



SITUACION GENERAL DE:
FIDEICOMISOS FINANCIEROS Y EMISORAS

ALDYL ARGENTINA S.A.....	N° 36
INTERGARANTÍAS S.G.R.....	N° 37;CS
DULCOR S.A.....	C.S
S.G.R. CARDINAL.....	C.S
VINCULOS S.G.R.....	C.S
TRADIMEX S.A.I. y C.....	C.S
CAMPO DE AVANZADA S.A.....	N°38

CODIGOS DE INDIVIDUALIZACIONES:

C.S.: Cotización Suspendeda.

R.R.: Rueda Reducida.

N° 1 – c2): Cuando en los informes o dictámenes el auditor o la comisión fiscalizadora o el consejo de vigilancia se abstengan de emitir opinión sobre los estados contables.

N°1 – d): Cuando no contando con autorización expresa de la Bolsa, no hayan presentado en término la documentación contable exigida.

N° 36: Con fecha 09 de octubre de 2020, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario, un Aviso de GARANTIZAR S.G.R. en el que la sociedad comunica que, en su carácter de Avalista de las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I emitidas por ALDYL ARGENTINA S.A., procederá efectuar el pago del quinto servicio de capital y de interés el día 16 de octubre de 2020.

N° 37: Que con fecha 5 de julio de 2022, la Calificadora de Riesgo Evaluadora Latinoamericana S.A. publicó en la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores, dos hechos relevantes comunicando que no cuenta con información suficiente para actualizar las calificaciones de INTERGARANTIAS S.G.R. e INTERVALES S.G.R., en los términos del Art. 44, Secc. X, Cap. I, Tit. IX de las Normas CNV. Que, con fecha 6 de julio de 2022, la Calificadora de Riesgo Evaluadora Latinoamericana S.A. publicó en la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores, dos hechos relevantes comunicando el 6 de julio de 2022 INTERGARANTIAS S.G.R. e INTERVALES S.G.R. suministraron información cuya suficiencia y relevancia está siendo analizada de conformidad con sus metodologías de calificación. Habiéndose recibido, en el día de la fecha, información a través de un correo electrónico de Caja de Valores, de la existencia de signos evidentes de que el cobro de los valores negociados avalados por INTERVALES S.G.R. se encuentra demorado y que la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en ejercicio de las actividades delegadas conforme al artículo 32 inciso b) de la Ley 26.831 y su modificatoria, ha resuelto interrumpir la negociación de los cheques de pago diferidos y pagarés avalados por INTERVALES S.G.R., por lo que el MAV ha decidido suspender la negociación.

Habiéndose recibido, en el día de la fecha, información a través de un correo electrónico de Caja de Valores, de la existencia de signos evidentes de que el cobro de los valores negociados avalados por INTERGARANTIAS S.G.R. se encuentra demorado y que la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en ejercicio de las actividades delegadas conforme al artículo 32 inciso b) de la Ley 26.831 y su modificatoria, ha resuelto interrumpir la negociación de los cheques de pago diferidos y pagarés avalados por INTERGARANTIAS S.G.R., por lo que el MAV ha decidido suspender la negociación.

N° 38: Con fecha 23 de julio de 2024, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario un Hecho Relevante CAMPO DE AVANZADA S.A., en el que la sociedad informa, que no está en condiciones de atender el pago del día 22 de julio de 2024, correspondiente al servicio de interés N° 5 y servicio de capital N° 5 de las Obligaciones Negociables Pyme CNV Garantizada Campo de Avanzada Serie I. Con fecha 23 de julio de 2024, GARANTIZAR S.G.R. informo que con fecha 18 de julio de 2024 procedió a abonar la suma de \$7.423.776,04 en concepto de pago de las Obligaciones Negociables Pyme CNV Garantizada Campo de Avanzada Serie I. Con fecha 13 de enero de 2025, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario un Hecho Relevante de CAMPO DE AVANZADA S.A., en el que la sociedad informa, que no está en condiciones de atender el pago del día 21 de enero de 2025, correspondiente al servicio de interés N° 6 y servicio de capital N° 6 de las Obligaciones Negociables Pyme CNV Garantizada Campo de Avanzada Serie I. Con fecha 16 de enero de 2025, se publicó en el Boletín Diario de Mercado de Capitales de la Bolsa de Comercio de Rosario un Aviso de pago de GARANTIZAR S.G.R. que informo que con fecha 21 de enero de 2025 procederá a abonar la suma de \$ 7.576.138 en concepto de pago de las Obligaciones Negociables Pyme CNV Garantizada Campo de Avanzada Serie I.

