

**“Fideicomiso Financiero CHA
Serie XI 2009-3” (en liquidación)**

Estados Contables Fiduciarios de liquidación
correspondientes al ejercicio irregular de seis meses finalizado el 30
de junio de 2025, presentados en forma comparativa

**“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”
(en liquidación)**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Estados Contables Fiduciarios de liquidación

Índice:

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario de liquidación

Estado de Resultados Fiduciario de liquidación

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario de liquidación

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de liquidación

Notas 1 a 19

Anexos I y II

Informe de los Auditores independientes

**“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”
(en liquidación)**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Domicilio de Notificaciones: Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Banco de Valores S.A.

Actividad Principal: Fondo Fiduciario

Estados Contables Fiduciarios de liquidación
Correspondientes al ejercicio irregular de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, presentados en forma comparativa

Fecha de la autorización de la Comisión Nacional de Valores: 7 de diciembre de 2009

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

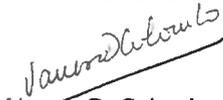
Plazo máximo de duración del Fideicomiso Financiero: Hasta la fecha de pago total de los servicios de los valores fiduciarios conforme a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso, previa liquidación de los activos y pasivos remanentes del Fideicomiso, si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el inciso c) del Art. 4 de la Ley N° 24.441. (Ver Nota 2)

Denominación de la Sociedad Fiduciaria: **Banco de Valores S.A.**

Domicilio Legal: Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Véase nuestro informe de fecha: 26 de agosto de 2025

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


Vanesa D. Colombo
Socia
Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191

**“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”
(en liquidación)**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

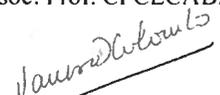
Estado de Situación Patrimonial Fiduciario de liquidación
al 30 de junio de 2025 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - miles de pesos)

	30.06.2025	31.12.2024		30.06.2025	31.12.2024
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4)	5.867	5.295	Valores de deuda fiduciarios (Notas 8a. y 11)	92.273	58.095
Créditos (Notas 5 y 11)	-	14	Otras deudas (Notas 9 y 11)	47.227	24.640
Otros créditos (Notas 6 y 11)	133.669	18			
Otros activos (Notas 7 y 11)	-	2.079			
			Total del Pasivo Corriente	139.500	82.735
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Valores de deuda fiduciarios (Notas 8b. y 11)	-	42.642
			Total del Pasivo no Corriente	-	42.642
			Total del Pasivo	139.500	125.377
			PATRIMONIO NETO (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario)	36	(117.971)
Total del Activo y del activo corriente	139.536	7.406	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	139.536	7.406

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

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

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


Vanesa D. Colombo
Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191

En representación del Fiduciario


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria

En representación del Fiduciario


Daniel L. Santamans
Contador General

**“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”
(en liquidación)**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

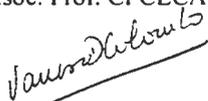
Estado de Resultados Fiduciario de liquidación
por el ejercicio irregular de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - miles de pesos)

	30.06.2025	30.06.2024
	\$	\$
Intereses ganados por créditos hipotecarios	43	386
Intereses de valores de deuda fiduciarios	(5.554)	(26.007)
Recupero de provisiones por riesgo de incobrabilidad (Anexo I)	14	39
Resultados financieros y por tenencia generados por activos y pasivos:		
- Resultados por instrumentos derivados	3.069	23.795
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16.016	37.122
Subtotal	13.588	35.335
Gastos de administración (Anexo II)	(29.220)	(36.765)
Otros ingresos (egresos)	2.114	(941)
Resultado del ejercicio / período – pérdida	(13.518)	(2.371)

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

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

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



Vanesa D. Colombo
Socia
Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191

En representación del Fiduciario



Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria

En representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario de liquidación

por el ejercicio irregular de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativo con igual período del ejercicio anterior
(en moneda constante - miles de pesos)

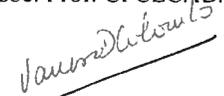
Rubros	Certificados de participación	Ajuste certificados de participación	Fondo de garantía	Reserva para gastos	Reserva especial	Resultados por derivados	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario
	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 14)	(Nota 14)	(Notas 1 y 3h)	(Notas 1 y 3h)		
S								
Saldos al 31.12.2023	2.009	601.155	348.102	81.214	474.941	6.229.418	(7.800.433)	(63.594)
Resultados originados por instrumentos derivados	-	-	-	-	-	(38.679)	-	(38.679)
Resultado del período – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(2.371)	(2.371)
Saldos al 30.06.2024	2.009	601.155	348.102	81.214	474.941	6.190.739	(7.802.804)	(104.644)

Rubros	Certificados de participación	Ajuste certificados de participación	Fondo de garantía	Reserva para gastos	Reserva especial	Resultados por derivados	Resultados no asignados	Aportes del fiduciante	Total del patrimonio neto fiduciario
	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 14)	(Nota 14)	(Notas 1 y 3h)	(Notas 1 y 3h)			
S									
Saldos al 31.12.2024	2.009	601.155	348.102	81.214	474.941	6.176.629	(7.802.021)	-	(117.971)
Rescate anticipado de valores de deuda fiduciarios y baja de instrumentos derivados (Nota 1 y 2)	-	-	-	-	-	(6.176.629)	6.174.748	133.406	131.525
Resultado del ejercicio – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(13.518)	-	(13.518)
Saldos al 30.06.2025	2.009	601.155	348.102	81.214	474.941	-	(1.640.791)	133.406	36

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

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

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


Vanesa D. Colombo
Socia
Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191

En representación del Fiduciario


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria

En representación del Fiduciario


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de liquidación

por el ejercicio irregular de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - miles de pesos)

