

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

**Estados Contables Fiduciarios**  
Correspondientes al ejercicio finalizado el  
31 de diciembre de 2025, presentados en forma comparativa

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

## **Estados Contables Fiduciarios**

### **Índice:**

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario  
Estado de Resultados Fiduciario  
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario  
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario  
Notas 1 a 18  
Anexos I a III  
Informe de los Auditores independientes

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

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

Domicilio de Notificaciones: Av. Madero 900, Piso 20, (C1106ACV)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
(TMF Trust Company (Argentina) S.A.)

CUIT: 30-71600137-3

Actividad Principal: Fondo Fiduciario

**Estados Contables Fiduciarios**Correspondientes al ejercicio finalizado el  
31 de diciembre de 2025, presentados en forma comparativa

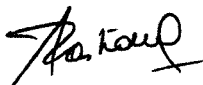
Fecha de la autorización de la Comisión  
Nacional de Valores: 13 de abril de 2018

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

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

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

Domicilio Legal: Av. Madero 900, Piso 20, (C1106ACV)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026KPMG  
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6Andrea Pastrana  
Socia  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

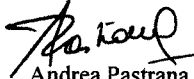
al 31 de diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos)

	31.12.2025 \$	31.12.2024 \$		31.12.2025 \$	31.12.2024 \$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 3)	2.913.106	42.958.767	Deudas		
Inversiones Financieras (Nota 4 y Anexo III)	85.110.547	250.768.620	Valores de deuda fiduciaria (Notas 7a. y 13)	6.963.010	13.156.384
Cuentas por cobrar por cesión fiduciaria (Notas 5a. y 13)	2.582.605.350	2.432.082.700	Con proveedores de bienes y servicios (Notas 8 y 13)	6.998.839	3.411.944
Otras cuentas por cobrar en especie (Nota 6)	3.126.640	-	Fiscales (Nota 9 y 13)	3.026.724	13.014.930
Créditos impositivos (Nota 13)	183.384	241.240	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>16.988.573</b>	<b>29.583.258</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>2.673.939.027</b>	<b>2.726.051.327</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			Valores de deuda fiduciaria (Notas 7b. y 13)	3.038.434.279	5.741.006.663
Cuentas por cobrar por cesión fiduciaria (Notas 5b. y 13)	11.191.955.034	13.530.442.962	<b>Total del Pasivo no Corriente</b>	<b>3.038.434.279</b>	<b>5.741.006.663</b>
<b>Total del Activo no Corriente</b>	<b>11.191.955.034</b>	<b>13.530.442.962</b>	<b>Total del Pasivo</b>	<b>3.055.422.852</b>	<b>5.770.589.921</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>13.865.894.061</b>	<b>16.256.494.289</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b> (según Estado de Evolución de Patrimonio Neto correspondiente)	10.810.471.209	10.485.904.368
			<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>13.865.894.061</b>	<b>16.256.494.289</b>

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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

  
Andrea Pastrana

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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Estado de Resultados Fiduciario

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior  
(en moneda constante - pesos)

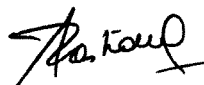
	31.12.2025	31.12.2024
	\$	\$
Intereses y actualizaciones ganados por créditos hipotecarios	862.563.610	898.446.335
Intereses punitivos cobrados	2.037.074	2.025.775
Cargo de provisiones por riesgo de incobrabilidad (Anexo I)	(253.421.824)	( 400.992.691)
Intereses de valores de deuda fiduciarios	(237.627.646)	( 349.887.422)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM (1)) (Nota 10)	207.668.811	2.827.828.076
Gastos de administración (Anexo II)	(221.384.668)	( 411.222.649)
Otros (egresos) e ingresos netos (Nota 11)	( 253.263)	2.712.966
<b>Resultado del ejercicio – Ganancia</b>	<b>359.582.094</b>	<b>2.568.910.390</b>

(1) Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior  
(en moneda constante - pesos)