HECHO RELEVANTE



ACTA DE DIRECTORIO N.º 566. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a 28 días del mes de mayo de dos mil veinticinco, siendo las doce horas cuarenta y cinco minutos, se reúne el Directorio de BANCO HIPOTECARIO S.A. con la asistencia en la sede social del señor presidente Eduardo S. ELSZTAIN, los señores directores Daniel R. ELSZTAIN, Matías I. GAIVIRONSKY, Marcelo R. DUPONT, Martín J. LANFRANCO, Daniel H. IVOSKUS, Rogelio VIOTTI y Ernesto M. VIÑES y los señores síndicos Francisco GONZÁLEZ y Ricardo FLAMMINI. Se deja constancia de que los señores directores titulares Nicolás BENDERSKY, Pablo VERGARA DEL CARRIL, Mauricio E. WIOR y Nora ZYLBERLICHT participan de la reunión mediante videoconferencia de conformidad con lo establecido en el art. 16 del Estatuto Social, integrándose a la discusión activa del Cuerpo en forma simultánea con imagen, voz y audio recíprocos. Se deja constancia de la ausencia del señor vicepresidente 1.º, Saul ZANG y los señores síndicos Marcelo FUXMAN y José Daniel ABELOVICH. Asimismo, se registra la participación del señor gerente general, Manuel HERRERA, del señor Esteban VAINER, gerente de Área de Administración y Vivienda, del señor Martín DIEZ, gerente de Área Finanzas y del señor Mariano CANÉ DE ESTRADA, gerente de Área de Planeamiento y Control. Preside la reunión el señor ELSZTAIN quien, luego de constatar el quórum legal y reglamentario, inicia la reunión y somete a consideración el primer punto del orden del día referido a: **ESTADOS FINANCIEROS DE BANCO HIPOTECARIO S.A. CORRESPONDIENTES AL PERÍODO FINALIZADO EL 31/03/2025, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y RESEÑA INFORMATIVA CORRESPONDIENTES A IGUAL PERÍODO.** Sobre el particular, el señor presidente expresa que, en reunión previa convocada por la Gerencia General, se realizó una presentación de los principales componentes de los estados contables bajo análisis, su comparación con períodos anteriores y la evolución de los indicadores más importantes. Al respecto los señores directores coinciden en señalar que atento a haber recibido, en la aludida reunión, una explicación detallada de toda la documentación y en virtud de no existir dudas o aclaraciones que efectuar, consideran innecesaria una nueva presentación. A continuación, el señor presidente destaca que los hechos relevantes acontecidos en el mencionado período se hallan debidamente plasmados en la Reseña Informativa que complementa los Estados Financieros. Asimismo, pone de manifiesto que los Estados Financieros en consideración han sido objeto de revisión por parte del auditor externo y cuentan, además, con el correspondiente informe producido por la Comisión Fiscalizadora. Seguidamente, el señor presidente mociona por omitir la lectura de los Estados Financieros e información complementaria, dado que obran en poder de los señores directores ejemplares de dicha documentación. Completa su moción proponiendo la aprobación de los Estados Financieros e información complementaria que se consideran, así como la Reseña Informativa correspondiente al primer trimestre del año en curso. Sometida a votación la moción enunciada por el señor presidente, **el Directorio —por unanimidad— resuelve:** 1º) Aprobar los Estados Financieros Intermedios Condensados y Separados de Banco Hipotecario S.A. de acuerdo con lo establecido por BCRA a través de las comunicaciones "A" 5441 y modificatorias "Plan de Convergencia hacia las Normas Internacionales de Información Financiera" correspondientes al período económico finalizado el 31/03/2025, que incluyen el Estado de Situación Financiera Consolidado, Estado de Resultados Consolidado, Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado, Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, Notas y Anexos a los Estados Financieros Consolidados, Estado de Situación Financiera Separado, Estado de Resultados Separado, Estado de Cambios en el Patrimonio Separado, Estado de Flujos de Efectivo Separado, Notas y Anexos a los Estados Financieros Separados agregando en calidad de anexo de la presente acta la totalidad de la documentación antes mencionada, debidamente suscripta. 2º) Aprobar la Reseña Informativa correspondiente al primer trimestre del año en curso, documento que debidamente suscripto también se agrega en calidad de anexo. 3º) Efectuar las correspondientes presentaciones y comunicaciones ante los organismos de contralor. En esta instancia, se solicita que los señores directores manifiesten el sentido de sus votos para los puntos tratados en la reunión. Culminada la votación individual, los