	30.06.2025 \$	30.06.2024 \$
VARIACIÓN DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	5.295	7.494
Efectivo al cierre del ejercicio / período (Nota 3.j)	5.867	2.362
Aumento neto / (disminución neta) de efectivo	572	(5.132)
CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO		
Actividades operativas		
Pérdida del ejercicio / período	(13.518)	(2.371)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Comisiones, impuestos y honorarios devengados no pagados	47.227	14.100
Intereses de créditos hipotecarios devengados no cobrados	-	(219)
Recupero de provisiones por riesgo de incobrabilidad	(14)	(39)
Intereses de valores de deuda fiduciaria devengados no pagados (Nota 8 a)	49.947	52.988
Resultados por contratos de cobertura	-	(38.679)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo neto y de provisiones	782	2.593
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución de créditos	67	11.138
Aumento de otros créditos	(2.126)	(24)
Disminución de otros activos	2.079	74.134
Disminución de valores de deuda fiduciarios	(58.411)	(107.535)
Disminución de deudas fiscales y otras deudas	(24.640)	(8.519)
Utilización de provisiones	(32)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	1.361	(2.433)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(789)	(2.699)
Aumento neto / (disminución neta) de efectivo	572	(5.132)

Transacciones significativas que no afectan el efectivo

Al 30 de junio de 2025 el Fiduciante se comprometió a realizar un aporte que se encuentra pendiente de integración por \$ 133.406

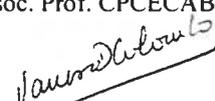
Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los Estados Contables Fiduciarios de liquidación.

Véase nuestro informe de fecha:

26 de agosto de 2025

KPMG

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


Vanesa D. Colombo
Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191

En representación del Fiduciario


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria

En representación del Fiduciario


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE XI 2009 - 3”

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (el “Fideicomiso”) es un fideicomiso financiero regulado por la legislación argentina con fines limitados, creado conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 7 de diciembre de 2009 celebrado entre el Banco de Valores S.A. en carácter de fiduciario y no a título personal, Banco Hipotecario S.A. (“BHSA”) en carácter de fiduciante y fideicomisario, y BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (“BACS”) como Administrador general y Administrador sustituto. El Fideicomiso fue constituido en el marco de la Ley N° 24.441 y la Resolución General N° 368/01 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) y sus normas modificatorias y complementarias.

Con fecha 21 de diciembre de 2009, Banco de Valores S.A., por el Fideicomiso en calidad de único Fiduciario y no a título personal, emitió Valores de Deuda Fiduciarios CHA, Serie XI 2009 - 3 (los “Valores Fiduciarios”) y Certificados de Participación CHA, Serie XI 2009 - 3 (los “Certificados”) bajo el esquema que se presenta a continuación:

- Valores de Deuda Fiduciarios (“VDF”), por un valor nominal de \$ 204.250, los cuales devengan un interés nominal anual del 8,6150% para el primer ejercicio de Devengamiento de Servicios y la Tasa de Referencia de los VDF para los siguientes ejercicios de Devengamiento de Servicios, los cuales serán aplicables sobre las sumas de capital de los VDF. La Tasa de Referencia de los VDF no podrá ser inferior al 0,25% y se aplicará esta tasa del 0,25% en caso de que, a la fecha de su cálculo, la Tasa de Referencia de los VDF sea inferior al 0,25%. La Tasa de Referencia de los VDF es la tasa de interés equivalente al promedio simple de las últimas cinco (5) Tasa BADLAR Bancos Privados publicadas por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) con anterioridad al comienzo del ejercicio de Devengamiento de Servicios correspondiente, más el Margen Diferencial negativo de 291 puntos básicos. La tasa “BADLAR Bancos Privados” es la tasa promedio en pesos publicada diariamente por el BCRA, y que surge del promedio diario de tasas de interés pagadas por los bancos privados de la República Argentina para los depósitos en pesos por un monto mayor a un millón de pesos por ejercicios de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días.

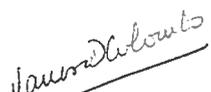
Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

KPMG

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

En representación del Fiduciario

En representación del Fiduciario


Vanesa D. Colombo

Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE XI 2009 - 3” (cont.)

Los intereses de los Valores de Deuda Fiduciarios se calculan desde la fecha de emisión y son pagaderos en forma mensual vencida en cada Fecha de Pago.

Los VDF amortizarán capital en cada uno de los ejercicios de devengamiento de servicios los que se pagarán en forma mensual vencida en cada fecha de pago, según el orden de prelación descrito más adelante. La amortización correspondiente a cada fecha de pago será equivalente al saldo de capital residual de los VDF multiplicados por el factor. El factor es (i) la suma total de los pagos de capital bajo las Letras Hipotecarias (incluyendo sin limitación los pagos de las cuotas de capital, las precancelaciones de capital y los anticipos de capital) efectuados por los Deudores Hipotecarios durante el ejercicio de Cobranzas respectivo; dividido por (ii) el saldo de capital total de dichas Letras Hipotecarias sobre las cuales se recibieron los pagos mencionados en (i), previo a la aplicación de los mencionados pagos.

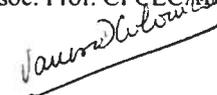
- Certificados de Participación por un valor nominal de \$ 10.750. La utilidad de los Certificados será el resultado del ejercicio y se sumará al capital de los mismos.

El ingreso neto de los Certificados es, en relación con cualquier fecha de pago, entendido como la diferencia positiva entre los ingresos y egresos devengados por el Fideicomiso durante el mes calendario completo que precede a dicha fecha de pago, y será pagadero en forma mensual vencida en cada fecha de pago, según el orden de prelación descrito más adelante.

Los pagos de los Certificados se efectuarán respetando una subordinación respecto de los VDF igual o superior al 5%. Dicha subordinación será calculada de la siguiente forma: (i) uno (1); menos (ii) el Saldo de Capital de los VDF al momento de hacer el pago del Servicio respectivo dividido por la sumatoria de (a) el Saldo de Capital Declarado de los Créditos (excluyendo a las Letras Hipotecarias cuyos pagos se encuentren en mora por más de ciento ochenta días); (b) el Saldo de Capital Declarado del Flujo de Fondos (excluyendo a las Letras Hipotecarias Pendientes de Inscripción

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

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



Vanesa D. Colombo
Socia
Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191

En representación del Fiduciario



Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria

En representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE XI 2009 - 3” (cont.)

