

La Gerencia evalúa periódicamente el valor recuperable de los otros activos (unidades funcionales y cocheras), considerando la existencia de indicios de desvalorización y la evolución de las condiciones del mercado.

El valor recuperable se determina, principalmente, en función del valor de venta neto (precio estimado de realización menos los costos necesarios para concretar la venta), utilizando información de mercado disponible, precios de operaciones comparables y, cuando corresponde, valuaciones internas o externas. En dicha estimación se aplican juicios relevantes sobre: precios esperados, plazo de venta, costos de comercialización y escrituración, y condiciones de otorgamiento y demanda.

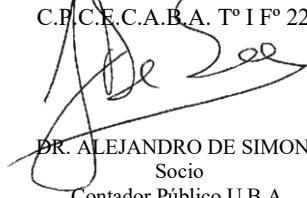
Cuando el valor de venta neto estimado resulta inferior al valor contable, el Fiduciario reconoce la correspondiente pérdida por desvalorización y revisa los supuestos ante cambios significativos en el mercado o en los proyectos.

#### Provisión por proceso de liquidación del fideicomiso

En el marco del proceso de disolución y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciante ha reconocido una provisión destinada a cubrir reclamos vinculados con rescisiones de contratos de obra, incluyendo, cuando corresponde, los intereses asociados. El importe provisionado surge de la mejor estimación efectuada por el Fiduciante respecto de las sumas que se espera pagar para cancelar dichas obligaciones a la fecha de los estados contables, considerando la información disponible y el estado de avance del proceso. Para su determinación se aplican juicios críticos y se ponderan, entre otros aspectos, la naturaleza y situación de los reclamos, la probabilidad de ocurrencia y el rango razonable de resultados conforme la opinión de asesores legales, así como el avance de las negociaciones y eventuales acuerdos en curso con los acreedores. Asimismo, la estimación contempla los intereses, actualizaciones y demás costos asociados que pudieran resultar aplicables según los términos contractuales y/o criterios legales pertinentes. La provisión es revisada periódicamente y ajustada cuando se dispone de nueva información relevante, reconociéndose los efectos correspondientes en los resultados del ejercicio.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### Previsión para otras contingencias

Los pasivos relacionados con demandas, juicios y otros procedimientos legales originados en el desarrollo de las actividades de la entidad, no pueden estimarse con certeza. La entidad analiza el estado de cada contingencia y evalúa la potencial exposición financiera, aplicando los criterios indicados en la Nota 3.f, para lo cual elabora las estimaciones principalmente con la asistencia de los asesores legales, basada en la información disponible para la entidad a la fecha de preparación de los estados contables, y teniendo en cuenta las estrategias de litigio y de resolución / liquidación. Las resoluciones finales de los litigios podrían diferir de las estimaciones del Fiduciario generando que las provisiones actuales sean inadecuadas, lo cual podría tener un efecto material adverso en el estado de situación patrimonial, de resultado, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo.

#### 2.5 Información comparativa

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones necesarias sobre los estados contables del ejercicio anterior para exponerlos sobre bases uniformes. La modificación de la información comparativa no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ella.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN Y EXPOSICIÓN

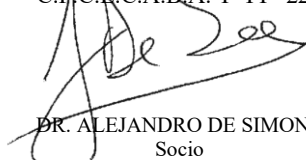
A continuación, se incluyen las políticas contables de mayor relevancia y los criterios de exposición utilizados en la preparación de los estados contables:

#### a. Rubros monetarios

Caja y Bancos, otros créditos, deudas fiscales, otras deudas, subsidios a pagar y cobertura de UVA-CVS se valoraron a su valor nominal.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### **b. Activos ajustados por el índice de unidad de valor adquisitivo (UVA), por el índice de unidad de vivienda (UVI) y la fórmula Casa Propia**

Los préstamos hipotecarios y personales sujetos a la fórmula Casa Propia, los activos y depósitos a plazo fijo UVA, y los deudores por venta UVI han sido valuados considerando el valor de la fórmula Casa Propia, UVA y UVI al último día de las operaciones de cada ejercicio, según corresponda.

#### **c. Inversiones**

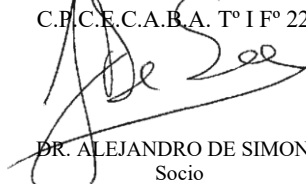
- i. Los depósitos a plazo fijo se encuentran valuados al valor nominal más los intereses devengados al cierre del ejercicio.
- ii. Los depósitos a plazo fijo UVA han sido valuados a su valor nominal más los intereses y actualizaciones devengados al cierre del ejercicio.
- iii. Las inversiones administradas por BICE Fideicomisos en fondos comunes de inversión se valoraron al valor de la cuota parte del último día hábil de cada ejercicio.

#### **d. Créditos**

- i. Han sido valuados a su valor residual más los intereses y actualizaciones (en caso de corresponder) devengados al cierre de cada ejercicio, menos las provisiones por riesgo de incobrabilidad correspondientes.
- ii. Devengamiento de intereses: fueron devengados sobre la base de su distribución exponencial.
- iii. Provisiones por riesgo de incobrabilidad: han sido calculadas utilizando como base los parámetros requeridos por el BCRA en su Comunicación “A” 2950 y sus modificatorias. Adicionalmente se ha constituido una previsión global a efectos de cubrir con el importe de provisiones a cada fecha de cierre, el 100% de los saldos de deuda de deudores que posean más de 90 días de atraso en el cumplimiento de sus obligaciones con el Fideicomiso.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

iv. Desactivación contable de créditos: los créditos que se encuentran totalmente provisionados y con atrasos superiores a 360 días se dan de baja del activo del Fideicomiso. Los montos contractuales pendientes de cobro de los créditos dados de baja al 31 de diciembre de 2025 ascienden a miles de pesos 35.907.383, de los cuales miles de pesos 21.170.438 corresponden a las bajas efectuadas durante el ejercicio económico 2025. No obstante, lo mencionado, el Fideicomiso busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total en el corto plazo.

#### e. Otros activos

Comprende:

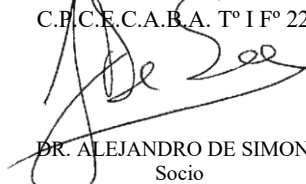
- i. Obras en curso, algunas de ellas se están efectuando sobre terrenos que aún no han sido transferidos a nombre del Fideicomiso.
- ii. Terrenos que han sido incorporados al patrimonio del Fideicomiso al valor de tasación efectuada por la Administración de Bienes del Estado.
- iii. Viviendas pendientes de asignación.
- iv. Lotes con servicios pendientes de asignación.
- v. Rodado

Al cierre de los presentes estados contables los bienes indicados en los puntos precedentes han sido reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.3.

