



FELIPE MANUEL YOFRE  
MAT. 4373  
ESCRIBANO PUBLICO

N 030778907



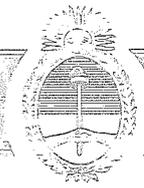
1 **FOLIO 2453. PRIMERA COPIA. ACTA DE ASAMBLEA DE TENEDORES DE**  
2 **VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA. BANCO DE VALORES S.A. ESCRITURA**  
3 **NUMERO QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE.-** En la ciudad de Buenos Aires,

4 Capital de la República Argentina, a los TREINTA días del mes de JUNIO de DOS  
5 MIL VEINTICINCO, YO ESCRIBANO AUTORIZANTE, siendo las 10.45 horas, me  
6 constituí en la sede del Banco de Valores S.A. , sita en la avenida Sarmiento 310  
7 de esta ciudad, en razón de haber sido convocada la **ASAMBLEA DE TENEDORES**  
8 **DE VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA** del Fideicomiso Financiero Cédulas  
9 **Hipotecarias Argentinas Serie IX, Serie X, Serie XI, Serie XII, Serie XIII y Serie**  
10 **XIV** (los "Fideicomisos Financieros CHA"). Se encuentra presente quien Presidirá la  
11 Asamblea, el asesor legal del Banco de Valores S.A., doctor **Lucas BRADY**,  
12 argentino, nacido el 4 de Abril de 1973, casado, con Documento Nacional de  
13 Identidad 23.292.760, domiciliado en la Calle Sarmiento 310 de CABA, persona  
14 hábil y de mi conocimiento, doy fe.- Luego de haberse acreditado los asistentes se  
15 deja constancia que asisten en primera convocatoria: (i) respecto a la Serie IX 96%  
16 de Tenedores de los VDF (184.291.435 títulos). 89 % correspondientes al Fondo de  
17 Garantía de Sustentabilidad ANSES (170.548.746 títulos) y 7 % correspondiente al  
18 Banco Hipotecario (13.742.689 títulos); (ii) respecto a la Serie X 93% de Tenedores  
19 de los VDF (79.586.874 títulos). 89 % correspondientes al Fondo de Garantía de  
20 Sustentabilidad ANSES (76.037.694 títulos) y 4 % correspondiente al Banco  
21 Hipotecario (3.531.180 títulos); (iii) respecto a la Serie XI 99% de Tenedores de los  
22 VDF (201.503.237 títulos). 97 % correspondientes al Fondo de Garantía de  
23 Sustentabilidad ANSES (197.471.261 títulos) y 2 % correspondiente al Banco  
24 Hipotecario 4.031.976 títulos); (iv) respecto a la Serie XII 99% de Tenedores de los  
25 VDF (257.994.100 títulos). 96 % correspondientes al Fondo de Garantía de