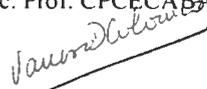
cuyos pagos se encuentren en mora por más de ciento ochenta días), ambos (a) y (b) según surjan del reporte del Administrador General correspondiente al ejercicio de Cobranza respectivo; (c) el saldo de las Cuentas Fiduciarias (neto de los importes que, en su caso, el Fideicomiso deba pagar conforme a los Contratos de Cobertura), y (d) el saldo de la Inversión de los Fondos Líquidos, ambos (c) y (d) calculados al último día del ejercicio de Cobranza respectivo. Los pagos de los Certificados se efectuarán cuando la subordinación sea igual o superior al 5% o una vez cancelados la totalidad de los VDF.

Los “Bienes Fideicomitados” del Fideicomiso consisten principalmente en préstamos hipotecarios individuales emitidos y creados por deudores hipotecarios que cumplan con las regulaciones impuestas por la Com. “A” 2563 del BCRA originados y administrados de acuerdo a las normas establecidas por BHSA (Banco Hipotecario S.A.) y aquellas detalladas en el prospecto mencionado cuya emisión por el deudor hipotecario y cesión de propiedad fiduciaria a la fecha de cierre no habían sido inscriptos por el fiduciante ante el Custodio y Agente de Registro de letras hipotecarias, todos los pagos de capital e intereses bajo las letras hipotecarias, todos los derechos del Fideicomiso sobre las cuentas fiduciarias y el fondo de garantía, los fondos en efectivo y cualquier otro bien que sean transferidos al Fiduciario con posterioridad de conformidad con el contrato del Fideicomiso, incluyendo los fondos provenientes del contrato de cobertura mencionado más adelante, los derechos del fiduciante sobre los respectivos contratos de cesión y el producido de la inversión de los fondos líquidos.

El saldo de capital declarado de las letras hipotecarias fideicomitadas total y el saldo de capital declarado del Flujo de Fondos total fue de \$ 215.000 a la fecha de corte (1° de octubre de 2009). Todas las letras hipotecarias pendientes son créditos hipotecarios con amortización total durante el plazo de la letra hipotecaria. Todas las letras hipotecarias han iniciado su ejercicio de amortización.

Las Letras Hipotecarias tienen tasas hipotecarias que oscilan entre 9,75% y el 15,25% y una tasa hipotecaria promedio ponderado de aproximadamente 12,29% anual. La “Tasa Hipotecaria” es la tasa nominal anual que devenga cada Letra Hipotecaria.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

<p>KPMG Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6</p>  <p>Vanesa D. Colombo Socia Contadora Pública (UBA) CPCECABA T° 283 F° 191</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Santiago W. Brandan Responsable de Gestión Fiduciaria</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Daniel L. Santamans Contador General</p>
--	--	---

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE XI 2009 - 3” (cont.)

Las Letras Hipotecarias poseen vencimientos originales que en general no superan los veinte años y un plazo promedio ponderado restante hasta el vencimiento, a la Fecha de Corte, de 13,7 años.

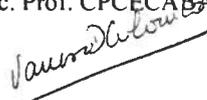
De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.1 del Contrato de Fideicomiso, la suma de los intereses devengados por el Fiduciante bajo las Letras Hipotecarias Fideicomitidas entre la Fecha de Corte y la Fecha de Emisión fue cedida fiduciariamente por el Fiduciante al Fiduciario en la Fecha de Emisión a los efectos de constituir un fondo especial de liquidez a fin de garantizar el pago de los Servicios bajo los Valores Fiduciarios. Dicho fondo especial de liquidez se incluye en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto como Reserva Especial por un importe de \$ 474.941, expresado en moneda constante al cierre del ejercicio.

En ningún caso los bienes del Fiduciario responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas con el Patrimonio Fideicomitado conforme lo dispone el Artículo 16 de la Ley N° 24.441. El Patrimonio Fideicomitado constituye un patrimonio separado del patrimonio del Fiduciante, el Administrador, el Administrador General, el Fiduciario, los Agentes Colocadores o el Organizador.

Los pagos bajo los Valores Fiduciarios estarán exclusivamente garantizados y tendrán como única fuente y mecanismo de pago todos los montos que el Fiduciario perciba bajo los Bienes fideicomitados, conforme lo dispone el Artículo 16 de la Ley N° 24.441. Los montos percibidos por el Administrador y transferidos al Administrador General con relación a las Letras Hipotecarias serán distribuidos por el Fiduciario entre los inversores de Valores Fiduciarios en proporción a sus tenencias y conforme al grado de subordinación de los Valores Fiduciarios conforme surge del Contrato de Fideicomiso.

De acuerdo a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los gastos de colocación, los gastos iniciales del Fideicomiso y las sumas destinadas a la constitución del Fondo de Garantía, fueron deducidos del producido de la colocación y suscripción de los Valores Fiduciarios.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

<p>KPMG</p> <p>Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6</p>  <p>Vanesa D. Colombo Socia Contadora Pública (UBA) CPCECABA T° 283 F° 191</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Santiago W. Brandan Responsable de Gestión Fiduciaria</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Daniel L. Santamans Contador General</p>
---	--	---

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE XI 2009 - 3” (cont.)

Los factores de riesgo para la inversión se encuentran detallados en el Prospecto de Oferta Pública – Fideicomiso Financiero “Cédulas Hipotecarias Argentinas Serie XI 2009 - 3” de fecha 7 de diciembre de 2009.

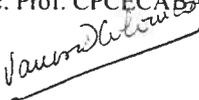
La remuneración del Fiduciario ascenderá a una comisión mensual fija de U\$S 2.500 más IVA. La comisión del Fiduciario correspondiente al primer ejercicio mensual fue deducida por el Fiduciario de los fondos provenientes de la colocación y suscripción de los Valores de Deuda Fiduciarios. En adelante, la comisión del Fiduciario es pagadera por adelantado, y debitada por el Fiduciario directamente de la Cuenta de Gastos.

