

# **“Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”**

## **Estados Contables Fiduciarios**

Correspondientes al ejercicio finalizado el  
31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

# **“Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”**

## **Estados Contables Fiduciarios**

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023,  
presentados en forma comparativa

### **Índice:**

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

Estado de Resultados Fiduciario

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Notas 1 a 16

Anexos I a III

Informe de los Auditores independientes

**“Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

Domicilio de Notificaciones: Avenida Chiclana 3345 – 5° Piso –  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
**(TMF Trust Company (Argentina) S.A.)**

Actividad Principal: Fondo Fiduciario

**Estados Contables Fiduciarios**

Correspondientes al ejercicio finalizado el  
31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

Fecha de la autorización de la Comisión  
Nacional de Valores: 13 de abril de 2018

Número de Resolución de la aprobación por  
la Comisión Nacional de Valores: 19.440

Plazo máximo de duración del Fideicomiso  
Financiero: Hasta el pago total de los Servicios de los  
Valores Fiduciarios conforme sus condiciones  
de emisión, y previa liquidación de los activos y  
pasivos remanentes si los hubiera. En ningún  
caso excederá el plazo establecido en el artículo  
1.668 del Código Civil y Comercial.

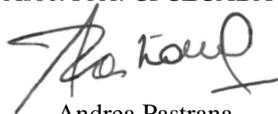
Denominación de la Sociedad Fiduciaria: **TMF Trust Company (Argentina) S.A.**

Domicilio Legal: Avenida Chiclana 3345 – 5° Piso – Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana  
*Socia*

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

### Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

al 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos)

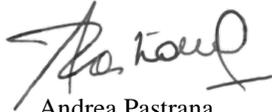
	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$		\$	\$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 3)	19.110.167	4.161.278	Valores de deuda fiduciarios (Notas 6a. y 12)	5.385.333	353.390.440
Inversiones (Nota 4 y Anexo III)	40.874.707	41.746.938	Cuentas por pagar (Notas 7 y 12)	1.435.452	5.683.289
Créditos por cesión fiduciaria (Notas 5a. y 12)	643.976.805	782.644.756	Deudas fiscales (Nota 8 y 12)	6.956.539	11.686.207
Créditos fiscales (Nota 12)	183.384	134.606	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>13.777.324</b>	<b>370.759.936</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>704.145.063</b>	<b>828.687.578</b>			
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			Valores de deuda fiduciarios (Notas 6b. y 12)	2.349.944.157	3.620.076.592
Créditos por cesión fiduciaria (Notas 5b. y 12)	4.483.279.294	6.578.758.336	<b>Total del Pasivo no Corriente</b>	<b>2.349.944.157</b>	<b>3.620.076.592</b>
<b>Total del Activo no Corriente</b>	<b>4.483.279.294</b>	<b>6.578.758.336</b>	<b>Total del Pasivo</b>	<b>2.363.721.481</b>	<b>3.990.836.528</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>5.187.424.357</b>	<b>7.407.445.914</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b> (según Estado de Evolución de Patrimonio Neto correspondiente)	2.823.702.876	3.416.609.386
			<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>5.187.424.357</b>	<b>7.407.445.914</b>

Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los Estados Contables Fiduciarios.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

### Estado de Resultados Fiduciario

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos)

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	\$	\$
Intereses y actualizaciones ganados por créditos hipotecarios	365.550.576	441.764.089
Intereses punitorios cobrados	416.431	205.483
Cargo de provisiones por incobrabilidad (Anexo I)	(134.846.041)	( 92.621.434)
Intereses de valores de deuda fiduciarios	(172.583.109)	(229.944.451)
Resultados financieros y por tenencia (Nota 9)	(274.969.557)	357.720.998
Gastos de administración (Anexo II)	(141.213.491)	(125.238.918)
Otros (egresos) e ingresos netos (Nota 10)	( 627.491)	699.972
<b>Resultado del ejercicio – (Pérdida) ganancia</b>	<b>(358.272.682)</b>	<b>352.585.739</b>

Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los Estados Contables Fiduciarios.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

### Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior  
(en moneda constante - pesos)

Rubros	Certificados de participación (*)	Ajuste valuación UVA	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario
<b>Saldos al 31.12.2021</b>	<b>2.840.679.084</b>	<b>(2.167.434.354)</b>	<b>2.718.403.373</b>	<b>3.391.648.103</b>
Ajuste valuación UVA	( 69.136.499)	( 258.487.957)	-	( 327.624.456)
Resultado del ejercicio – Ganancia	-	-	352.585.739	352.585.739
<b>Saldos al 31.12.2022</b>	<b>2.771.542.585</b>	<b>(2.425.922.311)</b>	<b>3.070.989.112</b>	<b>3.416.609.386</b>

Rubros	Certificados de participación (*)	Ajuste valuación UVA	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario
<b>Saldos al 31.12.2022</b>	<b>2.771.542.585</b>	<b>(2.425.922.311)</b>	<b>3.070.989.112</b>	<b>3.416.609.386</b>
Ajuste valuación UVA	( 546.050.646)	311.416.818	-	( 234.633.828)
Resultado del ejercicio – Pérdida	-	-	( 358.272.682)	( 358.272.682)
<b>Saldos al 31.12.2023</b>	<b>2.225.491.939</b>	<b>(2.114.505.493)</b>	<b>2.712.716.430</b>	<b>2.823.702.876</b>

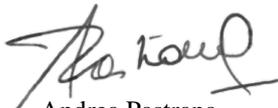
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los Estados Contables Fiduciarios.