señores síndicos dejan constancia de la regularidad de las decisiones adoptadas (art. 16 Estatuto Social) y de la adecuada conformación y funcionamiento de la reunión bajo la plataforma ZOOM de imagen y sonido, sobre la base de la normativa y reglamentación actual referida a la organización de reuniones a distancia. Concluido el tratamiento del orden del día, se da por finalizada la reunión a las trece horas.

Eduardo S. ELSZTAIN presidente	Martín J. LANFRANCO director	Marcelo R. DUPONT director	
Daniel H. IVOSKUS director	Marcelo R. DUPONT director	Rogelio VIOTTI director	
Daniel R. ELSZTAIN director	Matías I. GAIVIRONSKY director	Nicolás BENDERSKY director	Pablo VERGARA DEL CARRIL director
Mauricio E. WIOR director	Nora E. ZYLBERLICHT directora	Ernesto M. VIÑES director	
Francisco GONZÁLEZ síndico	Ricardo FLAMMINI síndico		



ACTA DE COMISIÓN FISCALIZADORA N° 2340

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 28 días del mes de mayo de 2024 siendo las 8 horas, se reúnen en la sede de Banco Hipotecario S.A los Señores Síndicos titulares de la Entidad que suscriben la presente.

Toma la palabra el Dr Marcelo Fuxman, quien pone a consideración el único punto de la Agenda para esta reunión relacionado con los estados por el período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2025, a saber:

- a) los estados financieros consolidados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. y sus sociedades controladas, los que comprenden el estado de situación financiera condensado consolidado al 31 de marzo de 2025, y los correspondientes estados condensados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.
- b) los estados financieros separados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A., los que comprenden el estado de situación financiera condensado separado al 31 de marzo de 2025, y los correspondientes estados condensados separados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

Los señores Síndicos examinan la documentación contable sometida a su consideración a fin de verificar el cumplimiento de las normas legales vigentes.

Finalizado el examen, la Comisión Fiscalizadora, emite los informes correspondientes, los cuales se transcriben a continuación:

1) Informe de Comisión Fiscalizadora de los Estados Financieros Consolidados finalizado al 31 de marzo de 2025

INFORME DE REVISION DE LA COMISION FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODOS INTERMEDIOS

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
BANCO HIPOTECARIO S.A.
Domicilio legal: Reconquista 151
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT N°: 30-50001107-2

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros consolidados de períodos intermedios

Hemos revisado los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante "la Entidad") y sus sociedades controladas, los que comprenden el estado de situación financiera condensado consolidado al 31 de marzo de 2025, y los estados condensados consolidados de resultados por el período de tres meses, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, por el período de tres meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

**Responsabilidad del Directorio y la Gerencia de la Entidad**

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA"), que se describe en Nota 3.1 a los estados financieros adjuntos. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de incorrección significativa debido a fraude o error.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros consolidados

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE") adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "CPCECABA"). Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros de período intermedio se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados financieros de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, KPMG., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 28 de mayo de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su revisión de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplan los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA.