Orden de prelación de aplicación de fondos

Los fondos se aplicarán conforme al siguiente orden de prelación:

- (i) al pago de los Impuestos;
- (ii) al pago de los Gastos del Fideicomiso;
- (iii) a la constitución y, en su caso, a la reposición de la Cuenta de Gastos;
- (iv) a la reposición del Fondo de Garantía en los términos establecidos en el contrato;
- (v) al pago de los montos adeudados por el Fiduciario bajo el Contrato de Cobertura;
- (vi) al pago del interés devengado sobre los VDF que se encuentre impago respecto de estos VDF con relación a cualesquiera Fechas de Pago anteriores;
- (vii) al pago de interés devengado sobre los VDF correspondientes a estos VDF para dicha Fecha de pago;
- (viii) al pago de capital de los VDF, correspondiente a estos VDF para dicha fecha de pago, o al pago del valor de rescate de los VDF;
- (ix) al pago del capital de los Certificados para dicha fecha de pago hasta que quede reducido a \$ 100 (Pesos cien), saldo que será abonado en la última Fecha de Pago;
- (x) al pago de capital de los VDF hasta su cancelación total;
- (xi) a la liberación del Fondo de Garantía al Fiduciante, y
- (xii) al pago de la utilidad de los Certificados correspondiente a estos Certificados para dicha fecha de pago.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

<p>KPMG</p> <p>Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6</p>  <p>Vanesa D. Colombo Socia Contadora Pública (UBA) CPCECABA T° 283 F° 191</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Santiago W. Brandan Responsable de Gestión Fiduciaria</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Daniel L. Santamans Contador General</p>
---	--	---

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE XI 2009 - 3” (cont.)

Orden de prelación de aplicación de fondos (cont.)

La falta de pago en cualquier Fecha de Pago de los Servicios de capital de los Valores de Deuda Fiduciarios por insuficiencia de fondos del Fideicomiso, no constituirá un evento de incumplimiento bajo el Contrato.

Los Servicios de capital de los Valores Fiduciarios serán pagados por el Fiduciario, mediante transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A., para su acreditación en la cuenta abierta en la Argentina que cada Tenedor con derecho a cobro le indique por escrito.

Letras Hipotecarias en mora

El Administrador iniciará los procedimientos y/o acciones necesarios o convenientes para exigir judicial y extrajudicialmente los pagos que correspondan en virtud de las Letras Hipotecarias en Mora, con amplias facultades para percibir sumas en concepto de capital, intereses compensatorios, intereses punitivos, honorarios y cualquier otra suma que corresponda abonar bajo las Letras Hipotecarias en Mora.

A tal fin, el Fiduciario otorgará al Administrador un poder especial para que pueda, él o cualquiera de las personas en las que delegue, actuar en juicio y realizar todas las gestiones judiciales y extrajudiciales que sean necesarias para obtener el cobro de las Letras Hipotecarias en Mora.

El Administrador tendrá la obligación de depositar en la Cuenta de Cobranzas los fondos que obtuviere de la renegociación judicial o extrajudicial y/o de la ejecución de la Letra Hipotecaria en Mora dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de obtenidos, netos de los gastos y honorarios legales exigibles conforme la ley aplicable.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

<p>KPMG Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6</p>  <p>Vanesa D. Colombo Socia Contadora Pública (UBA) CPCECABA T° 283 F° 191</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Santiago W. Brandan Responsable de Gestión Fiduciaria</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Daniel L. Santamans Contador General</p>
--	--	---

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE XI 2009 - 3” (cont.)

Letras Hipotecarias en mora (cont.)

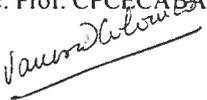
El Fiduciante podrá (pero no tendrá la obligación de): (i) recomprar Letras Hipotecarias en Mora o Letras Hipotecarias cuyo deudor se encuentre en quiebra, mediante el depósito en la Cuenta de Cobranzas de una suma equivalente al saldo de la deuda por capital e intereses de las Letras Hipotecarias a recomprar, y/o (ii) sustituir Letras Hipotecarias en Mora o Letras Hipotecarias cuyo deudor se encuentre en quiebra, mediante la cesión al Fideicomiso de Letras Hipotecarias que reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 8.3 del Contrato de Fideicomiso y que tengan un tipo de interés a tasa fija igual o mayor a las Letras Hipotecarias a sustituirse, un saldo de deuda no menor al de las Letras Hipotecarias a sustituirse y un vencimiento no superior al de la Letras Hipotecarias a sustituirse.

Adicionalmente, el Fiduciante podrá (pero no estará obligado a) realizar anticipos de fondos respecto de aquellas Letras Hipotecarias en Mora o Letras Hipotecarias cuyo deudor se encuentre en quiebra. En caso de que el Fiduciante realice anticipos de fondos con anterioridad a una fecha de pago determinada, el Fiduciante podrá compensar la suma correspondiente a los adelantos deduciéndolos de las cobranzas efectuadas bajo las Letras Hipotecarias en ejercicios de cobranzas posteriores a dicha Fecha de Pago.

Contrato de cobertura

Por medio del contrato de Fideicomiso, el Fiduciante ha instruido al Fiduciario a la firma de un contrato de cobertura (*swap*) denominado “*Contrato de Swap de Tasa de Interés Fija por Variable*” (“Contrato de Cobertura”) a efectos de facilitar la obtención de los fondos necesarios para el pago de los intereses correspondientes a los VDF. Dicho contrato fue firmado con fecha 7 de diciembre de 2009 y por medio del mismo el Fideicomiso se compromete al pago de un flujo de fondos fijo proveniente de los Bienes Fideicomitados (el “Flujo Fijo”) y la Contraparte al pago de un flujo de fondos variable (el “Flujo Variable”), a ser calculados por BACS en carácter de agente de cálculo bajo el Contrato de Cobertura. El cumplimiento de dichas obligaciones se efectuará exclusivamente mediante el pago del diferencial que deberá pagar una parte a la otra, según corresponda, el sexto día hábil anterior a cada fecha de pago.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

<p>KPMG Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6</p>  <p>Vanesa D. Colombo Socia Contadora Pública (UBA) CPCECABA T° 283 F° 191</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Santiago W. Brandan Responsable de Gestión Fiduciaria</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Daniel L. Santamans Contador General</p>
--	--	---

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE XI 2009 - 3” (cont.)

Contrato de cobertura (cont.)