Rubros	Certificados de participación (*)	Ajuste valuación UVA	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario
<b>Saldos al 31.12.2023</b>	<b>6.375.263.334</b>	<b>(6.057.325.621)</b>	<b>7.770.992.684</b>	<b>8.088.930.397</b>
Ajuste valuación UVA	1.843.074.269	(2.015.010.688)	-	( 171.936.419)
Resultado del ejercicio – Ganancia	-	-	2.568.910.390	2.568.910.390
<b>Saldos al 31.12.2024</b>	<b>8.218.337.603</b>	<b>(8.072.336.309)</b>	<b>10.339.903.074</b>	<b>10.485.904.368</b>

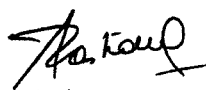
Rubros	Certificados de participación (*)	Ajuste valuación UVA	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto fiduciario
<b>Saldos al 31.12.2024</b>	<b>8.218.337.603</b>	<b>(8.072.336.309)</b>	<b>10.339.903.074</b>	<b>10.485.904.368</b>
Ajuste valuación UVA	( 16.627.006)	( 18.388.247)	-	( 35.015.253)
Resultado del ejercicio – Ganancia	-	-	359.582.094	359.582.094
<b>Saldos al 31.12.2025</b>	<b>8.201.710.597</b>	<b>(8.090.724.556)</b>	<b>10.699.485.168</b>	<b>10.810.471.209</b>

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

(\*) Ver Notas 2.5g y 12

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior  
(en moneda constante - pesos)

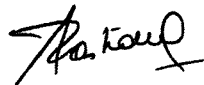
	31.12.2025 \$	31.12.2024 \$
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (Nota 2.5.a)</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	293.727.387	171.835.880
Efectivo al cierre del ejercicio	88.023.653	293.727.387
<b>(Diminución neta) Aumento neto de efectivo y sus equivalentes</b>	<b>( 205.703.734)</b>	<b>121.891.507</b>
<b>CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado del ejercicio – Ganancia	359.582.094	2.568.910.390
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</b>		
Comisiones, impuestos y honorarios devengados no pagados	9.996.768	16.421.776
Intereses de créditos hipotecarios devengados no cobrados	( 74.049.894)	( 76.269.852)
Cargo de provisiones por riesgo de incobrabilidad	253.421.824	400.992.691
Intereses de valores de deuda fiduciarios devengados no pagados (Nota 7 a.)	6.963.010	13.156.384
Resultados por tenencia créditos hipotecarios	(4.167.269.919)	(15.591.355.743)
Resultados por tenencia valores de deuda fiduciaria	1.160.955.253	6.429.870.079
RECPAM del efectivo y equivalentes neto del RECPAM de provisiones	( 103.283.448)	( 138.373.156)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución de cuentas por cobrar por cesión fiduciaria	6.314.680.912	14.260.544.929
Aumento de otras cuentas por cobrar en especie	( 3.126.640)	-
Disminución de créditos impositivos	57.856	284.089
Disminución de cuentas por pagar y deudas fiscales	( 16.398.079)	( 24.035.050)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>3.677.558.078</b>	<b>7.860.146.537</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Variación ajuste valuación UVA	( 35.015.253)	( 171.936.419)
Pagos de Valores de deuda fiduciaria	(3.876.684.021)	(7.436.066.349)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>(3.911.699.274)</b>	<b>(7.608.002.768)</b>
<b>RECPAM del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>( 35.534.197)</b>	<b>( 130.252.262)</b>
<b>(Diminución neta) Aumento neto de efectivo y sus equivalentes</b>	<b>( 205.703.734)</b>	<b>121.891.507</b>

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

KPMG

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

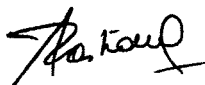
“Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I” (el “Fideicomiso”) es un fideicomiso financiero constituido en el marco del “Programa Global de Valores Fiduciarios Hipotecario Multiactivos” de fecha 13 de abril de 2018, (el “Programa”) y de conformidad con lo previsto bajo el Libro Tercero, Título IV, Capítulo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

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

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

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

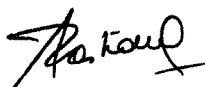
#### Descripción de las características principales de los Créditos

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

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

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

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

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

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

##### Principales términos de las Letras Hipotecarias

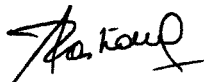
Las Letras Hipotecarias Fideicomitidas son emitidas por cada Deudor, e intervenidas por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción donde se encuentra el inmueble hipotecado, en papel que asegura su inalterabilidad, bajo la firma del Deudor, el escribano y un funcionario autorizado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

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

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

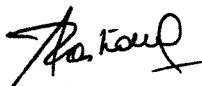
##### Principales términos de las Letras Hipotecarias (Cont.)