N 030778907

Sustentabilidad ANSES (250.694.732 títulos) y 3 % correspondiente al Banco Hipotecario 7.299.368 títulos); (v) respecto a la Serie XIII 100% de Tenedores de los VDF (110.299.100 títulos). 98% correspondientes al Fondo de Garantía de Sustentabilidad ANSES (108.000.000 títulos) y 2% correspondiente al Banco Hipotecario 2.299.100 títulos); y (vi) respecto a la Serie XIV 100% de Tenedores de los VDF (119.875.400 títulos).96% correspondientes al Fondo de Garantía de Sustentabilidad ANSES (114.641.384 títulos) y 4% correspondiente al Banco Hipotecario (5.234.016 títulos). En representación del Fondo de Garantía de Sustentabilidad ANSES interviene el Señor Ricardo Lopez Antonelli, DNI 12.865.536. En representación del Banco Hipotecario S.A. intervienen sus apoderados Martin Ignacio Diez, DNI 28.990.736 y Guillermo Miedan, DNI 21.809.183. Participan asimismo las Señoras Bárbara Flanigan, DNI 36.484.393 y Magdalena Fleita DNI 35.322.216 en representación de la Comisión Nacional de Valores S.A, el Señor Ariel Schutz, DNI 16.123.616 en representación de Bolsas y Mercados Argentinos S.A., la Señora Delma Irene Ferrero Gerente de Operaciones de Banco de Valores S.A. en tal sentido, verificada la existencia del quórum requerido por las disposiciones legales, y no habiéndose formulado objeciones al acto, se declara abierta la Asamblea sometándose a consideración de los tenedores el primer punto del Orden del Día: **1) DESIGNACIÓN DE TENEDORES PARA FIRMAR EL ACTA.** Solicita la palabra el señor Miedan en representación del tenedor Banco Hipotecario S.A., quien propone que el Acta de Asamblea de Tenedores de los VDF sea firmada por los representantes del Banco Hipotecario S.A. y por el representante del Fondo de Garantía de Sustentabilidad ANSES. Puesta la moción a consideración por el señor Presidente, es aprobada por unanimidad. Acto seguido, el señor Presidente pone a consideración de la



FELIPE MANUEL YOFRE  
MAT. 4373  
ESCRIBANO PUBLICO

N 030778908



1 Asamblea el segundo punto del Orden del Día: **2) INFORMACIÓN SOBRE LA**  
2 **SITUACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS FINANCIEROS CHA Y LA SITUACIÓN DE**  
3 **INSUFICIENCIA DE FONDOS PARA HACER FRENTE A LOS SERVICIOS DE**  
4 **PAGO A LOS TENEDORES DE LOS VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA (LOS**  
5 **“VDF”). INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO DE LA CARTERA FIDEICOMITIDA**  
6 **Y LA COBRANZA BAJO LA MISMA. PROYECCIONES A FUTURO.** El señor  
7 Presidente pone de relieve que dadas las condiciones macroeconómicas que  
8 afectaron al País con posterioridad a la emisión de los VDF, con altas tasas de  
9 interés, de inflación y de devaluación superiores a las originalmente supuestas al  
10 momento del armado de las correspondientes estructuras fiduciarias, así como el  
11 mayor impacto impositivo derivado de las circunstancias antes descriptas, se ha  
12 verificado una situación de stress superior a lo previsto para todas las series de los  
13 Fideicomisos Financieros CHA, configurándose situaciones de insuficiencia de  
14 fondos establecidas en los términos y condiciones de dichos Fideicomisos, que  
15 impiden la cancelación total de los servicios de capital e interés de los VDF. En tal  
16 sentido, el señor Presidente cede la palabra a la señora Ferrero, para que sin  
17 perjuicio de la documentación que ya ha sido distribuida anticipadamente a los  
18 Tenedores de VDF, comparta una descripción respecto a la situación patrimonial de  
19 los Fideicomisos Financieros CHA. Al respecto la señora Ferrero manifiesta que tal  
20 como es de público conocimiento desde la emisión de los Fideicomisos CHA se  
21 presentaron una serie de condiciones macroeconómicas y financieras que afectaron  
22 significativamente el equilibrio económico de los patrimonios fiduciarios. En  
23 particular, los Fideicomisos CHA cuentan con créditos hipotecarios a tasa fija en sus  
24 activos, mientras que sus pasivos, es decir los VDF, devengan una tasa variable,  
25 ajustada por tasa BADLAR más un margen, con la única excepción de la Serie X,