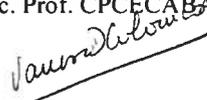
El flujo variable que se compromete a abonar la Contraparte, se calculará de la siguiente manera: i) si la tasa variable aplicable es mayor a 0,25%: (Monto Nocional Residual x Tasa Variable Aplicable x Plazo / 365), mientras que si la tasa variable aplicable resulta menor o igual a 0,25% entonces el flujo variable a pagar es 0,25%. Por su parte el Fideicomiso se comprometerá a abonar un flujo fijo que se calculará de la siguiente manera: (Monto Nacional Residual x Tasa Fija x Plazo / 365), donde el interés es la tasa del 11,33% nominal anual, la cual será aplicada sobre el monto nocional residual. De acuerdo al contrato de cobertura, el nocional residual es (i) en relación al Primer ejercicio de Devengamiento de Servicios, el monto equivalente al valor nominal de los VDF; y (ii) para los posteriores ejercicios de Devengamiento de Servicios, el Monto Nocional Residual del ejercicio de Devengamiento de Servicios inmediatamente anterior menos (a) la Amortización correspondiente al ejercicio de Devengamiento de Servicios inmediatamente anterior y (b) el Excedente, en caso de corresponder. El “Excedente” es el monto resultante de la diferencia entre el pago de Servicios efectivamente realizado a los VDF correspondiente al ejercicio de Devengamiento de Servicios inmediatamente anterior y el pago de Servicios que se hubiere realizado a los VDF en dicho ejercicio si se hubiere aplicado el Factor.

La Contraparte del contrato de cobertura mencionado es Banco Hipotecario S.A.. El instrumento fue concertado para la administración del riesgo de variables financieras y como producto de una estrategia de cobertura. La fecha final estimada de la transacción vencerá a los 180 días de la fecha de vencimiento programada del crédito de mayor plazo, y la frecuencia del pago del diferencial será mensual.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fiduciario ha registrado contablemente un activo por \$ 2.079 en Otros activos corrientes, producto de la registración de dicha operación de cobertura de riesgo de flujo de efectivo, con contrapartida en Patrimonio Neto, por los resultados diferidos de dicha operación. Dicho monto fue estimado empleando un modelo matemático adecuado a las características del instrumento, conforme a lo establecido en la Resolución Técnica N° 18.

En función a lo indicado en Nota 2 al 30 de junio de 2025 el mencionado contrato de cobertura se encuentra cancelado. Los resultados diferidos reconocidos en el Patrimonio Neto fueron dados de baja y el ajuste por inflación correspondiente fue refundido con los resultados no asignados.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

<p>KPMG Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6</p>  <p>Vanesa D. Colombo Socia Contadora Pública (UBA) CPCECABA T° 283 F° 191</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Santiago W. Brandan Responsable de Gestión Fiduciaria</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Daniel L. Santamans Contador General</p>
--	--	---

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 2 - LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

Con fecha 10 de junio 2025 Banco de Valores S.A, en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Cédulas Hipotecarias Argentinas Serie XI 2009 – 3 (el “Fideicomiso”), recibió una nota de parte de Banco Hipotecario S.A., en su carácter de Fiduciante y Fideicomisario del Fideicomiso, de oferta de rescate anticipado con cancelación de los Títulos de Deuda Fiduciaria ofreciendo realizar un aporte en efectivo al Fideicomiso a fin de proceder al rescate a valor residual y posterior cancelación de los Valores de Deuda Fiduciaria (VDF) en circulación, condicionando dicha propuesta a la aprobación de los Tenedores Mayoritarios. Asimismo, se solicitó la convocatoria a una Asamblea de Tenedores Mayoritarios de Valores de Deuda Fiduciaria.

Con fecha 17 de junio de 2025 se presentó ante Bolsas y Mercados Argentinos S.A. el Hecho Relevante informando la Convocatoria a Asamblea de Tenedores de Valores de Deuda Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Cédulas Hipotecarias Argentinas Serie XI 2009 – 3.

Desde el 17 de junio de 2025 al 19 de junio de 2025 se realizó la publicación del edicto en el Boletín Oficial de la República Argentina con la convocatoria a los Señores Tenedores de los VDF a concurrir a una Asamblea a celebrarse el día 30 de junio de 2025 a las 11 horas en primera convocatoria y a las 12 horas en segunda convocatoria.

Con fecha 30 de junio de 2025 se realizó la Asamblea de Tenedores de VDF a los efectos de considerar la situación del Fideicomiso respecto a la insuficiencia de fondos para hacer frente a los servicios de pago a los Tenedores de los VDF, información sobre el estado de la cartera fideicomitada y la cobranza de la misma. Asimismo, se informó la propuesta realizada por Banco Hipotecario S.A., en su carácter de Fiduciante del Fideicomiso, respecto del rescate total de los VDF de la serie en circulación al valor residual de los mismos, con motivo de la insuficiencia de fondos en el Fideicomiso para hacer frente a los servicios de pago.

Con fecha 4 de julio de 2025 se recibió del Fiduciante la transferencia de los fondos comprometidos por un total de \$ 133.669. Asimismo, con fecha 7 de julio de 2025 se procedió a realizar el último pago de servicio del Fideicomiso por amortización total por un importe de \$ 92.273.

Por último, con fecha 11 de julio de 2025 se recibió de parte de Banco Hipotecario S.A., como únicos titulares de los Certificados de Participación del Fideicomiso, la solicitud formal de Liquidación.

El 14 de julio de 2025 se presentaron las notas de aviso de liquidación ante los diferentes organismos para el proceso de liquidación.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

KPMG

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

En representación del Fiduciario

En representación del Fiduciario



Vanesa D. Colombo
Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191



Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria



Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Los presentes Estados Contables Fiduciarios de liquidación han sido preparados por el Fiduciario del Fideicomiso, están expresados en miles de pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables profesionales vigentes contenidas en las Resoluciones Técnicas (RT) emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que fueron adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y teniendo en cuenta la situación de liquidación de la Sociedad.

Debido a que el fideicomiso no cumple con la condición de “empresa en funcionamiento”, los presentes estados contables han sido preparados sobre bases contables de liquidación considerando el valor recuperable y de cancelación de sus activos y pasivos al 30 de junio de 2025.

Información comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 que se exponen en estos estados contables 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.