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

KPMG

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



Andrea Pastrana

Socia

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



Jorge Sodano

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

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

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

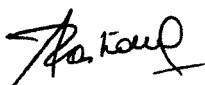
**NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)****Principales términos de las Letras Hipotecarias (Cont.)**

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

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

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

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

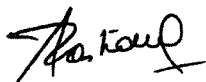
**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

**NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)****Principales términos de las Letras Hipotecarias (Cont.)**

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

#### Aspectos particulares de los Créditos

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

El saldo de capital declarado remanente promedio de los Créditos a la Fecha de Corte es de 8.287.934 UVA (diecinueve millones doscientos diez mil ciento catorce UVA).

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

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

#### Letras Hipotecarias en mora

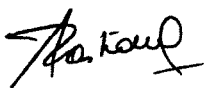
El proceso para la ejecución de las Letras Hipotecarias que documentan los préstamos hipotecarios otorgados por el Banco Hipotecario consta de 3 etapas que se desarrollan y canalizan en la “Gerencia de Recupero”.

#### Mora Temprana

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



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

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

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

**NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE I” (Cont.)****Letras Hipotecarias en mora (Cont.)**Gestión de Mora Avanzada

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

Gestión Judicial

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

**Prioridades y preferencias sobre el Patrimonio Fideicomitado**

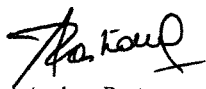
a) En la fecha de emisión:

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

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

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

b) Durante la vigencia del Fideicomiso:

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

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

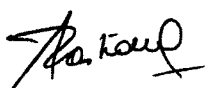
- i. al pago de los Gastos Deducibles;
- ii. a la constitución y/o reposición del Fondo de Impuesto a las Ganancias, de corresponder;
- iii. a la constitución y luego, cuando el importe acumulado en el mismo no alcance a cubrir el monto mínimo indicado en la Cláusula 8.2, a la reposición del Fondo de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

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

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

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

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

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

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

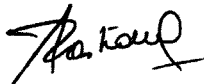
4. En caso de cancelación anticipada de los VDF, y de los CP en virtud de la precancelación de los Créditos conforme se define en la Cláusula 5.10 del prospecto del Fideicomiso:

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

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

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

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

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

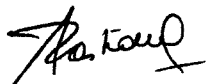
### NOTA 2 - NOTAS GENERALES Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### 1) Bases de preparación de los Estados Contables y cambios en las normas aplicadas

Los presentes Estados Contables Fiduciarios han sido preparados por el Fiduciario del Fideicomiso, de acuerdo con la Norma Unificada Argentina de Contabilidad (NUA) de conformidad con la Resolución Técnica N° 54, texto ordenado por la Resolución Técnica N° 59 (RT 54 TO RT 59), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y teniendo en cuenta las disposiciones de la Ley General de Sociedades (LGS) y las normas de la Inspección General de Justicia (IGJ).

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

#### 1) Bases de preparación de los Estados Contables y cambios en las normas aplicadas (Cont.)

El Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) por medio de la Resolución N° 460/2024, dispuso la adopción de la NUA con vigencia para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2025 inclusive.

La RT 54 TO RT 59 deroga gran parte de la normativa contable vigente hasta el ejercicio anterior y provee lineamientos sobre el reconocimiento contable, medición, exposición y revelación de eventos y transacciones, así como para la preparación de estados contables con fines generales.

Esta resolución fue aplicada por el Fiduciario a partir del 1° de enero de 2025, readecuando las cifras comparativas mediante la realización de ciertas reclasificaciones en la presentación de determinadas partidas originadas en la aplicación de la mencionada resolución, sin generar diferencias en su reconocimiento y medición. Las reclasificaciones realizadas en las cifras comparativas se detallan en nota 18, aplicándose el enfoque integral.