El valor contable de estos bienes debe reducirse inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros ajustados por inflación es superior al monto recuperable estimado.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al 31 de diciembre de 2025, los valores reexpresados de las viviendas pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 11.246.877, mientras que, al 31 de diciembre de 2024, los valores reexpresados de las viviendas pendientes de entrega fueron reducidos en miles de pesos 16.327.342, respectivamente, para que no superen su valor recuperable estimado. Asimismo, miles de pesos 15.054.753 y 18.672.744 fueron impactados en el Estado de Resultados Fiduciario al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

El valor recuperable de las viviendas al 31 de diciembre de 2025 se ha determinado internamente de acuerdo con un relevamiento realizado en base a valores de mercado. La estimación de los valores de mercado puede verse afectada por la evolución del tipo de cambio de moneda extranjera en el marco de las nuevas medidas implementadas por el BCRA desde el mes de abril 2025 en relación con el acceso al mercado de cambio para la compra de billetes en moneda extranjera para su tenencia, adquisición de viviendas o para la constitución de depósitos.

El valor recuperable de los locales y las cocheras se determinaron actualizando los valores de mercado utilizados al cierre del ejercicio anterior.

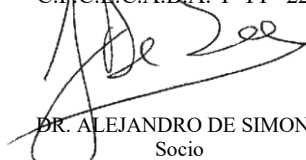
El valor recuperable de los lotes con servicios se calculó en función de los costos estimados, considerando un precio único de lote para cada predio.

Dado que los precios así determinados son sensiblemente menores a los valores contables actualizados al 31 de diciembre de 2025, parte del ajuste por inflación que hubiera correspondido reconocer en el valor de las viviendas a entregar, se impacta directamente en el Estado de Resultados Fiduciario para no afectar el valor total del Activo del Fideicomiso por encima de su valor recuperable, tal como establecen las normas contables vigentes.

El valor en moneda constante del resto de los Otros Activos, no supera su valor recuperable estimado, considerando la previsión por desvalorización reconocida según lo indicado en la Nota 4.c.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### f. Previsión para otras contingencias

Esta previsión ha sido expresada a su valor nominal.

#### g. Patrimonio Neto Fiduciario

Al cierre de los presentes estados contables los rubros “Primas de Emisión”, “Descuentos de Emisión” y “Resultados no asignados” han sido reexpresados en moneda constante conforme expuesto en Nota 2.3.

Los rubros “Certificados de participación” y “Ajuste certificados de participación” han sido reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2. El rubro “Certificados de participación” se expone a su valor nominal de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en “Ajuste certificados de participación”.

#### h. Resultados Fiduciarios del período

Se reconocen los ingresos y egresos financieros en función a su devengamiento y han sido reexpresados en moneda constante según lo expuesto en Nota 2.3.

#### i. Estado de flujo de efectivo fiduciario

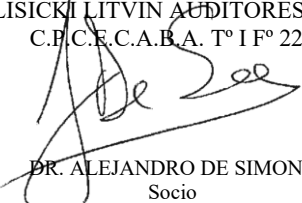
Para la presentación del estado de flujo de efectivo fiduciario se ha adoptado el método indirecto de la RT N° 19 de la FACPCE considerándose efectivo el rubro “Caja y Bancos”.

La apertura del rubro Caja y Bancos es la siguiente:

|   | <u>31.12.2025</u>       | <u>31.12.2024</u>       | <u>31.12.2023</u>       |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Cuentas corrientes Banco Hipotecario S.A.       | 6.470.057               | 1.421.207               | 1.776.042               |
| Cuentas corrientes Banco de la Nación Argentina | 2.452                   | 210                     | 642                     |
| <b>Total</b>                                    | <b><u>6.472.509</u></b> | <b><u>1.421.417</u></b> | <b><u>1.776.684</u></b> |

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### 4. DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

##### a. Créditos

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

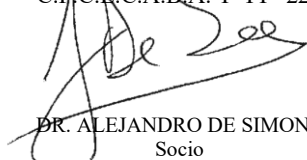
|   | <u>31.12.2025</u>           | <u>31.12.2024</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Corrientes</b>   |                             |                             |
| Créditos hipotecarios   | 142.618.579                 | 112.269.098                 |
| Intereses devengados a cobrar de créditos hipotecarios        | 3.227.769                   | 2.365.829                   |
| Créditos personales   | 4.633.304                   | 4.797.183                   |
| Intereses devengados a cobrar de créditos personales          | 220.452                     | 285.435                     |
| Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II) | (3.697.433)                 | (2.129.836)                 |
| <b>Total</b>  | <b><u>147.002.671</u></b>   | <b><u>117.587.709</u></b>   |
|   | <u>31.12.2025</u>           | <u>31.12.2024</u>           |
| <b>No Corrientes</b>  |                             |                             |
| Créditos hipotecarios   | 2.529.340.845               | 2.121.540.592               |
| Créditos personales   | 33.432.108                  | 33.126.092                  |
| Previsión por riesgo de incobrabilidad (Nota 3.d. y Anexo II) | (111.964.502)               | (38.167.171)                |
| <b>Total</b>  | <b><u>2.450.808.451</u></b> | <b><u>2.116.499.513</u></b> |

Al 31 de diciembre de 2025, existen compromisos eventuales en pesos asumidos por el Fideicomiso correspondiente a créditos acordados aún no utilizados por los respectivos beneficiarios de todas las líneas de créditos individuales por miles de pesos 7.643.590. Los desembolsos pendientes se encuentran sujetos al cumplimiento del avance de obra (ver nota 1.5.).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso mantiene garantías hipotecarias y pagarés, que respaldan las respectivas operaciones de créditos otorgados. Al cierre de los presentes estados contables, dichas garantías hipotecarias y pagarés ascienden a miles de pesos 353.815.111 y 8.939.944 respectivamente; mientras que, al 31 de diciembre de 2024, ascendían a miles de pesos 414.134.441 y 12.497.032, respectivamente.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### b. Otros Créditos