Estimaciones contables

La preparación de estados contables 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, el valor de los contratos de cobertura 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 resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables Fiduciarios de liquidación.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

<p>KPMG</p> <p>Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6</p>  <p>Vanesa D. Colombo Socia Contadora Pública (UBA) CPCECABA T° 283 F° 191</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Santiago W. Brandan Responsable de Gestión Fiduciaria</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Daniel L. Santamans Contador General</p>
---	--	---

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (cont.)

Unidad de medida

Los Estados Contables Fiduciarios de liquidación han sido preparados en moneda constante (miles de pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del ejercicio actual).

Las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, 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 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.

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.

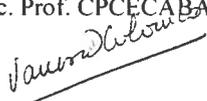
Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

KPMG

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

En representación del Fiduciario

En representación del Fiduciario


Vanesa D. Colombo
Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (cont.)

Unidad de medida (cont.)

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, el Fiduciario del Fideicomiso ha reexpresado los presentes Estados Contables Fiduciarios de liquidación al 30 de junio de 2025.

De acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, 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).

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 que 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;

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

<p>KPMG Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6</p>  <p>Vanesa D. Colombo Socia Contadora Pública (UBA) CPCECABA T° 283 F° 191</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Santiago W. Brandan Responsable de Gestión Fiduciaria</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Daniel L. Santamans Contador General</p>
--	--	---

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (cont.)

Unidad de medida (cont.)

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

Componente	Fecha de origen
Certificados de participación	Fecha de suscripción
Ajuste certificados de participación	Fecha de suscripción
Fondo de garantía	Fecha del inicio ejercicio anterior
Reserva para gastos	Fecha del inicio ejercicio anterior
Reserva especial	Fecha del inicio ejercicio anterior
Resultados por derivados	Fecha de generación del resultado
Resultados no asignados	Fecha del inicio del ejercicio comparativo

Criterios de valuación

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

a. Activos y pasivos en moneda local

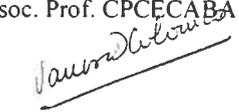
Han sido expresados en moneda de cierre de cada ejercicio.

b. Bancos

Han sido valuados a su valor nominal.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6 En representación del Fiduciario En representación del Fiduciario



Vanesa D. Colombo
Socia
Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191



Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria



Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (cont.)

Criterios de valuación (cont.)

c. Créditos

Al 31 de diciembre de 2024 han sido valuados a su valor residual más los intereses devengados al cierre del ejercicio menos las provisiones por riesgo de incobrabilidad correspondientes.

d. Provisiones por riesgo de incobrabilidad

Al 31 de diciembre de 2024 las provisiones por riesgo de incobrabilidad fueron estimadas según 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:

Cartera de consumo o asimilable a consumo	Con garantías preferidas	Sin garantías preferidas
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%

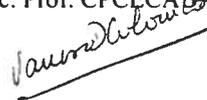
(*) Categoría introducida por la Com. “A” 7443, para las refinanciaciones otorgadas por primera vez dentro del año calendario y una vez que se haya cancelado la primera cuota de dicha refinanciación.

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.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6 En representación del Fiduciario En representación del Fiduciario


Vanesa D. Colombo
Socia
Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (cont.)

Criterios de valuación (cont.)

e. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2024 los Otros activos incluyen los importes generados en la operación de cobertura de riesgo de flujo de efectivo mencionada en Nota 1. Las diferencias generadas como consecuencia de la aplicación del criterio de valuación descrito en dicha Nota respecto del contrato de cobertura, y designado como instrumento de cobertura de riesgo de flujo de efectivo, han sido reconocidas en el Patrimonio Neto en el rubro Resultados por derivados. Estos saldos se reclasificarán a resultados en el ejercicio en el que la partida cubierta afecte tales resultados.

f. Otras deudas

Han sido valuados en base a la mejor estimación posible de las sumas a pagar al vencimiento, descontados en caso de corresponder a la tasa estimada al momento de su incorporación al pasivo.

g. Valores de deuda fiduciarios

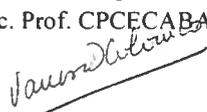
Han sido valuados a su valor residual más las rentas devengadas a pagar de acuerdo a lo mencionado en Nota 2.

h. Patrimonio Neto Fiduciario

La cuenta “Certificados de participación” ha sido reexpresada en moneda constante presentándose la diferencia con el valor nominal como “Ajuste certificados de participación”.

La cuenta “Reserva especial” refleja los intereses devengados entre la fecha de corte y la fecha de constitución del Fideicomiso, y los mismos se exponen en moneda constante.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

<p>KPMG</p> <p>Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6</p>  <p>Vanesa D. Colombo Socia Contadora Pública (UBA) CPCECABA T° 283 F° 191</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Santiago W. Brandan Responsable de Gestión Fiduciaria</p>	<p>En representación del Fiduciario</p>  <p>Daniel L. Santamans Contador General</p>
---	--	---

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (cont.)

Criterios de valuación (cont.)

h. Patrimonio Neto Fiduciario (cont.)

La cuenta “Fondo de garantía” ha sido reexpresada a moneda constante.

La cuenta “Reserva para gastos” se expresa a moneda constante.

La cuenta “Aportes del fiduciante” se valúa al importe realmente recibido para la liquidación del Fideicomiso neto del saldo de los créditos devueltos al fiduciante al 30 de junio de 2025 con motivo de la liquidación mencionada en Nota 2.

i. Resultados Fiduciarios

Los resultados devengados se exponen en moneda constante.

j. Estado de flujo de efectivo fiduciario

Para la presentación del estado de flujo de efectivo fiduciario se ha adoptado el método indirecto de la RT N° 19 de la FACPCE considerándose efectivo al rubro Bancos. Dicho rubro incluye, al 30 de junio de 2025 y 2024 \$ 5.867 y \$ 2.362, respectivamente, depositado en el Banco de Valores S.A..