(\*) Ver Nota 2.g y 11

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana  
Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos)

	31.12.2023 \$	31.12.2022 \$
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO (Nota 2.i)</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	45.908.216	48.101.401
Efectivo al cierre del ejercicio	59.984.874	45.908.216
<b>Aumento neto (disminución neta) de efectivo</b>	<b>14.076.658</b>	<b>( 2.193.185)</b>
<b>CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado del ejercicio – (Pérdida) ganancia	( 358.272.682)	352.585.739
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</b>		
Comisiones, impuestos y honorarios devengados no pagados	1.435.452	5.683.289
Intereses de créditos hipotecarios devengados no cobrados	( 23.714.138)	( 30.835.787)
Cargo de provisiones por incobrabilidad	134.846.041	92.621.434
Intereses de valores de deuda devengados no pagados	5.385.333	9.477.001
Resultados por tenencia créditos hipotecarios	(5.745.038.824)	(4.875.437.778)
Resultados por tenencia valores de deuda fiduciarios	2.787.373.256	2.714.334.191
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo y equivalentes neto del Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda de provisiones	( 99.088.636)	( 43.444.690)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución de créditos por cesión fiduciaria	8.021.804.999	6.067.432.843
Aumento de créditos fiscales	( 48.778)	( 134.606)
(Aumento) disminución de cuentas por pagar y deudas fiscales	( 10.412.957)	453.640
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>4.714.269.066</b>	<b>4.292.735.276</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Variación ajuste valuación UVA	( 234.633.828)	( 327.624.456)
Disminución de valores de deuda fiduciarios	(4.410.896.131)	(3.927.011.582)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>(4.645.529.959)</b>	<b>(4.254.636.037)</b>
<b>Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo y equivalentes</b>	<b>( 54.662.449)</b>	<b>( 40.292.424)</b>
<b>Aumento neto (disminución neta) de efectivo</b>	<b>14.076.658</b>	<b>( 2.193.185)</b>

Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los Estados Contables Fiduciarios.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

#### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I”

“Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I” (el “Fideicomiso”) es un fideicomiso financiero constituido en el marco del “Programa Global de Valores Fiduciarios Hipotecario Multiactivos” de fecha 13 de abril de 2018, (el “Programa”) y de conformidad con lo previsto bajo el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación sancionado por la Ley N° 26.994 (el “Código Civil y Comercial”) y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013) y modificatorias (la “CNV” y las “Normas de la CNV”, respectivamente), según se informa en el prospecto del Programa (el “Prospecto del Programa”), creado conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 23 de abril de 2018 celebrado entre el Banco Hipotecario S.A. (el “Banco” o “BH” o el “Fiduciante”, indistintamente), una entidad financiera autorizada por el Banco Central de la República Argentina (el “BCRA”) para actuar como banco comercial conforme a la Ley N° 21.526, con sus modificatorias y complementarias, y TMF Trust Company (Argentina) S.A. (el “Fiduciario”).

Con fecha 27 de abril de 2018 Banco Hipotecario S.A. en calidad de único Fiduciario y no a título personal, emitió Valores de Deuda Fiduciarios (los “Valores Fiduciarios”) y Certificados de Participación (los “CP”) bajo el esquema que se presenta a continuación:

- Valores de Deuda Fiduciaria clase “A” por un V/N de 8.644.551 UVA (ocho millones seiscientos cuarenta y cuatro mil quinientos cincuenta y una UVA) (los “VDFA”) y Valores de Deuda Fiduciaria clase “B” por un V/N de 5.763.034 UVA (cinco millones setecientos sesenta y tres mil treinta y cuatro UVA) (los “VDFB”).
- Certificados de Participación por un V/N de 4.802.529 UVA (cuatro millones ochocientos dos mil quinientos veintinueve UVA) (Los “CP”).

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana  
Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)

El pago de los Valores Fiduciarios (los “CP” y junto con los VDFA y VDFB, los “Valores Fiduciarios”) a sus respectivos titulares (los “Beneficiarios”) se realizará conforme los términos y condiciones previstos en el Reglamento Marco para la Constitución de Fideicomisos del Programa (el “Reglamento”) y en el Contrato Suplementario de la presente Serie (el “Contrato Suplementario”); tiene como única fuente de repago y será exclusivamente garantizado por el Patrimonio Fideicomitado, que consiste en créditos derivados del otorgamiento de préstamos hipotecarios en Pesos, originados por el Fiduciante, y cuyo capital será ajustado conforme la evolución del valor de las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) – Ley N° 25.827 (“UVA”) -de conformidad con lo establecido por el BCRA en las Comunicaciones "A" 6069 y "A" 6080, sus modificatorias y complementarias-publicado por el BCRA, que serán transferidos en fideicomiso al Fiduciario, y depende de la circunstancia que el Fiduciario reciba pagos bajo dichos Créditos, conforme a sus respectivos términos y condiciones, como consecuencia de la titularidad fiduciaria de los Bienes Fideicomitados.

#### Descripción de las características principales de los Créditos

El Fideicomiso se integra con los derechos creditorios identificados en el Anexo I del Contrato Suplementario derivados del otorgamiento de préstamos hipotecarios en Pesos, los cuales se encuentran instrumentados en Letras Hipotecarias, cuyo capital será ajustado conforme la evolución del valor de las UVA publicado por el BCRA, y originados por el Fiduciante por:

- (i) el saldo nominal contable, en concepto de capital, de V/N de 19.210.114 UVA (diecinueve millones doscientos diez mil ciento catorce UVA) que incluye todas las Cobranzas de los Créditos cuyo vencimiento opera a partir de la Fecha de Corte;
- (ii) los intereses compensatorios que se devenguen por aquellas cuotas de los Créditos cuyo vencimiento opera a partir de la Fecha de Corte;
- (iii) los intereses punitivos o moratorios correspondientes a los importes adeudados bajo los Créditos devengados a partir de la Fecha de Corte, y
- (iv) la comisión por precancelación de cuotas relacionadas a los Créditos percibidas a partir de la Fecha de Corte; en todos los casos mencionados netos de impuestos.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)

#### Descripción de las características principales de los Créditos (Cont.)

Los Créditos no incluyen el capital, los intereses compensatorios, punitivos o moratorios correspondientes a los Créditos cuyo vencimiento operó con posterioridad a la Fecha de Determinación y con anterioridad a la Fecha de Corte, pero que se hubieran cobrado a partir de la Fecha de Corte.