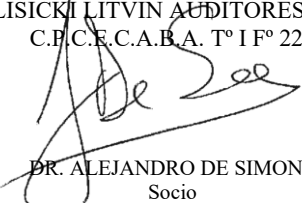
La composición del rubro, expresada en miles de pesos es la siguiente:

|  | <u>31.12.2025</u>        | <u>31.12.2024</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Corrientes</b>  |                          |                          |
| Financiación emprendimiento desarrollista UVA (Nota 1.)          | 5.807.063                | 5.818.836                |
| Deudores por venta de bienes UVI                                 | 3.311.786                | 4.838.419                |
| Retenciones de impuestos   | 69.490                   | 84.058                   |
| Deudores por venta de bienes UVA                                 | 52.468                   | 52.575                   |
| Deudores varios  | 2.872                    | 2.837                    |
| <b>Total</b>   | <u><b>9.243.679</b></u>  | <u><b>10.796.725</b></u> |
|  | <u>31.12.2025</u>        | <u>31.12.2024</u>        |
| <b>No Corrientes</b>   |                          |                          |
| Saldo a favor Impuesto al Valor Agregado                         | 29.513.103               | 29.798.363               |
| Previsión por Incobrabilidad de Otros Créditos (Anexo II)        | (24.089.678)             | (22.772.741)             |
| Saldos Transferidos – Proceso de Liquidación del Fideicomiso (1) | 56.265.830               | -                        |
| <b>Total</b>   | <u><b>61.689.255</b></u> | <u><b>7.025.622</b></u>  |

- (1) De acuerdo a lo mencionado en la Nota 1.5 se han transferido fondos al Ministerio de Economía a cuenta de la cancelación de los Certificados de Participación que le corresponden.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### c. Otros Activos

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

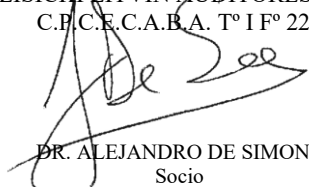
|   | <u>31.12.2025</u>         | <u>31.12.2024</u>         |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Corrientes</b>   |                           |                           |
| Obras en curso  | 84.437.125                | 143.597.746               |
| Viviendas pendientes de asignación                        | 38.260.858                | 57.298.334                |
| Lotes con servicios pendientes de asignación              | 19.014.254                | 19.014.254                |
| Terrenos  | 18.179.570                | 7.601.019                 |
| Facturas a recibir Obras en Curso                         | 161.335                   | 449.332                   |
| <b>Total</b>  | <b><u>160.053.142</u></b> | <b><u>227.960.685</u></b> |
|   | <u>31.12.2025</u>         | <u>31.12.2024</u>         |
| <b>No Corrientes</b>                                      |                           |                           |
| Obras en curso  | 768.419.005               | 798.549.777               |
| Terrenos  | 106.034.262               | 120.401.770               |
| Viviendas y cocheras entregadas en comodato (1)           | 116.960.118               | -                         |
| Previsión por desvalorización de otros activos (Anexo II) | (387.290.128)             | (31.373.458)              |
| <b>Total</b>  | <b><u>604.123.257</u></b> | <b><u>887.578.089</u></b> |

- (1) Corresponden a 471 unidades funcionales compuestas por viviendas y cocheras que fueron entregadas a la Secretaria de Obras Públicas en virtud del convenio de comodato firmado en el marco del proceso de liquidación del Fideicomiso. (Nota 1.5)


Al 31 de diciembre de 2025, se han cedido al Fideicomiso terrenos que fueron incorporados a su valor de tasación y reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1. Asimismo, se han firmado convenios de posesión sobre ciertos terrenos hasta que se esté en condiciones de firmar la respectiva escritura traslativa de dominio.

Por los terrenos incorporados al patrimonio se emitieron los correspondientes CP, en caso de corresponder.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Sobre algunos de dichos terrenos se han desarrollado proyectos urbanísticos adjudicando a empresas constructoras la ejecución y dirección de las obras civiles como así también las obras de infraestructura (ver nota 1.5.).

Por su parte, las empresas constructoras garantizan al Fideicomiso la ejecución de las obras mediante seguros de caución. Al 31 de diciembre de 2025, dichas garantías ascienden a aproximadamente miles de pesos 20.808.532.

Adicionalmente, se constituyó una previsión por desvalorización de otros activos (obras en curso) por miles de pesos 387.290.128 y 31.373.458 al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 (ver nota 1.5.).

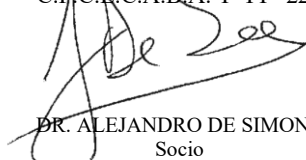
Esta previsión fue calculada en base a la mejor estimación del valor recuperable de las obras en curso considerando que desde el mes de agosto de 2025 se han recibido instrucciones de la Secretaria de Obras Públicas para la rescisión de la totalidad de los contratos de obras a excepción de las obras del predio El Palomar (Ver nota 1.5).

Para la estimación se han considerado como no recuperables el 100% de los saldos contables activados en obras donde solo se habían realizado trabajos preliminares o estudios de factibilidad o corresponden a obras ejecutadas en proyectos de difícil concreción debido a dificultades técnicas y para el resto de las obras se ha estimado un valor recuperable en función del grado de avance técnico de las obras al 31 de diciembre 2025, tomando como base el valor del contrato de cada una de las obras, actualizado a dicha fecha según la evolución del tipo de cambio del dólar, moneda que es representativa de las actividades de construcción.

Al cierre de los presentes estados contables, la previsión por desvalorización de otros activos ha sido reexpresada en moneda constante conforme los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 54 (Nota 2.1).

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### d. Deudas Fiscales

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

|  | <u>31.12.2025</u> | <u>31.12.2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Corrientes</b>                        |                   |                   |
| Provisión Impuesto a los Ingresos Brutos | 14.556            | 624.459           |
| <b>Total</b>                             | <u>14.556</u>     | <u>624.459</u>    |

#### e. Otras Deudas

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

|   | <u>31.12.2025</u> | <u>31.12.2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Corrientes</b>   |                   |                   |
| Provisión proceso de liquidación Fideicomiso (1) (Anexo II) | 45.218.540        | -                 |
| Intereses punitivos a pagar acreedores varios               | 14.181.456        | 16.047.083        |
| Acreedores Varios   | 3.696.881         | 4.878.182         |
| Seguros a pagar   | 2.082.016         | 2.228.711         |
| Provisión facturas a recibir                                | 362.087           | 962.454           |
| Depósitos en garantía de mandatos de infraestructura        | 93.843            | 125.341           |
| Fondos recibidos - operatoria Acumar                        | 26.637            | 35.044            |
| <b>Total</b>  | <u>65.661.460</u> | <u>24.276.815</u> |

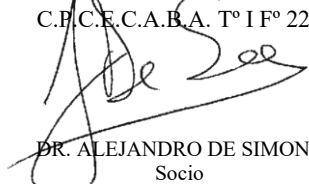
- (1) De acuerdo a lo mencionado en las notas 1.5 y 4.c. se han efectuado provisiones por posibles pasivos a afrontar durante el proceso de liquidación del Fideicomiso como ser gastos relacionados a la rescisión de contratos de obra.