Una revisión de los estados financieros de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de dicha revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomará conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, nuestra revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros consolidados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. al 31 de marzo de 2025 que se adjuntan no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA.

Énfasis sobre el marco de información contable aplicado

Sin modificar nuestra conclusión, llamamos la atención de los usuarios de este informe sobre la información revelada en Nota 3.1 de los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos que indica que los mismos han sido preparados por el Directorio y la Gerencia de la Entidad de acuerdo con el marco de información contable establecido por el BCRA. Dicho marco de información contable difiere de las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la FACPCE, en relación con los aspectos descriptos en dicha nota.



Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventario y Balances" y surgen de registraciones contables también pendientes de transcripción al libro Diario;
- b) las cifras de los referidos estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por el marco de información contable establecido por el B.C.R.A. a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el grupo económico que se detallan en Nota 1;
- c) al 31 de marzo de 2025 según surge de la Nota 31.4 a los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") para dichos conceptos;
- d) al 31 de marzo de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de registraciones contables de la Entidad asciende a \$1.546.808.190 no registrando deudas exigibles a dicha fecha;
- e) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades Comerciales N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de mayo de 2025.

2) informe de Comisión Fiscalizadora de los Estados Financieros Separados finalizado al 31 de marzo de 2025

INFORME DE REVISION DE LA COMISION FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS DE PERIODOS INTERMEDIOS

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
BANCO HIPOTECARIO S.A.
Domicilio legal: Reconquista 151
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT N°: 30-50001107-2

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros separados de períodos intermedios

Hemos revisado los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante "la Entidad"), los que comprenden el estado de situación financiera separado condensado al 31 de marzo de 2025, los estados separados condensados de resultados por el período de tres meses, los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad del Directorio y la Gerencia de la Entidad

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA"), el cual se describe en la Nota 3.1 a los estados financieros adjuntos. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de incorrecciones significativas, debido a fraude o error.

**Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros separados**

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE") adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "CPCECABA"). Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros de período intermedio se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados financieros de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, KPMG., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 28 de mayo de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su revisión de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplan los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA.

Una revisión de los estados financieros de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de dicha revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomará conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, nuestra revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros separados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. al 31 de marzo de 2025 que se adjuntan no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA.

Énfasis sobre el marco de información contable aplicado

Sin modificar nuestra conclusión, llamamos la atención de los usuarios de este informe sobre la información revelada en Nota 3.1 de los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos que indica que los mismos han sido preparados por el Directorio y la Gerencia de la Entidad de acuerdo con el marco de información contable establecido por el BCRA. Dicho marco de información contable difiere de las Normas Internacionales de Información Financiera adoptada por la FACPCE en relación con los aspectos descriptos en dicha nota.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros separados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventario y Balances" y surgen de registraciones contables también pendientes de transcripción al libro Diario;



- b) al 31 de marzo de 2025, según surge de la Nota 31.4 a los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") para dichos conceptos;
- c) al 31 de marzo de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de registraciones contables de la Entidad asciende a \$ 1.455.407.832 no registrando deudas exigibles a dicha fecha;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades Comerciales N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de mayo de 2025.