Los pagos sobre los Valores Fiduciarios se realizarán con las Cobranzas de los pagos de capital e intereses bajo los Créditos. Todas las Letras Hipotecarias cedidas son créditos hipotecarios con amortización total durante el plazo del Fideicomiso. Todas las Letras Hipotecarias han iniciado su ejercicio de amortización.

A la Fecha de Corte no había Créditos con atrasos mayores a treinta (30) días.

#### Principales términos de las Letras Hipotecarias

Las Letras Hipotecarias Fideicomitidas son emitidas por cada Deudor, e intervenidas por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción donde se encuentra el inmueble hipotecado, en papel que asegura su inalterabilidad, bajo la firma del Deudor, el escribano y un funcionario autorizado del registro, dejándose constancia de su emisión en el mismo asiento de la hipoteca.

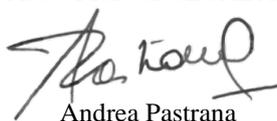
A modo descriptivo y de manera general, se describen a continuación algunos de los principales términos de las Letras Hipotecarias:

- El acreedor da en préstamo al Deudor, una determinada suma de Pesos.
- El Deudor se obliga a restituir el capital prestado y desembolsado, actualizado conforme la variación del UVA, en la cantidad de cuotas, periodicidad, intereses y demás condiciones que resultan del título creado e impuestos que correspondan.
- Todos los pagos estipulados en la Letra Hipotecaria deberán efectuarse en Pesos.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

#### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)

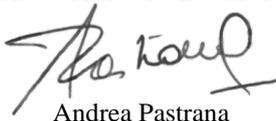
##### Principales términos de las Letras Hipotecarias (Cont.)

- A partir de la fecha de otorgamiento y hasta su efectivo pago, el crédito instrumentado devenga un interés compensatorio vencido sobre saldos, pagadero por ejercicios mensuales conjuntamente con las cuotas de amortización de capital. Los intereses correspondientes se devengarán y liquidarán en pesos, calculados sobre el capital prestado con más su actualización conforme al valor de la UVA a la fecha de cálculo respectiva.
- El Deudor se obliga a restituir el capital del crédito contenido en la Letra Hipotecaria en una determinada cantidad de cuotas mensuales y consecutivas. El importe de cada cuota resultará de la evolución del valor de la UVA a la fecha de pago respectiva y será determinado en base a la aplicación del denominado "sistema francés" de amortización.
- Cuando el importe de la cuota a pagar supere en 10% el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado al crédito un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (“CVS”) desde su desembolso, el acreedor informará al Deudor dicha circunstancia por medios electrónicos, cuando ello sea posible, a efectos de permitirle al Deudor ejercer la opción de extender el plazo original del crédito, por el plazo adicional que resulte de mantener la cuota en el límite de incremento precedentemente descrito, difiriendo en el tiempo el pago del capital remanente con sus intereses y demás acrecidos. La ampliación del plazo del crédito de acuerdo a lo expuesto, no podrá exceder en ningún momento durante la vida del crédito el 25% del plazo original del mismo. Dicha opción deberá ser ejercida por el Deudor dentro de los cinco días hábiles de recibida la notificación.
- En garantía de la deuda contraída y de las obligaciones instrumentadas en la Letra Hipotecaria, así como de todo lo que fuera consecuencia de la misma y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder por el cumplimiento de dichas obligaciones con todos sus demás bienes presentes y futuros, el Deudor grava con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor del acreedor, el inmueble cuyas características se deslindan en la Letra Hipotecaria, con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)

#### Principales términos de las Letras Hipotecarias (Cont.)

Mientras subsista la deuda el Deudor se obliga, entre otras obligaciones, a:

- a) Mantener el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento.
  - b) No gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, usufructo, comodato, habitación, "leasing", fideicomisos u otros derechos que impliquen restricción sobre el inmueble gravado ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el mismo ni efectuar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerado en el presente párrafo que tenga por objeto o como consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria que por la presente se instrumenta, sin el consentimiento expreso del acreedor.
  - c) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado.
  - d) Mantener al día el pago de las expensas comunes y extraordinarias correspondientes al inmueble gravado.
  - e) Suministrar al acreedor a su primer requerimiento, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble, su situación económico-financiera, y la autenticidad de las informaciones suministradas en oportunidad de gestionar el crédito.
- El incumplimiento del Deudor a cualquiera de las obligaciones asumidas, habilitará al acreedor a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo el acreedor optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley N° 24.441, prestando el Deudor expresa conformidad al efecto.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

#### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)

##### Principales términos de las Letras Hipotecarias (Cont.)

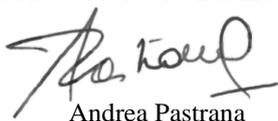
Mientras subsista la deuda el Deudor se obliga, entre otras obligaciones, a: (cont.)

- El Deudor presta conformidad para que se contrate un seguro de vida y seguro de riesgo de incendio y otros daños materiales.
- La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna, por incumplimiento de las obligaciones pactadas en la Letra Hipotecaria.
- La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Deudor bajo la Letra Hipotecaria, en especial la falta de pago en término de las cuotas, permitirá al acreedor declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, a exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado, y la aplicación de los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución. Se pacta expresamente que, en caso de mora, ambos intereses se capitalizarán en forma semestral.
- En todos los casos de mora, el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del interés compensatorio, no pudiendo superar la tasa de interés punitivo máxima que fije el BCRA.
- La Letra Hipotecaria podrá ser transferida mediante notificación a la Caja de Valores S.A. con indicación del nombre de la persona o entidad a favor de la cual se efectúa la transferencia y la fecha de la misma, sin necesidad de notificación al Deudor, salvo el supuesto en que mediere la modificación del domicilio de pago, y/o de la entidad a cargo de la administración y cobranza de la Letra Hipotecaria, lo cual deberá notificarse al Deudor y al Agente de Registro de la Letra Hipotecaria.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)