#### f. Previsión para Otras Contingencias

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

|                                | <u>31.12.2025</u> | <u>31.12.2024</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Otras Contingencias (Anexo II) | 243.038           | 4.905             |
| <b>Total</b>                   | <u>243.038</u>    | <u>4.905</u>      |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fideicomiso, constituyó provisiones pasivas por miles de pesos 243.038 y 4.905, respectivamente, para cubrir ciertas contingencias relacionadas con juicios laborales, civiles y comerciales determinados en base a los informes de los abogados acerca del estado de los mismos y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por el Fideicomiso.

#### g. Ingresos por créditos

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

|  | <u>31.12.2025</u>           | <u>31.12.2024</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Ingresos por créditos ajustables por Casa Propia | 1.263.319.412               | 1.643.065.869               |
| Diferencia de cotización UVA                     | 9.992.136                   | 27.018.288                  |
| Intereses ganados por créditos hipotecarios      | 41.692.738                  | 32.340.024                  |
| Intereses ganados por créditos personales        | 2.434.566                   | 3.763.068                   |
| <b>Total</b>                                     | <b><u>1.317.438.852</u></b> | <b><u>1.706.187.249</u></b> |

#### h. Ingresos por inversiones

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

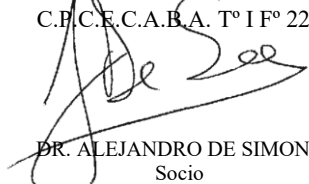
|  | <u>31.12.2025</u>        | <u>31.12.2024</u>       |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Intereses ganados por depósitos a plazo fijo | 13.726.007               | 4.251.314               |
| Diferencia de cotización UVA                 | -                        | 54.372                  |
| <b>Total</b>                                 | <b><u>13.726.007</u></b> | <b><u>4.305.686</u></b> |

#### i. Egresos financieros

La composición del rubro, expresada en miles de pesos, es la siguiente:

|  | <u>31.12.2025</u>   | <u>31.12.2024</u>     |
|--|---------------------|-----------------------|
| Intereses por valores representativos de deuda | -                   | 140.463               |
| Arrendamientos operativos                      | 3.276               | 3.466                 |
| <b>Total</b>                                   | <b><u>3.276</u></b> | <b><u>143.929</u></b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)


#### 5. PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO Y PAGO Y TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024:

| Plazos                                     | Créditos (1)         | Otros créditos    | Deudas fiscales | Otras deudas      |
|--|----------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Sin plazo                                  | -                    | -                 | -               | 45.339.021        |
| Con plazo corriente                        |                      |                   |                 |                   |
| Vencido                                    | 4.653.578            | -                 | -               | -                 |
| A vencer:                                  |                      |                   |                 |                   |
| hasta 3 meses                              | 38.145.126           | 9.243.679         | 14.556          | 20.322.439        |
| más de 3 hasta 6 meses                     | 35.992.099           | -                 | -               | -                 |
| más de 6 hasta 9 meses                     | 35.965.124           | -                 | -               | -                 |
| más de 9 hasta 12 meses                    | 35.944.177           | -                 | -               | -                 |
| <b>Subtotal Corriente al 31.12.2025</b>    | <b>150.700.104</b>   | <b>9.243.679</b>  | <b>14.556</b>   | <b>65.661.460</b> |
| <b>Subtotal Corriente al 31.12.2024</b>    | <b>119.717.545</b>   | <b>10.796.725</b> | <b>624.459</b>  | <b>24.276.815</b> |
| Con plazo no corriente                     |                      |                   |                 |                   |
| A vencer:                                  |                      |                   |                 |                   |
| más de 1 hasta 3 años                      | 286.438.564          | 61.689.255        | -               | -                 |
| más de 3 hasta 5 años                      | 275.627.086          | -                 | -               | -                 |
| más de 5 años                              | 2.000.707.303        | -                 | -               | -                 |
| <b>Subtotal no Corriente al 31.12.2025</b> | <b>2.562.772.953</b> | <b>61.689.255</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>          |
| <b>Subtotal no Corriente al 31.12.2024</b> | <b>2.154.666.684</b> | <b>7.025.622</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b>          |
| <b>Total al 31.12.2025</b>                 | <b>2.713.473.057</b> | <b>70.932.934</b> | <b>14.556</b>   | <b>65.661.460</b> |
| <b>Total al 31.12.2024</b>                 | <b>2.274.384.229</b> | <b>17.822.347</b> | <b>624.459</b>  | <b>24.276.815</b> |
| Tasa de interés fija                       | 33.931.377           | -                 | -               | -                 |
| Ajustable por UVA                          | 32.318.280           | 5.859.531         | -               | -                 |
| Ajustable por UVIS                         | -                    | 3.311.786         | -               | -                 |
| Ajustable por índice Casa Propia           | 2.647.223.400        | -                 | -               | -                 |
| Sin tasa de interés                        | -                    | 61.761.617        | 14.556          | 65.661.460        |
| <b>Total al 31.12.2025</b>                 | <b>2.713.473.057</b> | <b>70.932.934</b> | <b>14.556</b>   | <b>65.661.460</b> |
| Tasa de interés fija                       | 52.086.306           | -                 | -               | -                 |
| Ajustable por UVA                          | 28.593.808           | 5.871.409         | -               | -                 |
| Ajustable por UVIS                         | -                    | 4.838.420         | -               | -                 |
| Ajustable por índice Casa Propia           | 2.193.704.115        | -                 | -               | -                 |
| Sin tasa de interés                        | -                    | 7.112.518         | 624.459         | 24.276.815        |
| <b>Total al 31.12.2024</b>                 | <b>2.274.384.229</b> | <b>17.822.347</b> | <b>624.459</b>  | <b>24.276.815</b> |

(1) No incluye el saldo de Previsión por riesgo de incobrabilidad.