Ricardo FLAMMINI
Síndico

José D. ABELOVICH
Síndico

Francisco GONZALEZ
Síndico



ESTADOS FINANCIEROS



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Al 31/03/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	31/03/2025	31/12/2024
ACTIVO			
Efectivo y depósitos en bancos	5	454.719.924	302.813.487
Efectivo		28.403.923	35.884.668
Entidades financieras y corresponsales		426.312.294	266.924.957
- B.C.R.A.		423.986.531	264.670.783
- Otras del país y del exterior		2.325.763	2.254.174
Otros		3.707	3.862
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	6	684.387.881	1.306.372.406
Instrumentos derivados	7	494.618	151.438
Operaciones de pase y cauciones	8.1	1.939.720	16.552.099
Otros activos financieros	11.1	69.378.192	62.143.992
Préstamos y otras financiaciones	9	862.837.082	746.696.796
Sector público no financiero		844.861	2.417
Otras entidades financieras		70.196.226	46.065.379
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		791.795.995	700.629.000
Otros títulos de deuda	10	596.522.976	239.634.056
Activos financieros entregados en garantía	31.2	575.802.900	245.162.378
Inversiones en instrumentos de patrimonio		17.454.615	17.688.718
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	31.3	67.910.666	67.245.973
Propiedad y equipo	12.1	92.949.022	91.695.379
Activos intangibles	12.2	8.017.257	7.392.612
Activo por impuesto a las ganancias diferido	14	1.784.926	1.207.374
Otros activos no financieros	12.3	25.364.990	21.541.794
TOTAL ACTIVO		3.459.564.769	3.126.298.502

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 28 de mayo de 2025

KPMG
Reg. de Asoc. Prof.
CPCECABA T° 2 F° 6

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría
General

Manuel J.L. Herrera
Grazioli
Gerente General

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Andrea Pastrana
Socia
Contadora Pública (UCA)
CPCECABA T° 383 F° 244

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Al 31/03/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	31/03/2025	31/12/2024
PASIVO			
Depósitos (Anexo H)		1.993.501.154	1.909.714.870
Sector público no financiero		189.612.327	199.619.371
Sector financiero		165	178
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.803.888.662	1.710.095.321
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	13	12.972.453	30.739.317
Instrumentos derivados	7	25.243	43.445
Operaciones de pase y cauciones	8.1	447.862.798	168.380.371
Otros pasivos financieros	11.2	129.014.927	172.786.189
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	5 y 15	35.220.844	2.921.126
Obligaciones negociables emitidas	5 y 16	134.626.754	89.869.144
Pasivo por impuesto a las ganancias corriente	14	65.049.824	69.375.479
Provisiones	17	7.613.991	10.933.790
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	14	10.897.699	23.849.831
Otros pasivos no financieros	12.4	93.726.367	105.349.561
TOTAL PASIVO		2.930.512.054	2.583.963.123
PATRIMONIO NETO			
Capital social	18	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		317.133.520	317.133.520
Ganancias Reservadas		135.729.277	115.659.339
Resultados no asignados		67.470.339	36.848
Resultado del período / ejercicio		(10.808.839)	87.503.429
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora		511.024.297	521.833.136
Patrimonio neto atribuible a participaciones no controladoras		18.028.418	20.502.243
TOTAL PATRIMONIO NETO		529.052.715	542.335.379
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO		3.459.564.769	3.126.298.502

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados consolidados.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 28 de mayo de 2025
KPMG
Reg. de Asoc. Prof.
CPCECABA T° 2 F° 6

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría
General

Manuel J.L. Herrera
Grazioli
Gerente General

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Andrea Pastrana
Socia
Contadora Pública (UCA)
CPCECABA T° 383 F° 244