#### Aspectos particulares de los Créditos

Los Créditos fueron originados entre octubre de 2016 y diciembre de 2017. La fecha de vencimiento contractual del Crédito de mayor plazo es diciembre de 2032. A su vez, la fecha de vencimiento de los Valores Fiduciarios se verá afectada por la extensión de los plazos de pago originales por la que opten los Deudores de los Créditos cuando el importe de la cuota a pagar supere en 10% el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado al crédito un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios desde su desembolso de modo de mantener la cuota en el límite de incremento precedentemente descrito, difiriendo en el tiempo (hasta un 25% adicional) el pago del capital remanente con sus intereses y demás acrecidos. En cuyo caso, la fecha de vencimiento contractual del Crédito de mayor plazo tendría lugar en septiembre de 2036.

El saldo de capital declarado remanente promedio de los Créditos a la Fecha de Corte es de 19.210.114 UVA (diecinueve millones doscientos diez mil ciento catorce UVA).

Los Créditos poseen vencimientos originales que no superan los 15 años, tasas de interés que oscilan entre 5,5% y 8,5% y un promedio ponderado de aproximadamente 6,09% anual.

La totalidad de los Créditos fideicomitidos fueron otorgados a personas físicas.

#### Letras Hipotecarias en mora

El proceso para la ejecución de las Letras Hipotecarias que documentan los préstamos hipotecarios otorgados por el Banco Hipotecario consta de 3 etapas que se desarrollan y canalizan en la “Gerencia de Recupero”.

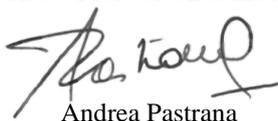
#### Mora Temprana

Gestión cuando el atraso es superior a los 6 días. Se desarrollan acciones de contacto con el cliente mediante llamadas telefónicas a través de los servicios de call center, sistema IVR, SMS y envío de correspondencia postal. Durante los primeros 30 días el mensaje es recordatorio del vencimiento y deuda, a posterior la comunicación tiende a concertar una fecha de regularización y seguimiento de la promesa de pago.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)

#### Letras Hipotecarias en mora (Cont.)

##### Gestión de Mora Avanzada

Se inicia una vez agotada las gestiones de mora temprana y luego de realizado el cierre y/o baja de los productos en mora (90 días). Se inicia Gestión Extrajudicial, llevada a cabo por prestadores externos.

##### Gestión Judicial

El objetivo será maximizar el recupero a través de prestadores externos – estudios Jurídicos – encargados de tramitar judicialmente la cartera proveniente de una instancia prejudicial infructuosa. Esta etapa empieza una vez agotadas las instancias de mora avanzada, podrá iniciarse en forma anticipada por condiciones particulares del cliente que lo justifique.

#### Prioridades y preferencias sobre el Patrimonio Fideicomitado

a) En la fecha de emisión:

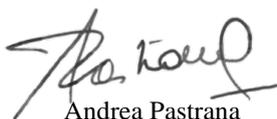
Las sumas provenientes de la colocación y suscripción de los Valores Fiduciarios serán destinadas conforme el orden de prelación que se describe a continuación:

1. Al pago de los Gastos de Constitución, en la medida que no hayan sido previamente soportados por el Fiduciante a título personal;
2. Al pago de los Gastos Deducibles, y
3. Al pago del Precio de la Cesión.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

**“Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)**NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)****Prioridades y preferencias sobre el Patrimonio Fideicomitado (Cont.)**

b) Durante la vigencia del Fideicomiso:

El Flujo de Fondos ingresados a la Cuenta Fiduciaria durante el Mes de Cobranza inmediato anterior a cada Fecha de Pago de Servicios, será destinado:

1. Mientras no se produzca un Evento Especial, previa distribución de cualquier fondo entre los Beneficiarios, en cada Fecha de Pago de Servicios:

- i. al pago de los Gastos Deducibles;
- ii. a la constitución y/o reposición del Fondo de Impuesto a las Ganancias, de corresponder;
- iii. a la constitución y luego, cuando el importe acumulado en el mismo no alcance a cubrir el monto mínimo indicado en la Cláusula 8.2, a la reposición del Fondo de Gastos;
- iv. a la constitución y luego, cuando, en cuanto el importe acumulado en el mismo no alcance a cubrir el Requerimiento del Fondo de Garantía, a la reposición del Fondo de Garantía;
- v. a la constitución de la Cuenta de Contingencias, de corresponder, y
- vi. al reembolso al Fiduciante de los fondos adelantados conforme la Cláusula 2.9 (iii), de corresponder.

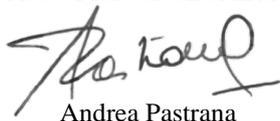
2. Durante la vigencia de los VDF y una vez cancelados los conceptos mencionados en 1 anterior:

- i. al pago del saldo impago del interés de los VDF correspondiente a ejercicios anteriores;
- ii. al pago del interés de los VDFA;
- iii. al pago del interés de los VDFB;
- iv. al pago de capital correspondiente a los VDFA, y
- v. al pago de capital correspondiente a los VDFB.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)

#### Prioridades y preferencias sobre el Patrimonio Fideicomitado (Cont.)

b) Durante la vigencia del Fideicomiso: (Cont.)

3. Cancelados los VDF: Cualquier remanente será destinado y aplicado:

- i. al reembolso de los fondos adelantados conforme la Cláusula 10.3 del prospecto del Fideicomiso, de corresponder;
- ii. cancelados los gastos mencionados en i. anterior, al pago del capital nominal de los CP, menos un importe equivalente a valor nominal 1 UVA (V/N 1 UVA) el cual se cancelará con el último pago de utilidad, y
- iii. al pago de la utilidad o dividendo de los CP, en caso de corresponder.