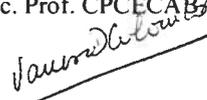
NOTA 4 – BANCOS

	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
Corrientes		
Cuenta fiduciaria	144	321
Cuenta de gastos	5.631	4.960
Fondo de garantía	92	14
Total	<u>5.867</u>	<u>5.295</u>

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6 En representación del Fiduciario En representación del Fiduciario



Vanesa D. Colombo
Socia
Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191



Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria



Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 5 – CRÉDITOS

	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
Corrientes		
Créditos hipotecarios	-	102
Intereses y actualizaciones devengados a cobrar	-	147
Subtotal	-	249
Anticipos por parte del Administrador	-	(182)
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo I)	-	(53)
Total	<u>-</u>	<u>14</u>

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
Corrientes		
Saldo a favor por impuesto a los ingresos brutos	-	18
Deudores varios (Nota 2)	133.669	-
Total	<u>133.669</u>	<u>18</u>

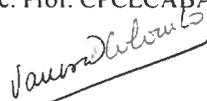
NOTA 7 - OTROS ACTIVOS

	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
Corrientes		
Contrato de cobertura (Nota 1)	-	2.079
Total	<u>-</u>	<u>2.079</u>

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6 En representación del Fiduciario En representación del Fiduciario


Vanesa D. Colombo
Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 8 - VALORES DE DEUDA FIDUCIARIOS

	30.06.2025	31.12.2024
	\$	\$
a. Corrientes		
Valores de deuda fiduciaria	42.326	6.073
Renta de valores de deuda fiduciaria	49.947	52.022
Total	92.273	58.095
b. No Corrientes		
Valores de deuda fiduciaria	-	42.642
Total	-	42.642

NOTA 9 - OTRAS DEUDAS

	30.06.2025	31.12.2024
	\$	\$
Corrientes		
Comisiones a pagar	45.577	21.916
Honorarios a pagar	-	2.724
Diversos	1.650	-
Total	47.227	24.640

NOTA 10 - ESTADO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

Los pagos de los Certificados se efectuarán respetando una subordinación respecto de los VDF igual o superior al 5% (Ver Nota 1).

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el estado de los certificados de participación es el siguiente:

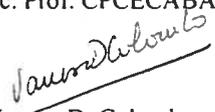
Concepto	Valor nominal	Amortización de certificados de participación	Valor residual	Ajuste certificados de participación	Resultados acumulados al inicio del ejercicio/periodo	Resultado del ejercicio/periodo - (pérdida)
Certificados de participación	10.750	(8.741)	2.009	601.155	(7.802.021)	(13.518)
Total al 30.06.2025	10.750	(8.741)	2.009	601.155	(7.802.021)	(13.518)
Total al 30.06.2024	10.750	(8.741)	2.009	601.155	(7.800.433)	(2.371)

El resultado por cada valor unitario de los certificados de participación para el presente ejercicio asciende a \$ (0,0225).

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6 En representación del Fiduciario En representación del Fiduciario


Vanesa D. Colombo

Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 11 - PLAZOS ESTIMADOS, TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS

Al 30 de junio de 2025, la composición de los activos 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:

Plazos	Otros créditos	Valores de deuda fiduciarios	Otras deudas
A vencer			
3° trimestre 2025	133.669	92.273	47.227
Total al 30.06.2025	133.669	92.273	47.227
Tasa de interés variable	-	42.326	-
Sin tasa de interés	133.669	49.947	47.227
Total al 30.06.2025	133.669	92.273	47.227

Al 31 de diciembre de 2024, la composición de los activos 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:

Plazos	Créditos	Otros créditos	Otros activos	Valores de deuda fiduciarios	Otras deudas
A vencer					
1° trimestre 2025	5	18	875	53.573	24.640
2° trimestre 2025	3	-	1.152	1.532	-
3° trimestre 2025	3	-	52	1.514	-
4° trimestre 2025	3	-	-	1.476	-
Subtotal al 31.12.2024	14	18	2.079	58.095	24.640
Año 2026	-	-	-	6.235	-
Año 2027	-	-	-	14.537	-
Año 2028	-	-	-	10.329	-
Año 2029	-	-	-	8.347	-
Año 2030	-	-	-	3.194	-
Subtotal al 31.12.2024	-	-	-	42.642	-
Total al 31.12.2024	14	18	2.079	100.737	24.640
Tasa de interés fija	14	-	-	-	-
Tasa de interés variable	-	-	-	48.715	-
Sin tasa de interés	-	18	2.079	52.022	24.640
Total al 31.12.2024	14	18	2.079	100.737	24.640

Véase nuestro informe de fecha:

26 de agosto de 2025

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6 En representación del Fiduciario En representación del Fiduciario


Vanesa D. Colombo
Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 12 - GARANTÍAS RECIBIDAS - COBERTURA DE RIESGOS

El Patrimonio Fideicomitado constituirá única y exclusiva garantía y mecanismo de pago de los Valores Fiduciarios de acuerdo con los términos y condiciones de los mismos y se registrará conforme a las disposiciones del Artículo 16 de la Ley de Fideicomisos. El Fiduciario ostentará y ejercerá la propiedad fiduciaria del Patrimonio Fideicomitado en beneficio de los Tenedores.

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

Valores de deuda fiduciarios emitidos	Valor nominal inicial	Tasa de interés contractual	Vencimiento declarado de los títulos	Fecha de pago de los servicios
Valores de deuda fiduciarios	204.250	Tasa Variable	A los 180 (ciento ochenta) días de la fecha de vencimiento programada del Crédito de mayor plazo.	Decimo día de cada mes calendario o primer día hábil posterior.
Certificados de participación	10.750	(*)		
Total	215.000			

(*) La renta de los Certificados será equivalente a los resultados positivos o negativos que genere el fideicomiso.

NOTA 14 - FONDO DE GARANTÍA Y RESERVA PARA GASTOS

Al 30 de junio de 2025, el Fiduciario retuvo un importe equivalente a dos meses de servicios de interés de los VDF calculados sobre el saldo de capital de los mismos para destinarlo al Fondo de Garantía, según las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, los cuales a dicha fecha se encuentran registrados en el rubro Bancos. De acuerdo con los términos de dicho contrato, el Fondo de Garantía deberá ser recalculado por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios. Los montos del depósito inicial del Fondo de Garantía y de la Reserva para Gastos se reflejan en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario por un monto de \$ 348.102 y \$ 81.214, respectivamente.

El Fondo de Garantía estará destinado exclusivamente a garantizar el pago de los Servicios de interés sobre los VDF. Los importes del Fondo de Garantía serán aplicados por el Fiduciario (i) al pago de Servicios de interés a los VDF, cuando por cualquier causa el Administrador General no pueda cumplir con sus obligaciones, hasta tanto se designe un nuevo Administrador General, o (ii) para el pago de los Servicios de interés sobre los VDF ante cualquier insuficiencia de fondos originados por cualquier otro evento, de conformidad con lo previsto en el Artículo 4.2 del Contrato.