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora



ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Correspondiente a los períodos de tres meses finalizados
el 31/03/2025 y el 31/03/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Notas	31/03/2025	31/03/2024
Ingresos por intereses y ajustes	19	95.986.645	638.309.681
Egresos por intereses y ajustes	20	(126.589.621)	(493.137.310)
Resultado neto por intereses		(30.602.976)	145.172.371
Ingresos por comisiones	19	14.986.847	12.025.777
Egresos por comisiones	20	(1.046.944)	(1.006.113)
Resultado neto por comisiones		13.939.903	11.019.664
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	21	75.217.694	132.799.697
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		92.859	-
Diferencia de cotización de moneda extranjera	22	(2.527.568)	(5.804.597)
Otros ingresos operativos	23	25.851.314	21.054.384
Cargo por incobrabilidad		(8.284.590)	(2.723.975)
Ingreso operativo neto		73.686.636	301.517.544
Beneficios al personal	25	(25.189.880)	(40.323.693)
Gastos de administración	24	(14.505.603)	(14.312.160)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(1.771.336)	(8.723.109)
Otros gastos operativos	23	(26.470.210)	(54.938.180)
Resultado operativo - Ganancia		5.749.607	183.220.402
Resultado por la posición monetaria neta		(29.415.069)	(131.975.447)
Resultado antes de impuesto - (Pérdida) / Ganancia		(23.665.462)	51.244.955
Impuesto a las ganancias - Beneficio / (Cargo)	14	11.946.160	(28.517.100)
RESULTADO NETO DEL PERÍODO - (PÉRDIDA) / GANANCIA		(11.719.302)	22.727.855
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controladora - (Pérdida) / Ganancia		(10.808.839)	22.626.201
Resultado neto del período atribuible a participaciones no controladoras		(910.463)	101.654

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 28 de mayo de 2025

KPMG
Reg. de Asoc. Prof.
CPCECABA T° 2 F° 6

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría
General

Manuel J.L. Herrera
Grazioli
Gerente General

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Andrea Pastrana
Socia
Contadora Pública (UCA)
CPCECABA T° 383 F° 244

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora



AVISO DE LIQUIDACION

Rosario, 30 de Mayo de 2025

Sr. Presidente de la
Bolsa de Comercio de Rosario
PRESENTE

Ref.: Liquidación del Fideicomiso Financiero "Confibono LXXVII"

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ustedes para informales que a solicitud del único titular de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B se procederá a la liquidación anticipada del Fideicomiso Financiero de referencia, con fecha 31 de Mayo de 2025. Asimismo, la sociedad fiduciaria se compromete a remitir el Estado Contable de Liquidación en los plazos que establece la normativa.

Sin más, saludo a Uds. muy atentamente.

C.P. Andrea Vázquez
Apoderada

Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria SA



Paraguay 777, Piso 9 | S2000CVO Rosario
(54) 341 530 0900 | www.rosfid.com.ar



Rosario, 30 de mayo de 2025

Sr. Presidente de la
Bolsa de Comercio de Rosario
PRESENTE

Ref.: Liquidación del Fideicomiso Financiero "Tarjeta Fértil XXII"

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ustedes para informales que a solicitud del único titular de la totalidad de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase C se procederá a la liquidación del Fideicomiso Financiero de referencia, con fecha 31 de mayo de 2025, en virtud de haberse cancelado los Valores de Deuda Fiduciaria A y B. Asimismo, la sociedad fiduciaria se compromete a remitir el Estado Contable de Liquidación en los plazos que establece la normativa.

Sin más, saludo a Uds. muy atentamente.

Andrea Vázquez

Apoderada

Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria SA



Rosfid

Paraguay 777, Piso 9 | S2000CVO Rosario
(54) 341 530 0900 | www.rosfid.com.ar



Rosario, 30 de Mayo de 2025

Sr. Presidente del
Mercado Argentino de Valores S.A.
S / D

Ref.: Programa Global "CONFIBONO II"
Fideicomiso Financiero Confibono LXXVII

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de informar lo siguiente:

(i) Que, el día 20 de mayo de 2025 se efectuó el pago del último de los servicios de capital e intereses cancelando, en consecuencia, el 100% (ciento por ciento) de los Valores de Deuda Fiduciaria clase "A" emitidos en el marco del fideicomiso de la referencia, el cual fue informado a los beneficiarios tenedores de dichos títulos, mediante la publicación de un aviso en el Boletín de la Bolsa de Comercio de Rosario de fecha 13 de mayo de 2025.