4. En caso de cancelación anticipada de los VDF, y de los CP en virtud de la precancelación de los Créditos conforme se define en la Cláusula 5.10 del prospecto del Fideicomiso:

- i. al pago de los Gastos Deducibles;
- ii. a la constitución y/o reposición del Fondo de Impuesto a las Ganancias, de corresponder;
- iii. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no alcance a cubrir el monto mínimo indicado en la Cláusula 8.2 del prospecto del Fideicomiso;
- iv. de corresponder, al Fondo de Reserva Impositivo;
- v. a la reposición del Fondo de Garantía, en cuanto el importe acumulado en el mismo no alcance a cubrir el Requerimiento del Fondo de Garantía;
- vi. a la constitución de la Cuenta de Contingencias, de corresponder;
- vii. a la cancelación anticipada de los VDFA;
- viii. a la cancelación anticipada de los VDFB, y
- ix. una vez cancelados los VDF, el producido de la precancelación de Créditos será destinado y aplicado a cancelar los CP.

En relación a los puntos i., ii. y iii. precedentes, el producido de la precancelación de los Créditos será afectado a los fines allí previstos en la medida que no haya fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria para afrontar los mismos.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

#### NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)

##### Prioridades y preferencias sobre el Patrimonio Fideicomitado (Cont.)

b) Durante la vigencia del Fideicomiso: (Cont.)

5. En el supuesto que se produjera un Evento Especial o en el supuesto de liquidación o extinción del Fideicomiso:
- i. al pago de los Gastos Deducibles;
  - ii. a la constitución y/o reposición del Fondo de Impuesto a las Ganancias, de corresponder;
  - iii. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no alcance a cubrir el monto mínimo indicado en la Cláusula 8.2 del prospecto del Fideicomiso;
  - iv. de corresponder, al Fondo de Reserva Impositivo;
  - v. a la constitución de la Cuenta de Contingencias, de corresponder;
  - vi. al pago de los intereses de los VDFA;
  - vii. al pago de los intereses de los VDFB;
  - viii. al pago del capital de los VDFA;
  - ix. al pago del capital de los VDFB, y
  - x. Cancelados íntegramente los VDF, las sumas remanentes serán destinadas y aplicadas a cancelar los CP.

#### NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Los presentes Estados Contables Fiduciarios han sido preparados por el Fiduciario del Fideicomiso, están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Tales normas, de exposición y valuación, se encuentran contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), en la modalidad en que éstas fueron adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

## NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

### Estimaciones contables

La preparación de Estados Contables Fiduciarios a una fecha determinada requiere por parte del Fiduciario la realización de estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los resultados del ejercicio. El Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión por riesgo de incobrabilidad y el valor recuperable de los activos.

Dado que dichas estimaciones involucran juicios de valor respecto de la probabilidad de ocurrencia de hechos futuros, los hechos y resultados reales pueden diferir de los estimados pudiendo ocasionar pérdidas o ganancias que afecten los ejercicios subsecuentes.

### Unidad de medida

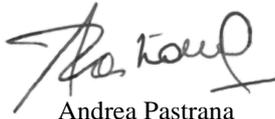
Los estados contables son preparados en moneda constante (pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del ejercicio actual).

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

De acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE confirmó esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) N° 539/18.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

**“Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)****Unidad de medida (Cont.)**

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias.

Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados.

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, el Fiduciario del Fideicomiso ha reexpresado los presentes Estados Contables Fiduciarios al 31 de diciembre de 2023.

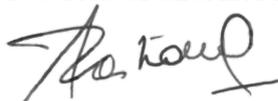
De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

#### Unidad de medida (Cont.)

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, dado ya se encuentran expresados a la fecha de los estados contables;
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes, y
- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del ejercicio que se informa, revelando esta información en una partida separada.

Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente.

En la aplicación inicial del método de reexpresión, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas desde las siguientes fechas:

<b>Componente</b>	<b>Fecha de origen</b>
Certificados de participación	Fecha de suscripción
Resultados no asignados	Fecha de inicio del ejercicio

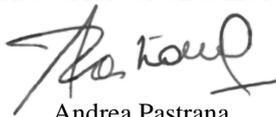
#### Información comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 que se exponen en estos estados contables fiduciarios a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados contables a dichas fechas siguiendo los lineamientos indicados en el apartado Unidad de medida de esta nota.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

#### Criterios de valuación

A continuación, se incluyen las políticas contables de mayor relevancia utilizadas en la preparación de los Estados Contables Fiduciarios:

#### a. Bancos

Han sido valuados a su valor nominal.

#### b. Créditos por cesión fiduciaria

Han sido valuados a su valor residual más los intereses devengados al cierre del ejercicio menos la provisión por riesgo de incobrabilidad calculada según la normativa del BCRA, al valor del UVA al cierre del ejercicio.

#### c. Inversiones

Las colocaciones en fondos comunes de inversión han sido valuadas al valor cuotaparte al cierre de ejercicio.

#### d. Provisiones por riesgo de incobrabilidad

Respecto de las provisiones por riesgo de incobrabilidad, continúan vigentes las normas sobre “Provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad” de la sección 8 de la LISOL, las cuales se detallan a continuación:

Sobre el total de las deudas de los clientes, deberán aplicarse las siguientes pautas mínimas de provisionamiento:

<u>Cartera de consumo o asimilable a consumo</u>	<u>Con garantías preferidas</u>	<u>Sin garantías preferidas</u>
Situación normal	1%	1%
Riesgo bajo	3%	5%
En negociación o con acuerdos de refinanciación	6%	12%
En tratamiento especial (*)	8%	16%
Riesgo medio	12%	25%
Riesgo alto	25%	50%
Irrecuperable	50%	100%

(\*) Categoría introducida por la Com. “A” 6938, para las refinanciaciones otorgadas por primera vez dentro del año calendario y una vez que se haya cancelado la primera cuota de dicha refinanciación.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

#### Criterios de valuación (Cont.)

##### d. Provisiones por riesgo de incobrabilidad (Cont.)

Las financiaciones que se encuentran cubiertas con garantía “A” se provisionan al 1% independientemente de la categoría del cliente.