N 030778908

cuyas obligaciones están denominadas en dólares. Para mitigar ese descalce entre 26  
tasa fija y tasa variable (y en el caso del CHA 10, el descalce de moneda) se 27  
contrataron instrumentos derivados (SWAPs), que en condiciones normales 28  
permiten estabilizar el flujo entre ingresos y egresos. Sin embargo, debido a la alta 29  
inflación, la suba sostenida de tasas de interés y la fuerte depreciación del peso 30  
ocurrida durante la vida de los fideicomisos, los pagos asociados a estos contratos 31  
crecieron de forma significativa y se volvieron desproporcionados en relación con el 32  
flujo de repago de los créditos hipotecarios subyacentes. Además, los pagos 33  
derivados de los contratos de SWAP están sujetos a Ingresos Brutos, lo que 34  
aumentó su impacto económico. A esto se suma que los gastos de estructura de los 35  
fideicomisos (como honorarios fiduciarios, legales, contables y de registración) 36  
también se volvieron relativamente muy elevados frente al flujo disponible, producto 37  
del achicamiento real de los ingresos por efecto inflacionario. Continúa explicando 38  
la Señora Ferrero que, como resultado de todos estos factores combinados, los 39  
fideicomisos presentan hoy un patrimonio neto negativo: el valor de sus activos es 40  
inferior al monto de la deuda emitida, y esta situación genera la insuficiencia de 41  
fondos para hacer frente a las obligaciones de pago con los Tenedores de VDF. A 42  
continuación, la Señora Ferrero expone un cuadro con el detalle del Patrimonio Neto 43  
(negativo) de cada Serie de los Fideicomisos Financieros CHA al 31 de diciembre 44  
de 2024 y al 31 de marzo de 2025 respectivamente: FF CHA IX: 110.916.000; 45  
124.684.000; FF CHA X: 192.352.000; 122.038.000; FF CHA XI: 102.502.000; 46  
112.469.000; FF CHA XII: 108.600.000; 122.063.000; FF CHA XIII: 115.775.000; 47  
130.336.000; FF CHA XIV: 123.595.000; 137.561.000; Luego de un intercambio de 48  
opiniones, y de la toma de conocimiento por parte de los Tenedores de los VDF de 49  
la información suministrada tanto por la documentación distribuida con antelación a 50



FELIPE MANUEL YOFRE  
MAT. 4373  
ESCRIBANO PUBLICO

N 030778909

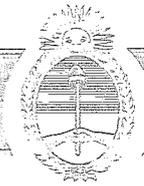


1 esta Asamblea como por las explicaciones brindadas precedentemente, el señor  
2 Presidente pone en consideración de la Asamblea el tercer punto del Orden del Día:  
3 **3) INFORME SOBRE LA PROPUESTA REALIZADA POR BANCO HIPOTECARIO**  
4 **S.A. EN SU CARÁCTER DE FIDUCIANTE DE LOS FIDEICOMISOS**  
5 **FINANCIEROS CHA RESPECTO DEL RESCATE DE LOS VDF DE TODAS LAS**  
6 **SERIES EN CIRCULACIÓN AL VALOR RESIDUAL DE LOS MISMOS, CON**  
7 **MOTIVO DE LA INSUFICIENCIA DE FONDOS EN LOS FIDEICOMISOS**  
8 **FINANCIEROS CHA PARA HACER FRENTE A LOS SERVICIOS DE PAGO. El**  
9 señor Presidente expresa que en virtud de lo señalado precedentemente y a los  
10 fines de brindar una solución integral que contemple a todas las series de la  
11 referencia, Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciante, ofrece realizar un  
12 aporte en efectivo a los Fideicomisos Financieros CHA equivalente al monto  
13 suficiente a fin de proceder al rescate a valor técnico de los VDF en circulación y  
14 posterior cancelación de los mismos, condicionando dicha propuesta a la  
15 aprobación de los Tenedores Mayoritarios. El Presidente continúa explicando a los  
16 Tenedores de VDF que la oferta del Fiduciante tiene el siguiente alcance: (i) el pago  
17 del valor residual de los VDF en circulación; (ii) el pago de renta pendiente de pago;  
18 (iii) el pago de intereses devengados hasta la efectiva fecha de pago y rescate de  
19 los VDF en circulación. Puesta la moción a consideración de los señores Tenedores  
20 de los VDF Serie IX, la misma resulta aprobada por unanimidad con votos a favor  
21 representativos del 100% del total de los votos emitidos. No se registran votos en  
22 contra y se deja constancia de la abstención de Banco Hipotecario S.A, conforme a  
23 lo dispuesto por la normativa aplicable. Puesta la moción a consideración de los  
24 señores Tenedores de los VDF Serie X, la misma resulta aprobada por unanimidad  
25 con votos a favor representativos del 100% del total de los votos emitidos. No se