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### 6. TRATAMIENTO IMPOSITIVO

Mediante Decreto N° 902/2012, se eximió al Fideicomiso y al Fiduciario, en sus operaciones relativas al Fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, no alcanzando a ciertos tributos que requieren de una exoneración taxativa en virtud de ser la presente norma exentiva de carácter general.

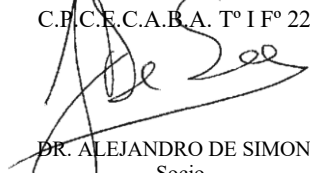
Por Decreto N° 1416/2013 se eximió del gravamen a los débitos y créditos correspondientes a las cuentas bancarias de las que el Fideicomiso resulte titular.

Por lo tanto, el Fideicomiso está exento del impuesto a las ganancias, a la ganancia mínima presunta y al impuesto a los débitos y créditos en cuentas bancarias, no así del impuesto al valor agregado. En relación con el saldo a favor del impuesto al valor agregado registrado en el rubro Otros Créditos, el mismo ha sido generado principalmente por los gastos de obras y dada la situación actual del Fideicomiso, se ha constituido una provisión por desvalorización a efectos de dejar reflejado contablemente el saldo neto que se espera recuperar considerando los valores recuperables estimados para los Otros Activos a cada fecha de cierre.

Asimismo, por el Decreto N° 902/12 se invitó a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el mismo y por lo tanto, el Fideicomiso se encuentra alcanzado para algunas jurisdicciones por impuestos provinciales. A la fecha de los presentes estados contables, no han adherido a la citada exención las siguientes jurisdicciones:

| Provincia  | Condición       |         |
|------------|-----------------|---------|
|            | Ingresos Brutos | Sellos  |
| Córdoba    | Gravado         | Gravado |
| Corrientes | Gravado         | Exento  |
| Neuquén    | Gravado         | Exento  |
| San Luis   | Gravado         | Gravado |
| Santa Cruz | Gravado         | Exento  |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

#### 7. CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN (CP)

Como se menciona en la Nota 1. los aportes recibidos con posterioridad al primer año de vigencia del Fideicomiso fueron reexpresados mediante la aplicación de una prima calculada sobre la base del valor patrimonial del Fideicomiso.

A continuación, se detallan los aportes en efectivo, en títulos públicos y en terrenos con la correspondiente emisión de certificados de participación (CP) y primas y/o descuentos de emisión reexpresados conforme lo expuesto en Nota 2.1:

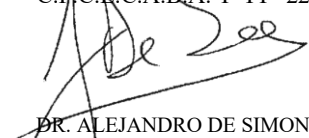
| En miles de pesos                |                             |                       |                           |                               |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Contraprestación                 | Titular                     | Valor incorporación   | Certificado Participación | Primas – Descuento de Emisión |
| <b>Aportes en efectivo</b>       |                             |                       |                           |                               |
| Aporte Inicial                   | Sec. Pol. Ec. y Planif. del | 1.302.747.472         | 1.302.747.472             | -                             |
| Aportes Adicionales (1)          | Sec. Pol. Ec. y Planif. del | 9.759.116.970         | 25.434.987.944            | (15.675.870.974)              |
| <b>Total Aportes en efectivo</b> |                             | <b>11.061.864.442</b> | <b>26.737.735.416</b>     | <b>(15.675.870.974)</b>       |

(1) Los aportes adicionales en efectivo comprenden un total de 148 aportes realizados desde el 9 de mayo de 2013 al 22 de julio de 2024.


| En miles de pesos               |  |                      |                           |                    |
|---------------------------------|--|----------------------|---------------------------|--------------------|
| Contraprestación                | Titular                                | Valor incorporación  | Certificado Participación | Primas de Emisión  |
| <b>Aportes en títulos</b>       |  |                      |                           |                    |
| Aportes Adicionales (1)         | Sec. Pol. Ec. y Planif. del Desarrollo | 2.089.163.881        | 1.920.084.666             | 169.079.215        |
| <b>Total Aportes en títulos</b> |  | <b>2.089.163.881</b> | <b>1.920.084.666</b>      | <b>169.079.215</b> |

(1) Los aportes adicionales en títulos comprenden un total de 7 aportes realizados desde el 30 de abril de 2015 al 31 de octubre de 2016.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”


### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

| Contraprestación                   | Titular                               | En miles de pesos   |                           |                               |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|
|                                    |                                       | Valor incorporación | Certificado Participación | Primas – Descuento de Emisión |
| <b>Terrenos</b>                    |                                       |                     |                           |                               |
| Ciudad Evita, La Matanza, Bs. As.  | Ag. Administ. Bienes del Estado       | 6.548.623           | 6.548.623                 | -                             |
| La Banda, Santiago del Estero      | Ag. Administ. Bienes del Estado       | 212.385             | 212.385                   | -                             |
| Ezeiza, Buenos Aires               | Ag. Administ. Bienes del Estado       | 12.890.736          | 12.890.736                | -                             |
| Bahía Blanca, Buenos Aires         | Ag. Administ. Bienes del Estado       | 2.160.583           | 2.160.583                 | -                             |
| La Rioja Capital                   | Provincia de La Rioja                 | 1.053.358           | 1.053.358                 | -                             |
| Pocitos, San Juan                  | Inst. Pcial. de la Vivda. de San Juan | 937.564             | 937.564                   | -                             |
| San Nicolás, Buenos Aires          | Ag. Administ. Bienes del Estado       | 911.586             | 911.586                   | -                             |
| Rincón de Milberg, Tigre, Bs. As.  | Ag. Administ. Bienes del Estado       | 5.469.506           | 5.469.506                 | -                             |
| Chilecito, La Rioja                | Provincia de La Rioja                 | 450.107             | 450.107                   | -                             |
| San Juan Capital                   | Inst. Pcial de la Vivda de San Juan   | 328.866             | 328.866                   | -                             |
| Resistencia (Alberdi 265), Chaco   | Provincia de Chaco                    | 838.767             | 828.323                   | 10.444                        |
| Resistencia (calle Alvear), Chaco  | Provincia de Chaco                    | 1.871.115           | 1.847.801                 | 23.314                        |
| Morrison, Córdoba                  | Municipalidad de Morrison             | 353.152             | 348.757                   | 4.395                         |
| Tandil, Bs. As.                    | Ag. Administ. Bienes del Estado       | 1.765.778           | 1.743.782                 | 21.996                        |
| Monte Maíz, Córdoba                | Municipalidad de Monte Maíz           | 163.802             | 161.771                   | 2.031                         |
| Pascanas (calle Salcedo), Córdoba  | Municipalidad de Pascanas             | 14.896              | 14.707                    | 189                           |
| Pascanas (calle Belgrano), Córdoba | Municipalidad de Pascanas             | 35.104              | 34.664                    | 440                           |
| San Martín, Buenos Aires           | Ag. Administ. Bienes del Estado       | 2.406.140           | 2.376.169                 | 29.971                        |
| Maipú, Mendoza                     | Municipalidad. de Maipú               | 1.167.964           | 1.153.418                 | 14.546                        |
| Castelar, Morón, Buenos Aires      | Municipalidad de Morón                | 1.155.851           | 1.141.452                 | 14.399                        |
| Lomas de Zamora, Buenos Aires      | Municipalidad de Lomas de Zamora      | 504.818             | 498.540                   | 6.278                         |
| Alejandro Roca, Córdoba            | Municipalidad Alejandro Roca          | 234.544             | 231.614                   | 2.930                         |
| Bolívar, Buenos Aires              | Municipalidad de Bolívar              | 812.575             | 802.446                   | 10.129                        |
| Cavanagh, Córdoba                  | Municipalidad de Cavanagh             | 100.382             | 99.022                    | 1.360                         |
| Malargüe, Mendoza                  | Municipalidad de Malargüe             | 675.719             | 666.593                   | 9.126                         |