Para la cartera de consumo y asimilable a consumo, la situación asignada a cada deudor se realiza en base a los días de atraso en que ha incurrido el mismo.

##### e. Créditos y Deudas fiscales

Los créditos y las deudas fiscales han sido valuados a su valor nominal.

##### f. Cuentas del pasivo

Los valores de deuda fiduciarios han sido valuados al valor del UVA al cierre del ejercicio, más los intereses devengados a dicha fecha.

Las otras deudas han sido valuadas a su valor nominal más los resultados financieros devengados al cierre del ejercicio. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de aplicarse las normas contables vigentes, que establecen que deben valuarse en base a la mejor estimación posible de la suma a cobrar y a pagar, respectivamente, descontada utilizando una tasa que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción estimada en el momento de su incorporación al activo.

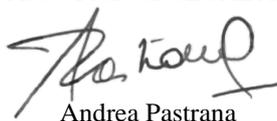
##### g. Patrimonio Neto Fiduciario

La cuenta “Certificados de participación” ha sido expresada al valor de la cotización del UVA al cierre del ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

#### Criterios de valuación (Cont.)

##### g. Patrimonio Neto Fiduciario (Cont.)

La cuenta “Ajuste por valuación UVA” refleja la contrapartida del ajuste por valuación de los Certificados de Participación, que han sido valuados considerando el valor UVA al cierre del ejercicio.

##### h. Resultados Fiduciarios del ejercicio

Los resultados devengados en cada ejercicio se exponen en moneda constante.

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

Se considera efectivo a los rubros Bancos e Inversiones.

### NOTA 3 - BANCOS

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	\$	\$
<b>Corrientes</b>		
Cuenta Fiduciaria	19.110.167	4.161.278
<b>Total</b>	<b>19.110.167</b>	<b>4.161.278</b>

### NOTA 4 - INVERSIONES

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	\$	\$
<b>Corrientes</b>		
Fondos Comunes de Inversión (Anexo III)	40.874.707	41.746.938
<b>Total</b>	<b>40.874.707</b>	<b>41.746.938</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 5 - CRÉDITOS POR CESIÓN FIDUCUARIA

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	\$	\$
<b>a. Corrientes</b>		
Créditos hipotecarios	635.041.788	766.215.325
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo I)	( 14.779.121)	( 14.406.356)
Intereses devengados a cobrar	23.714.138	30.835.787
<b>Total</b>	<b><u>643.976.805</u></b>	<b><u>782.644.756</u></b>
<b>b. No Corrientes</b>		
Créditos hipotecarios	4.590.080.802	6.704.837.653
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo I)	( 106.801.508)	( 126.079.317)
<b>Total</b>	<b><u>4.483.279.294</u></b>	<b><u>6.578.758.336</u></b>

### NOTA 6 - VALORES DE DEUDA FIDUCIARIOS

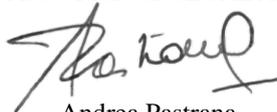
La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	\$	\$
<b>a. Corrientes</b>		
Valores de deuda fiduciarios “A” - Tasa Variable	-	343.913.439
Intereses Devengados VDF "A"	-	1.347.181
Intereses Devengados VDF "B"	5.385.333	8.129.820
<b>Total</b>	<b><u>5.385.333</u></b>	<b><u>353.390.440</u></b>
<b>b. No Corrientes</b>		
Valores de deuda fiduciarios “A” - Tasa Variable	-	294.225.951
Valores de deuda fiduciarios “B” - Tasa Variable	2.349.944.157	3.325.850.641
<b>Total</b>	<b><u>2.349.944.157</u></b>	<b><u>3.620.076.592</u></b>

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	\$	\$
<b>Corrientes</b>		
Honorarios a pagar	1.435.452	5.683.289
<b>Total</b>	<u><b>1.435.452</b></u>	<u><b>5.683.289</b></u>

### NOTA 8 - DEUDAS FISCALES

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	\$	\$
<b>Corrientes</b>		
Saldo a pagar IIBB	6.955.082	11.686.207
Retenciones Impuesto a las Ganancias a ingresar	1.457	-
<b>Total</b>	<u><b>6.956.539</b></u>	<u><b>11.686.207</b></u>

### NOTA 9 - RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIAS

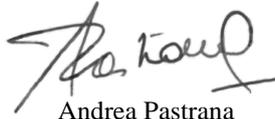
La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	\$	\$
<b>Generados por Activos</b>		
Diferencia de cotización Créditos Hipotecarios	5.745.038.824	4.875.437.778
Resultados por tenencia FCI	57.635.216	30.466.199
<b>Generados por Pasivos</b>		
Diferencia de cotización Valores de Deuda Fiduciarios	(2.787.373.256)	(2.714.334.191)
<b>Otros</b>		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(3.290.270.341)	(1.833.848.788)
<b>Total</b>	<u><b>( 274.969.557)</b></u>	<u><b>357.720.998</b></u>

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

## NOTA 10 - OTROS (EGRESOS) E INGRESOS NETOS

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Gastos generales	(1.262.489)	( 793.875)
Comisiones por percepciones cobradas	634.998	1.493.847
<b>Total</b>	<b>( 627.491)</b>	<b>699.972</b>

## NOTA 11 - ESTADO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

Los pagos sobre los Certificados de Participación se realizarán únicamente después de la amortización total de los valores de deuda fiduciarios, en la medida que existan fondos remanentes en el Fideicomiso (Ver Nota 1).