N 030778909

registran votos en contra y se deja constancia de la abstención de Banco Hipotecario 26  
S.A, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable. Puesta la moción a 27  
consideración de los señores Tenedores de los VDF Serie XI, la misma resulta 28  
aprobada por unanimidad con votos a favor representativos del 100% del total de 29  
los votos emitidos. No se registran votos en contra y se deja constancia de la 30  
abstención de Banco Hipotecario S.A, conforme a lo dispuesto por la normativa 31  
aplicable. Puesta la moción a consideración de los señores Tenedores de los VDF 32  
Serie XII, la misma resulta aprobada por unanimidad con votos a favor 33  
representativos del 100% del total de los votos emitidos. No se registran votos en 34  
contra y se deja constancia de la abstención de Banco Hipotecario S.A, conforme a 35  
lo dispuesto por la normativa aplicable. Puesta la moción a consideración de los 36  
señores Tenedores de los VDF Serie XIII, la misma resulta aprobada por 37  
unanimidad con votos a favor representativos del 100% del total de los votos 38  
emitidos. No se registran votos en contra y se deja constancia de la abstención de 39  
Banco Hipotecario S.A, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable. Puesta 40  
la moción a consideración de los señores Tenedores de los VDF Serie XIV, la misma 41  
resulta aprobada por unanimidad con votos a favor representativos del 100% del 42  
total de los votos emitidos. No se registran votos en contra y se deja constancia de 43  
la abstención de Banco Hipotecario S.A, conforme a lo dispuesto por la normativa 44  
aplicable. En consecuencia, se aprueba la propuesta de Banco Hipotecario S.A. A 45  
continuación, el señor Presidente pone en consideración de la Asamblea el cuarto 46  
punto del Orden del Día: **4) INSTRUIR AL FIDUCIARIO EN RELACIÓN CON LAS 47**  
**ACCIONES A IMPLEMENTAR CON MOTIVO DE LO RESUELTO EN LA 48**  
**ASAMBLEA.** Habiendo sido aprobada por los tenedores de Valores de Deuda 49  
Fiduciaria la propuesta realizada por Banco Hipotecario S.A. resulta necesario 50



FELIPE MANUEL YOFRE  
MAT. 4373  
ESCRIBANO PUBLICO

N 030778910



1 instruir al Fiduciario para que: (i) Acepte el aporte que realizará Banco Hipotecario  
2 S.A., en su carácter de Fiduciante, con el objeto de posibilitar el rescate anticipado  
3 y la cancelación total de los VDF emitidos en el marco de los Fideicomisos  
4 Financieros CHA; (ii) Con los fondos aportados, proceda al rescate anticipado y  
5 cancelación total de los VDF en circulación, a su valor residual, conforme lo que  
6 dispone el artículo 5.2 del Contrato de Fideicomiso y las Normas de la CNV. Puesta  
7 la moción a consideración de los señores Tenedores de los VDF Serie IX, la misma  
8 resulta aprobada por unanimidad con votos a favor representativos del 100% del  
9 total de los votos emitidos. No se registran votos en contra y se deja constancia de  
10 la abstención de Banco Hipotecario S.A, conforme a lo dispuesto por la normativa  
11 aplicable. Puesta la moción a consideración de los señores Tenedores de los VDF  
12 Serie X, la misma resulta aprobada por unanimidad con votos a favor  
13 representativos del 100% del total de los votos emitidos. No se registran votos en  
14 contra y se deja constancia de la abstención de Banco Hipotecario S.A, conforme a  
15 lo dispuesto por la normativa aplicable. Puesta la moción a consideración de los  
16 señores Tenedores de los VDF Serie XI, la misma resulta aprobada por unanimidad  
17 con votos a favor representativos del 100% del total de los votos emitidos. No se  
18 registran votos en contra y se deja constancia de la abstención de Banco Hipotecario  
19 S.A, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable. Puesta la moción a  
20 consideración de los señores Tenedores de los VDF Serie XII, la misma resulta  
21 aprobada por unanimidad con votos a favor representativos del 100% del total de  
22 los votos emitidos. No se registran votos en contra y se deja constancia de la  
23 abstención de Banco Hipotecario S.A, conforme a lo dispuesto por la normativa  
24 aplicable. Puesta la moción a consideración de los señores Tenedores de los VDF  
25 Serie XIII, la misma resulta aprobada por unanimidad con votos a favor