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”


### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

| Contraprestación              | Titular                              | En miles de pesos   |                           |                               |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|
|                               |                                      | Valor incorporación | Certificado Participación | Primas – Descuento de Emisión |
| <b>Terrenos</b>               |                                      |                     |                           |                               |
| Santiago del Estero Capital   | Municipalidad de Santiago del Estero | 665.471             | 656.493                   | 8.978                         |
| San Salvador de Jujuy, Jujuy  | Instituto de Vivda y Urban. de Jujuy | 2.137.708           | 2.108.867                 | 28.841                        |
| Chamical, La Rioja            | Provincia de La Rioja                | 174.247             | 171.902                   | 2.345                         |
| Rafaela, Santa Fe             | Municipalidad de Rafaela             | 780.388             | 769.861                   | 10.527                        |
| Corrientes Capital            | Municipalidad de Corrientes          | 1.950.986           | 1.924.658                 | 26.328                        |
| Rawson, San Juan              | Municipalidad de Rawson              | 352.621             | 347.869                   | 4.752                         |
| San Martín, Mendoza           | Municipalidad de San Martín          | 2.166.809           | 2.112.959                 | 53.850                        |
| General Pinto, Buenos Aires   | Municipalidad de General Pinto       | 71.746              | 69.966                    | 1.780                         |
| Leones, Córdoba               | Municipalidad de Leones              | 483.756             | 471.744                   | 12.012                        |
| Viamonte, Córdoba             | Municipalidad de Viamonte            | 48.564              | 47.351                    | 1.213                         |
| Posadas, Misiones             | Inst. Pcial. Desarrollo Habitacional | 433.445             | 422.666                   | 10.779                        |
| Río Grande; Tierra del Fuego  | Ag. Administ. Bienes del Estado      | 1.371.523           | 1.337.451                 | 34.072                        |
| Sunchales, Santa Fe           | Municipalidad de Sunchales           | 641.227             | 625.300                   | 15.927                        |
| El Huaico, Salta              | Inst.Pcial. Vvda. Pcia. Salta        | 1.005.421           | 980.433                   | 24.988                        |
| Viedma, Río Negro             | Inst. Planif. y Promoc. Vvda Río     | 160.000             | 153.909                   | 6.091                         |
| San Francisco, Córdoba        | Municipalidad de San Francisco       | 1.468.780           | 1.412.920                 | 55.860                        |
| Yerba Buena, Tucumán          | Ag. Administ. Bienes del Estado      | 2.308.308           | 2.220.510                 | 87.798                        |
| San Miguel, Buenos Aires      | Municipalidad de San Miguel          | 947.442             | 911.403                   | 36.039                        |
| La Dormida, Mendoza           | Municipalidad de Santa Rosa          | 117.990             | 113.510                   | 4.480                         |
| Talavera, Salta               | Provincia de Salta                   | 599.461             | 576.670                   | 22.791                        |
| Ranchos, Buenos Aires         | Municipalidad de Gral. Paz           | 112.185             | 107.915                   | 4.270                         |
| Bahía Blanca, Buenos Aires    | Ag. Administ. Bienes del Estado      | 261.581             | 251.639                   | 9.942                         |
| Tartagal, Salta               | Municipalidad de Tartagal            | 964.375             | 914.375                   | 50.000                        |
| Grand Bourg, Salta            | Provincia de Salta                   | 4.257.553           | 4.036.814                 | 220.739                       |
| Quinta 57 Morón, Buenos Aires | Municipalidad de Morón               | 634.238             | 601.358                   | 32.880                        |
| Bariloche, Río Negro          | Municipalidad de Bariloche           | 406.564             | 385.488                   | 21.076                        |
| Saenz Peña, Chaco             | Provincia de Chaco                   | 788.601             | 747.642                   | 40.959                        |
| Avellaneda, Buenos Aires      | Municipalidad de Avellaneda          | 565.493             | 530.856                   | 34.637                        |
| Canning, Buenos Aires         | Ag. Administ. Bienes del Estado      | 2.733.716           | 2.566.285                 | 167.431                       |