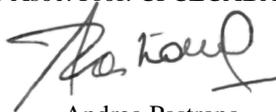
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el estado de los certificados de participación es el siguiente:

Concepto	Valor al inicio del ejercicio	Ajuste por valuación UVA	Valor al cierre del ejercicio	Resultados acumulados al inicio del ejercicio	Resultado del ejercicio (Pérdida) ganancia
Certificados de participación	2.771.542.585	(546.050.646)	2.225.491.939	3.070.989.112	(358.272.682)
<b>Total al 31.12.2023</b>	<b>2.771.542.585</b>	<b>(546.050.646)</b>	<b>2.225.491.939</b>	<b>3.070.989.112</b>	<b>(358.272.682)</b>
<b>Total al 31.12.2022</b>	<b>2.840.679.084</b>	<b>( 69.136.499)</b>	<b>2.771.542.585</b>	<b>2.718.403.373</b>	<b>352.585.739</b>

El resultado por cada valor unitario de los certificados de participación para el presente ejercicio asciende a \$ (0,1610).

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 12 - PLAZOS ESTIMADOS, TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS A COBRAR Y DEUDAS A PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023, la composición de los créditos y pasivos según el plazo estimado de cobro o pago, así como su clasificación en función de la tasa de interés que devengan, es la siguiente:

	Créditos por cesión fiduciaria	Créditos fiscales	Valores de deuda fiduciarios	Cuentas por pagar	Deudas fiscales
A vencer	\$	\$	\$	\$	\$
1° trimestre 2024	289.909.731	183.384	5.385.333	1.435.452	6.956.539
2° trimestre 2024	116.466.064	-	-	-	-
3° trimestre 2024	117.726.088	-	-	-	-
4° trimestre 2024	119.874.922	-	-	-	-
<b>Subtotal al 31.12.23</b>	<b>643.976.805</b>	<b>183.384</b>	<b>5.385.333</b>	<b>1.435.452</b>	<b>6.956.539</b>
Con plazo mayor a 1 año	4.483.279.294	-	2.349.944.157	-	-
<b>Total al 31.12.23</b>	<b>5.127.256.099</b>	<b>183.384</b>	<b>2.355.329.490</b>	<b>1.435.452</b>	<b>6.956.539</b>
Tasa de interés variable	5.103.541.961	-	2.349.944.157	-	-
Sin tasa de interés	23.714.138	183.384	5.385.333	1.435.452	6.956.539
<b>Total al 31.12.23</b>	<b>5.127.256.099</b>	<b>183.384</b>	<b>2.355.329.490</b>	<b>1.435.452</b>	<b>6.956.539</b>

Al 31 de diciembre de 2022, la composición de los créditos y pasivos según el plazo estimado de cobro o pago, así como su clasificación en función de la tasa de interés que devengan, es la siguiente:

	Créditos por cesión fiduciaria	Créditos fiscales	Valores de deuda fiduciarios	Cuentas por pagar	Deudas fiscales
A vencer	\$	\$	\$	\$	\$
1° Trimestre 2023	340.957.382	134.606	9.477.002	5.683.289	11.686.207
2° Trimestre 2023	144.626.803	-	171.102.182	-	-
3° Trimestre 2023	147.357.119	-	85.213.556	-	-
4° Trimestre 2023	149.703.452	-	87.597.700	-	-
<b>Subtotal al 31.12.2022</b>	<b>782.644.756</b>	<b>134.606</b>	<b>353.390.440</b>	<b>5.683.289</b>	<b>11.686.207</b>
Con plazo mayor a un año	6.578.758.336	-	3.620.076.592	-	-
<b>Total al 31.12.2022</b>	<b>7.361.403.092</b>	<b>134.606</b>	<b>3.973.467.032</b>	<b>5.683.289</b>	<b>11.686.207</b>
Tasa de interés variable	7.330.567.305	-	3.963.990.031	-	-
Sin tasa de interés	30.835.787	134.606	9.477.001	5.683.289	11.686.207
<b>Total al 31.12.2022</b>	<b>7.361.403.092</b>	<b>134.606</b>	<b>3.973.467.032</b>	<b>5.683.289</b>	<b>11.686.207</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 13 - DEVENGAMIENTO DE INTERESES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS Y CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN EMITIDOS

Valores de deuda fiduciarios emitidos	Valor nominal inicial en UVA	Retribución	Vencimiento declarado de los títulos	Fecha de pago de los intereses
Valores de deuda fiduciarios Clase A	8.644.551	Tasa de referencia (*)	30 de octubre de 2024	Serán pagados el día 30 (treinta) de cada mes, excepto para el mes de febrero en el que serán pagados el último día del mes
Valores de deuda fiduciarios Clase B	5.763.034	Tasa de referencia (**)	30 de abril de 2028	Serán pagados el día 30 (treinta) de cada mes, excepto para el mes de febrero en el que serán pagados el último día del mes
Certificados de participación	4.802.529	(***)	30 de mayo de 2033	Las Distribuciones bajo los CP serán efectuadas, en la medida que el Flujo de Fondos lo permita, el día 30 (treinta) de cada mes, excepto para el mes de febrero en el que serán pagados el último día del mes
<b>Total</b>	<b>19.210.114</b>			

- (\*) Los valores de deuda Clase A devengan intereses respecto de cada ejercicio de devengamiento a una tasa del 4,75% sobre el saldo de capital impago expresado en el equivalente en Pesos de la cantidad de UVA adeudada en cada Fecha de Pagos de Servicios conforme el Valor UVA Aplicable a cada Fecha de Pago (ver Nota 1).
- (\*\*) Los valores de deuda Clase B devengan intereses respecto de cada ejercicio de devengamiento a una tasa del 5,5% sobre el saldo de capital impago expresado en el equivalente en Pesos de la cantidad de UVA adeudada en cada Fecha de Pagos de Servicios conforme el Valor UVA Aplicable a cada Fecha de Pago (ver Nota 1).
- (\*\*\*) Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro mensual del total del Flujo de Fondos en Pesos al equivalente del Valor UVA Aplicable para cada Fecha de Pago de Servicios correspondiente una vez cancelados íntegramente los VDF y reembolsados de los fondos adelantados.