N 030778910

representativos del 100% del total de los votos emitidos. No se registran votos en 26  
contra y se deja constancia de la abstención de Banco Hipotecario S.A, conforme a 27  
lo dispuesto por la normativa aplicable. Puesta la moción a consideración de los 28  
señores Tenedores de los VDF Serie XIV, la misma resulta aprobada por 29  
unanimidad con votos a favor representativos del 100% del total de los votos 30  
emitidos. No se registran votos en contra y se deja constancia de la abstención de 31  
Banco Hipotecario S.A, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable. En 32  
consecuencia, se aprueba la propuesta de Banco Hipotecario S.A. y se instruye al 33  
Fiduciario el rescate anticipado de los VDF conforme los términos detallados 34  
precedentemente. No habiendo más asuntos que tratar, se da por concluida la 35  
presente Asamblea, siendo las 11.20 horas del mismo día. Una vez transcrita la 36  
presente es suscripta por el señor Presidente de la Asamblea cuyos datos constan 37  
al principio u por los señores: . En representación del Fondo de Garantía de 38  
Sustentabilidad ANSES el Señor Ricardo LOPEZ ANTONELLI, argentino, nacido el 39  
31 de diciembre de 1958, DNI 12.865.536 con domicilio en Arenales 2893, piso 18 40  
"A" de CABA y en representación del Banco Hipotecario S.A. intervienen sus 41  
apoderados Martin Ignacio DIEZ, argentino, nacido el 30 de Julio de 1981, casado, 42  
DNI 28.990.736 y Guillermo MIEDAN, argentino, soltero, nacido el 11 de noviembre 43  
de 1970, DNI 21.809.183 domiciliados en Reconquista 151 de CABA. Todos 44  
personas hábiles y de mi conocimiento, quienes de acuerdo a lo dispuesto en la 45  
Asamblea junto con el Presidente suscriben la presente una vez redactada y leída 46  
por ante mí, de todo lo que doy fe.- **Lucas BRADY, Ricardo LOPEZ ANTONELLI,** 47  
**Martin Ignacio DIEZ y Guillermo MIEDAN** Hay un sello y una firma. Felipe Manuel 48  
YOFRE. Escribano Público. **CONCUERDA** fielmente con su matriz, protocolo "A" 49  
que pasó ante mí al folio 2453 del Registro 2084 de la Ciudad de Buenos Aires a mi 50



N 030817918



1 cargo, **EXPIDO PRIMERA COPIA** para **LA PARTE INTERESADA**, en CINCO sellos  
2 de Actuación Notarial numerados correlativamente del N 030778907 al N  
3 030778910 y el N 030817918, en la Ciudad de Buenos Aires, a los SIETE días del  
4 mes de JULIO del año 2025.-

5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25



FELIPE MANUEL YOFRE  
MAT. 4873  
ESCRIBANO PUBLICO



N 030817918

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50