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

| Contraprestación                | Titular                         | En miles de pesos   |                           |                               |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|
|                                 |                                 | Valor incorporación | Certificado Participación | Primas – Descuento de Emisión |
| Santa Rosa, La Pampa            | Ag. Administ. Bienes del Estado | 1.423.710           | 1.336.519                 | 87.191                        |
| Río Gallegos, Santa Cruz        | Ag. Administ. Bienes del Estado | 1.308.413           | 1.228.277                 | 80.136                        |
| Granadero Baigorria, Santa Fe   | Ag. Administ. Bienes del Estado | 1.854.861           | 1.741.259                 | 113.602                       |
| Yerba Buena, Tucumán            | Ag. Administ. Bienes del Estado | 3.848.273           | 3.612.570                 | 235.703                       |
| Barrio Liceo, Córdoba           | Ag. Administ. Bienes del Estado | 13.969.675          | 13.046.120                | 923.555                       |
| Haedo, Morón, Buenos Aires      | Ag. Administ. Bienes del Estado | 3.453.408           | 3.202.846                 | 250.562                       |
| Ituzaingó, Buenos Aires         | Ag. Administ. Bienes del Estado | 6.935.143           | 6.431.947                 | 503.196                       |
| Puerto Madryn, Chubut           | Ag. Administ. Bienes del Estado | 2.972.199           | 2.756.546                 | 215.653                       |
| Ushuaia, Tierra del Fuego       | Ag. Administ. Bienes del Estado | 7.892.475           | 7.319.816                 | 572.659                       |
| Mendoza Capital                 | Ag. Administ. Bienes del Estado | 6.702.064           | 6.165.025                 | 537.039                       |
| Bahía Blanca, Buenos Aires      | Ag. Administ. Bienes del Estado | 5.490.989           | 5.050.998                 | 439.991                       |
| Lujan (Open Door), Buenos Aires | Ag. Administ. Bienes del Estado | 914.563             | 841.270                   | 73.293                        |
| Bahía Blanca, Buenos Aires      | Ag. Administ. Bienes del Estado | 1.415               | 1.311                     | 104                           |
| Suipacha, Buenos Aires          | Ag. Administ. Bienes del Estado | 596.896             | 545.536                   | 51.360                        |
| Lincoln, Buenos Aires           | Ag. Administ. Bienes del Estado | 384.078             | 349.267                   | 34.811                        |
| Zapala, Neuquén                 | Ag. Administ. Bienes del Estado | 1.976.872           | 1.797.702                 | 179.170                       |
| Ranchos Vías, Buenos Aires      | Ag. Administ. Bienes del Estado | 357.235             | 324.857                   | 32.378                        |
| San Luis                        | Ag. Administ. Bienes del Estado | 812.599             | 738.951                   | 73.648                        |
| Carmen de Patagones, Buenos     | Ag. Administ. Bienes del Estado | 2.615.907           | 2.365.405                 | 250.502                       |
| San Antonio de Areco, Bs. As.   | Ag. Administ. Bienes del Estado | 514.671             | 465.386                   | 49.285                        |
| Río Gallegos, Santa Cruz        | Ag. Administ. Bienes del Estado | 2.223.818           | 2.010.863                 | 212.955                       |
| Paraná, Entre Ríos              | Ag. Administ. Bienes del Estado | 5.997.507           | 5.435.808                 | 561.699                       |
| San Rafael, Mendoza             | Ag. Administ. Bienes del Estado | 869.395             | 794.904                   | 74.491                        |
| Merlo, Buenos Aires             | Ag. Administ. Bienes del Estado | 2.312.131           | 2.114.024                 | 198.107                       |
| Estación Cambios, Santa Fé      | Ag. Administ. Bienes del Estado | 6.723.487           | 6.182.879                 | 540.608                       |
| Rosario, Santa Fé               | Ag. Administ. Bienes del Estado | 5.527.942           | 5.083.461                 | 444.481                       |
| Hurlingham, Buenos Aires        | Ag. Administ. Bienes del Estado | 1.361.863           | 1.252.361                 | 109.502                       |
| Estación Cambios, Santa Fé      | Ag. Administ. Bienes del Estado | 2.818.799           | 2.719.231                 | 99.568                        |
| Estación Cambios, Santa Fé      | Ag. Administ. Bienes del Estado | 2.946.665           | 2.842.579                 | 104.086                       |
| Barracas, Buenos Aires          | Ag. Administ. Bienes del Estado | 18.687.158          | 18.331.220                | 355.938                       |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE

Socio

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO

Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
presentadas en forma comparativa  
en moneda constante en miles de pesos (Nota 2.1)

| Contraprestación                       | Titular                             | En miles de pesos     |                           |                         |
|--|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
|  |                                     | Valor incorporación   | Certificado Participación | Primas – Descuento de   |
| Estación Saenz, Buenos Aires           | Ag. Administ. Bienes del Estado     | 20.670.929            | 38.935.476                | (18.264.547)            |
| Gral. Lagos, Santa Fé                  | Comuna de General Lagos             | 1.219.934             | 4.002.747                 | (2.782.813)             |
| Baradero, Buenos Aires                 | Municipalidad de Baradero           | 1.193.123             | 3.914.774                 | (2.721.651)             |
| Ushuaia, Tierra del Fuego              | Municipalidad de Ushuaia            | 4.129.637             | 13.549.818                | (9.420.181)             |
| Monte Hermoso, Bs. As.                 | Municipalidad de Monte Hermoso      | 1.447.017             | 4.858.382                 | (3.411.365)             |
| Paso de los Libres, Corrientes         | Municipalidad de Paso de los Libres | 553.586               | 1.858.669                 | (1.305.083)             |
| Gral. Rodriguez, Bs. As.               | Municipalidad de Gral. Rodriguez    | 318.139               | 1.068.152                 | (750.013)               |
| Mercedes, Bs. As.                      | Ag. Administ. Bienes del Estado     | 959.987               | 3.347.544                 | (2.387.557)             |
| Galvez, Santa Fé                       | Municipalidad de Galvez             | 580.045               | 2.022.656                 | (1.442.611)             |
| Roque Perez, Bs. As.                   | Municipalidad de Roque Perez        | 4.083.475             | 14.239.374                | (10.155.899)            |
| San Roque, Corrientes                  | Municipalidad de San Roque          | 63.647                | 245.119                   | (181.472)               |
| Luján, Bs. As.                         | Municipalidad de Luján              | 957.466               | 4.797.832                 | (3.840.366)             |
| Zárate, Bs. As.                        | Municipalidad de Zárate             | 1.487.228             | 9.051.005                 | (7.563.777)             |
| <b>Total Terrenos</b>                  |                                     | <b>222.832.544</b>    | <b>278.471.673</b>        | <b>(55.639.129)</b>     |
| <b>Total Aportes efectivo, títulos</b> |                                     | <b>13.373.860.867</b> | <b>28.936.291.755</b>     | <b>(15.562.430.888)</b> |

## 8. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de los presentes estados contables las operaciones del Fideicomiso correspondientes al período del 1 de octubre de 2025 al 31 de diciembre de 2025 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

## 9. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 29 de enero de 2026 se dio lugar a la subasta de los terrenos remanentes del Predio Estación Buenos Aires (CABA) Paraná (Provincia de Entre Ríos) y Parque Federal (Provincia de Santra Fe) por por parte de la Secretaría de Obras Públicas. A la fecha de emisión, se informa que el proceso de subasta no fue exitoso.