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6 En representación del Fiduciario En representación del Fiduciario


Vanesa D. Colombo
Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 15 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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 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 16 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Fiduciario y el Administrador General han 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.

NOTA 17 - LIBROS RUBRICADOS

Los registros contables del Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009–3, son llevados en los libros “Inventario y Balances” y “Diario” en forma separada de los libros correspondientes a los registros del Fiduciario. A la fecha de emisión de los Estados Contables Fiduciarios de liquidación se informa que el libro Diario se encuentra transcrito hasta el mes de noviembre de 2024 y el libro Inventario y Balances se encuentra transcrito al 30 de septiembre de 2024, los meses restantes se encuentran en proceso de transcripción.

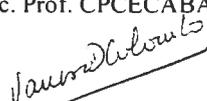
NOTA 18 - NORMAS CONTABLES NO APLICABLES

El 2 de diciembre de 2022, la FACPCE aprobó la Resolución Técnica N° 54 “Normas Contables Profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad” Introducción y Primera Parte, posteriormente complementada por la Resolución Técnica N° 56 “Normas Contables Profesionales: Modificaciones a la Resolución Técnica N° 54” y la Resolución Técnica N° 59 “Normas Contables Profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad. Aclaraciones Previas a la Implementación de la Resolución Técnica N° 54” (RT N°59).

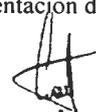
Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

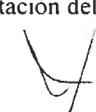
KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6 En representación del Fiduciario En representación del Fiduciario


Vanesa D. Colombo
Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria


Daniel L. Santamans
Contador General

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3” (en liquidación)

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 18 - NORMAS CONTABLES NO APLICABLES (cont.)

El CPCECABA por medio de la Resolución N° 460/2024, dispuso la adopción de la RT N° 59 con vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2025 inclusive, sin exigir su aplicación a los períodos intermedios comprendidos en el primer ejercicio.

La RT N° 59 deroga gran parte de la normativa contable actualmente vigente y provee lineamientos sobre el reconocimiento contable, medición, exposición y revelación de eventos y transacciones, aplicables a la preparación de estados contables con fines generales.

El Fideicomiso no aplicará anticipadamente la RT N° 59 haciendo uso de la resolución del consejo mencionada anteriormente.

NOTA 19 - HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Fiduciarios de liquidación, el fiduciario ha cancelado la mayoría de los pasivos, quedando a pagar la comisión fiduciaria de liquidación y gastos diversos de los pasivos existentes al 30 de junio de 2025.

Nos existen otros hechos u operaciones, exceptos a lo mencionado en Nota 2 y precedente, ocurridos entre la fecha de cierre de ejercicio irregular y la fecha de presentación de los presentes estados contables de liquidación que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fideicomiso, así como los resultados a la fecha de cierre del presente ejercicio irregular.

Véase nuestro informe de fecha:

26 de agosto de 2025

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6 En representación del Fiduciario En representación del Fiduciario


Vanesa D. Colombo
Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191


Santiago A. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria


Daniel L. Santamans
Contador General

**“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”
(en liquidación)**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

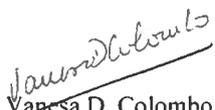
Anexo I

Previsiones
al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(en moneda constante - miles de pesos)

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	Aumento (recupero) del ejercicio	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	Utilizaciones	Saldos al cierre del ejercicio
ACTIVO					
Activo corriente					
Créditos					
Previsión por riesgo de incobrabilidad	53	(14)	(7)	(32)	-
Total al 30.06.2025	53	(14)	(7)	(32)	-
Total al 31.12.2024	259	(74)	(132)	-	53

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

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


Vanesa D. Colombo
Socia
Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191

En representación del Fiduciario


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria

En representación del Fiduciario


Daniel L. Santamans
Contador General

**“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”
(en liquidación)**

Número de Resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores: 16.237

Anexo II

Gastos de Administración

por el ejercicio irregular de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - miles de pesos)

Rubros	30.06.2025	30.06.2024
	\$	
Impuestos	321	1.907
Comisiones	28.899	24.903
Honorarios	-	9.955
Total	29.220	36.765

Véase nuestro informe de fecha:
26 de agosto de 2025

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

Vanesa D. Colombo
Vanesa D. Colombo
Socia
Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191

En representación del Fiduciario


Santiago W. Brandan
Responsable de
Gestión Fiduciaria

En representación del Fiduciario


Daniel L. Santamans
Contador General



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de
Banco de Valores S.A.
(en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3 (en liquidación))
Domicilio legal: Sarmiento 310
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT: 30-71123796-4

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables de liquidación adjuntos de Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3 (en liquidación) (en adelante "el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio irregular finalizado en esa fecha, así como la información contenida en las notas explicativas I a 19 incluyendo un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I a II que se presentan como información complementaria.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera del Fideicomiso al 30 de junio de 2025, así como los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de efectivo por el ejercicio irregular 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.

Énfasis sobre bases de preparación de los estados contables

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de las revelaciones contenidas en las notas 2 y 3 a los estados contables adjuntos, que indican que el Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación y que los presentes estados contables, han sido preparados sobre bases contables de liquidación, considerando el valor recuperable y de cancelación de sus activos y pasivos al 30 de junio de 2025.



Responsabilidades de la Dirección de Banco de Valores S.A. en su carácter de Fiduciario en relación con los estados contables de liquidación

La Dirección del Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de liquidación 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.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables de liquidación

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 del Fiduciario.
- 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 del Fiduciario 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.



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

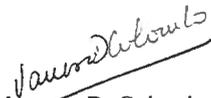
En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a. los estados contables de liquidación adjuntos se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y surgen de las registraciones del sistema contable del Fideicomiso que se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario, y
- b. al 30 de junio de 2025, no surge de los registros contables deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 de agosto de 2025

KPMG

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


Vanesa D. Colombo

Socia

Contadora Pública (UBA)
CPCECABA T° 283 F° 191