(ii) Que, el día 22 de abril de 2025, Bazar Avenida S.A. y Consumo S.A., en su carácter de titular de la totalidad de los Valores de Deuda Fiduciaria clase "B" emitidos, solicitaron la liquidación anticipada del Fideicomiso Financiero mediante la cesión de la cartera de créditos remanente, como parte de pago y total amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria clase "B".

(iii) En virtud de lo expuesto, solicitamos a Ud. la baja de cotización de los Valores Fiduciarios del Fideicomiso Financiero Confibono LXXVII - Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A" por un valor nominal de \$ 2.303.657.903- y Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B" por un valor nominal de \$ 23.269.272 - autorizada bajo Resolución del Mercado Argentino de Valores S.A. Nro. 049/2024 de fecha 19 de agosto de 2024.

Sin otro particular, saludamos al Sr. Presidente muy atentamente.

ANDREA VAZQUEZ
APODERADA
ROSARIO ADMINISTRADORA
SOCIEDAD FIDUCIARIA

MARTINA LUCHI
APODERADA
ROSARIO ADMINISTRADORA
SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A



Paraguay 777, Piso 9 | S2000CVO Rosario
(54) 341 530 0900 | www.rosfid.com.ar



Rosario, 30 de mayo de 2025

Sr. Presidente del
Mercado Argentino de Valores S.A.
S _____ / _____ D _____

Ref.: Programa Global "FERTIL FINANZAS"
Fideicomiso Financiero Tarjeta Fértil XXII

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de informar lo siguiente:

(i) Que, el día 25 de febrero de 2025 se efectuó el pago del último de los servicios de capital e intereses cancelando, en consecuencia, el 100% de los Valores de Deuda Fiduciaria clase A emitidos en el marco del fideicomiso de la referencia, el cual fue informado a los beneficiarios tenedores de dichos títulos, mediante la publicación de un aviso en el Boletín de la Bolsa de Comercio de Rosario de fecha 18 de febrero de 2025.

(ii) Que, el día 25 de abril de 2025 se efectuó el pago del último de los servicios de capital e intereses cancelando, en consecuencia, el 100% de los Valores de Deuda Fiduciaria clase B emitidos en el marco del fideicomiso de la referencia, el cual fue informado a los beneficiarios tenedores de dichos títulos, mediante la publicación de un aviso en el Boletín de la Bolsa de Comercio de Rosario de fecha 16 de abril de 2025.

(iii) Que, el día 29 de abril de 2025, Fértil Finanzas S.A., en su carácter de único titular de la totalidad de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase C emitidos, solicitó la liquidación anticipada del Fideicomiso Financiero mediante la cesión de la cartera de créditos remanente, como parte de pago y total amortización de Valores de Deuda Fiduciaria Clase C.

En virtud de lo expuesto, solicitamos a Ud. la baja de cotización de los Valores de Deuda Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Tarjeta Fértil XXII – Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A" por un valor nominal de \$485.056.000.- Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B" por un valor nominal de \$14.926.226.- y Valores de Deuda Fiduciaria Clase C por un valor nominal de \$130.256.820.-, autorizada bajo Resolución del Mercado Argentino de Valores S.A. Nro. 024/2024 de fecha 07 de mayo de 2024.

Sin otro particular, saludamos al Sr. Presidente muy atentamente.


ANDREA VAZQUEZ
APODERADA
ROSARIO ADMINISTRADORA
SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.


MARTINA LUCHI
APODERADA
ROSARIO ADMINISTRADORA
SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.



Rosfid

Paraguay 777, Piso 9 | S2000CVO Rosario
(54) 341 530 0900 | www.rosfid.com.ar