Con posterioridad al 31 de diciembre 2025, no se han producido otros hechos, situaciones o circunstancias que incidan o puedan incidir significativamente sobre la situación patrimonial o financiera del Fideicomiso, salvo lo mencionado en los párrafos anteriores.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108



GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

### Inversiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024  
En moneda constante en miles de pesos  
(Nota 2.3)

Anexo I

#### A. Depósitos Plazo Fijo

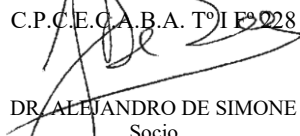
| Denominación y características de los valores                 | Tasa promedio / Cotización | Capital           | Intereses devengados a cobrar | Valor de Libros al 31.12.2025 | Valor de Libros al 31.12.2024 |
|---|----------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Inversiones corrientes</b>                                 |                            |                   |                               |                               |                               |
| Depósitos a plazo fijo Precancelable - Banco Hipotecario S.A. | 38%                        | 39.000.000        | 1.416.728                     | 40.416.728                    | 1.339.461                     |
| <b>Subtotal inversiones corrientes</b>                        |                            | <b>39.000.000</b> | <b>1.416.728</b>              | <b>40.416.728</b>             | <b>1.339.461</b>              |


#### B. Inversiones administradas por BICE Fideicomisos (Operatoria Cobertura UVA-CVS)

| Denominación y características de los valores                          | Valor de Libros al 31.12.2025 | Valor de Libros al 31.12.2024 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Inversiones corrientes</b>  |                               |                               |
| Fondos invertidos por BICE Fideicomisos en Fondos Comunes de Inversión | 72.351                        | 75.188                        |
| <b>Subtotal inversiones corrientes</b>                                 | <b>72.351</b>                 | <b>75.188</b>                 |

| Rubro Inversiones                   | 31.12.2025        | 31.12.2024       |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Total inversiones corrientes</b> | <b>40.489.079</b> | <b>1.414.649</b> |
| <b>Total</b>                        | <b>40.489.079</b> | <b>1.414.649</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

**Movimiento de Previsiones**  
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024  
En moneda constante en miles de pesos  
(Nota 2.3)

**Anexo II**

| Rubros  | Saldos al inicio del ejercicio | (Recupero)/<br>Cargo a resultados<br>(3) | Desactivación contable de créditos | RECPAM (4)          | Saldos al cierre del ejercicio |
|---|--------------------------------|--|------------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |                                |  |                                    |                     |                                |
| <b>Activo corriente</b>                                       |                                |  |                                    |                     |                                |
| <b>Créditos</b>   |                                |  |                                    |                     |                                |
| Provisión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)         | 2.129.836                      | (6.804.837)                              | 10.574.245                         | (2.201.811)         | 3.697.433                      |
| <b>Activo no corriente</b>                                    |                                |  |                                    |                     |                                |
| <b>Créditos</b>   |                                |  |                                    |                     |                                |
| Provisión por riesgo de incobrabilidad (Nota 4.a) (1)         | 38.167.171                     | 114.864.177                              | (31.744.683)                       | (9.322.163)         | 111.964.502                    |
| <b>Otros activos</b>  |                                |  |                                    |                     |                                |
| Provisión por desvalorización de otros activos (Nota 4.c) (2) | 31.373.458                     | 396.159.543                              | -                                  | (40.242.873)        | 387.290.128                    |
| <b>Otros Créditos</b>   |                                |  |                                    |                     |                                |
| Provisión por Incobrabilidad de Otros Créditos (Nota 4. b)    | 22.772.741                     | 7.145.385                                | -                                  | (5.828.448)         | 24.089.678                     |
| <b>Total al 31.12.2025</b>                                    | <b>94.443.206</b>              | <b>511.364.268</b>                       | <b>(21.170.438)</b>                | <b>(57.595.295)</b> | <b>527.041.741</b>             |
| <b>Total al 31.12.2024</b>                                    | <b>60.341.666</b>              | <b>65.097.146</b>                        | <b>(1.283.462)</b>                 | <b>(29.712.146)</b> | <b>94.443.204</b>              |
| <b>PASIVO</b>   |                                |  |                                    |                     |                                |
| <b>Pasivo corriente</b>                                       |                                |  |                                    |                     |                                |
| Provisión de liquidación Fideicomiso (Nota 4.e)               | -                              | 45.218.540                               | -                                  | -                   | 45.218.540                     |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                    |                                |  |                                    |                     |                                |
| Provisión para Otras Contingencias (Nota 4.f)                 | 4.905                          | 13.102.539                               | -                                  | (12.864.406)        | 243.038                        |
| <b>Total al 31.12.2025</b>                                    | <b>4.905</b>                   | <b>58.321.079</b>                        | <b>-</b>                           | <b>(12.864.406)</b> | <b>45.461.578</b>              |
| <b>Total al 31.12.2024</b>                                    | <b>10.132</b>                  | <b>1.523</b>                             | <b>(6.750)</b>                     | <b>-</b>            | <b>4.905</b>                   |

- (1) Al cierre de los presentes estados contables los cargos a resultados han sido reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.
- (2) Al cierre de los presentes estados contables los saldos de la provisión por desvalorización de otros activos han sido reexpresados en moneda constante conforme lo expuesto en Nota 2.1.
- (3) Includido en el Estado de Resultados Fiduciario.
- (4) Corresponde a la reexpresión de los saldos al inicio, del cargo a resultados y de las desactivaciones sólo a los efectos de exposición.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado

## “Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR”

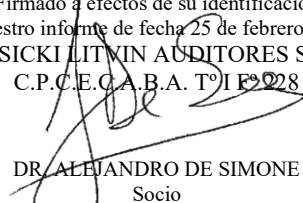
### Gastos de Administración


Correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024  
en moneda constante en miles de pesos  
(Nota 2.3)

### Anexo III

| Gastos de Administración         | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Honorarios por servicios         | 11.996.199        | 13.067.661        |
| Seguridad y vigilancia           | 6.670.265         | 4.192.250         |
| Impuestos                        | 1.246.853         | 7.904.234         |
| Limpieza, desmalezado y expensas | 523.609           | 445.799           |
| Otros                            | 519.433           | 2.037.758         |
| <b>Total</b>                     | <b>20.956.359</b> | <b>27.647.702</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

  
DR. ALEJANDRO DE SIMONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 305 Folio 108

  
GUSTAVO CENTO DOCATO  
Apoderado