### NOTA 14 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y A LA GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA

Con fecha 9 de mayo de 2018 se sancionó la Ley N° 27.440 “Ley de Financiamiento Productivo”, que establece en su artículo 205 que no corresponderá tributar impuesto a las ganancias por las utilidades generadas a partir del 1° de enero de 2018, debido a que el Fideicomiso cumple con las condiciones previstas en dicho artículo, que se detallan a continuación:

- Es un fideicomiso incluido en el apartado 6 del inc. a) del art. 73 de la LIG, y
- Los certificados de participación y/o títulos de deuda que emitieran hayan sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores.

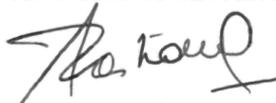
### NOTA 15 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Fiduciario ha determinado un único segmento de negocio, el cual es la actividad financiera. Dicho segmento indica la forma en que el Fideicomiso efectúa las evaluaciones sobre el negocio.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TFM Trust Company (Argentina) S.A.

**“Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)**NOTA 16 - LIBROS RUBRICADOS**

Los registros contables correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2023, y los presentes Estados Contables Fiduciarios del Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I están pendientes de ser transcritos en los libros “Diario” e “Inventario y Balances”, respectivamente. Cabe aclarar que los mismos son llevados en forma separada de los registros del Fiduciario.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

*Socia*Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Jorge Sodano

*Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.*

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

Anexo I

## Previsiones

al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(en moneda constante - pesos)

Concepto	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos del ejercicio	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	Saldos al cierre del ejercicio
			\$	
<b>Deducidas del activo</b>				
<b>Corriente</b>				
<b>Créditos</b>				
Previsión por riesgo de incobrabilidad	14.406.356	13.828.030	( 13.455.265)	14.779.121
<b>No corriente</b>				
<b>Créditos</b>				
Previsión por riesgo de incobrabilidad	126.079.317	121.018.011	(140.295.820)	106.801.508
<b>Saldos al 31.12.2023</b>	<b>140.485.673</b>	<b>134.846.041</b>	<b>(153.751.085)</b>	<b>121.580.629</b>
<b>Saldos al 31.12.2022</b>	<b>131.601.353</b>	<b>92.621.434</b>	<b>( 83.737.114)</b>	<b>140.485.673</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana  
Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TFM Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Anexo II

### Gastos de Administración

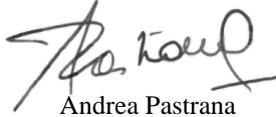
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativo el ejercicio anterior  
(en moneda constante - pesos)

Rubros	31.12.2023	31.12.2022
	\$	
Impuestos	103.595.900	88.571.328
Gastos de publicación	817.421	1.064.080
Honorarios por servicios profesionales	8.593.981	7.393.026
Honorarios del administrador	11.136.784	14.472.695
Honorarios fiduciarios	13.799.684	9.317.180
Gastos bancarios y otros	3.269.721	4.420.609
<b>Total</b>	<b>141.213.491</b>	<b>125.238.918</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

# “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 19.440

## Anexo III

### Inversiones

al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
(en moneda constante - pesos)

Denominación y características de las inversiones	Clase	Totales al 31.12.2023	Totales al 31.12.2022
Fondo común de inversión servicios	TORONTO TRUST AHORRO – Clase B (*)	40.874.707	41.746.938
<b>Totales</b>		<b>40.874.707</b>	<b>41.746.938</b>

(\*) Corresponde a 1.771.011 Cuota partes a \$ 23,079872 cada una al 31 de diciembre de 2023.

Véase nuestro informe de fecha:  
4 de marzo de 2024

KPMG

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



Andrea Pastrana  
Socia

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de  
**TMF Trust Company (Argentina) S.A.**  
(En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I)  
CUIT: 30-71600137-3  
Domicilio legal: Avenida Chiclana 3345 - 5° Piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### *Informe sobre estados contables fiduciarios*

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados contables fiduciarios adjuntos de Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I (en adelante “el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como las notas explicativas 1 a 16 incluyendo un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I a III que se presentan como información complementaria.

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

#### *Fundamento de la opinión*

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo 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 conformidad con dichas normas se describen en el apartado “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables” de este informe.

Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética del CPCECABA junto con los requerimientos que son aplicables a las auditorías de estados contables en Argentina. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base adecuada y suficiente para sustentar nuestra opinión profesional.

*Responsabilidad de la TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario sobre los estados contables.*

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados contables de conformidad con las normas contables vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina y del control interno que la Dirección del Fiduciario considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, la Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.



### *Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables*

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrecciones significativas, debidas 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 la referida Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando ella 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 referida Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables debidas a errores o fraude, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que respondan a dichos riesgos, y obtenemos elementos de juicio adecuados y suficientes para sustentar nuestra opinión profesional. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisión intencional, manifestaciones falsas o elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con la finalidad de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario.
- Concluimos sobre la aplicación apropiada, por parte de la Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso de continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados contables o, si dichas revelaciones no son apropiadas, 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 una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados contables en su conjunto, incluyendo las revelaciones, y si los estados contables representan las transacciones, los hechos y las circunstancias subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría, y los hallazgos significativos de la misma, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.



***Información sobre otros requerimientos legales y reglamentarios***

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a. los estados contables fiduciarios adjuntos se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y surgen de las registraciones del sistema contable del Fideicomiso, de acuerdo a lo descrito en Nota 16 a dichos estados contables;
- b. hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por la FACPCE, y
- c. al 31 de diciembre de 2023 no surge de los registros deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de marzo de 2024

KPMG

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

Andrea Pastrana

*Socia*

Contadora Pública (U.C.A.)

CPCECABA T° 383 F° 244