#### 2) Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la NUA, el Fideicomiso reviste el carácter de entidad pequeña.

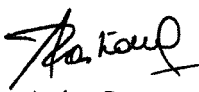
#### 3) Unidad de medida

Los presentes estados contables fueron preparados en moneda constante (pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2025) reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54 TO RT 59 en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

A los efectos de concluir si existe un contexto de inflación, la RT 54 TO RT 59 detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%.

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)****3) Unidad de medida (Cont.)**

Es por esta razón que, de acuerdo con la norma mencionada anteriormente, existe consenso sobre la existencia de un contexto de inflación a partir del 1° de julio de 2018.

La reexpresión monetaria de la información contable (activos y pasivos no monetarios, componentes del patrimonio neto, e ingresos y gastos) se efectúa utilizando coeficientes derivados del índice de precios publicados por la FACPCE, determinados en base a los siguientes índices del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos: el índice de precios al consumidor (IPC) nacional base diciembre de 2016 desde dicha fecha y el índice de precios internos mayoristas (IPIM) hasta diciembre de 2016. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido de 31,54% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y de 117,76% en el ejercicio comparativo.

*Información comparativa*

Las cifras correspondientes a la información comparativa, que surgen de los respectivos estados contables oportunamente aprobados, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dicho ejercicio.

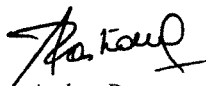
A los efectos de la presentación comparativa se efectuaron las reclasificaciones necesarias sobre los estados contables del ejercicio anterior para exponerlos sobre bases uniformes. La modificación de la información comparativa no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ellas

**4) Uso de juicios y estimaciones**

En la preparación de los estados contables, la Dirección del Fiduciario ha aplicado su juicio profesional y realizado estimaciones sobre el futuro, que afectan la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y los montos registrados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales futuros pueden diferir de estas estimaciones.

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

#### 4) Uso de juicios y estimaciones (Cont.)

Las estimaciones y las premisas subyacentes son revisadas de forma continua y son consistentes con las consideradas en la administración de riesgos. Las revisiones de las estimaciones se reconocen de forma prospectiva.

##### *Juicio profesional*

La información sobre juicios realizados en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados contables al 31 de diciembre de 2025 se incluye en la nota 3. Políticas contables significativas. Previsión por riesgo de incobrabilidad.

#### 5) Políticas contables significativas

Excepto por lo mencionado en la Nota 2.1) el Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables para todos los períodos presentados en estos estados contables.

##### a. Bancos y efectivo y equivalentes

En el Estado de situación patrimonial, el rubro “Bancos” incluye el dinero en cuentas bancarias del país y otros valores con similar liquidez y capacidad para actuar como medios de pago.

Los saldos se valúan a su valor nominal.

El estado de flujo de efectivo se prepara aplicando el método indirecto. Todas las partidas de este estado se encuentran expresadas en moneda constante a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al principio y al final del ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
*Socia*

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

#### 5) Políticas contables significativas (Cont.)

##### a. Bancos y efectivo y equivalentes (Cont.)

La Dirección del Fiduciario expone en las actividades operativas formando parte del resultado del ejercicio la variación correspondiente al efecto de los resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM) generado por los componentes del efectivo y equivalentes al efectivo.

En el Estado de flujos de efectivo, el rubro “Efectivo y equivalentes” comprende los saldos de caja y bancos y los equivalentes de efectivo. Los equivalentes de efectivo incluyen inversiones de corto plazo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en importes conocidos de efectivo y sujetas a riesgos insignificantes de cambios de valor.

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Bancos (nota 3)	2.913.106	42.958.767
Inversiones Financieras (nota 4)	<u>85.110.547</u>	<u>250.768.620</u>
Total	<u>88.023.653</u>	<u>293.727.387</u>

##### b. Cuentas por cobrar por cesión fiduciaria

Los créditos por cesión fiduciaria han sido valuados a su valor residual más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio menos la previsión por riesgo de incobrabilidad calculada según la normativa del BCRA, al valor del UVA al cierre de cada ejercicio.

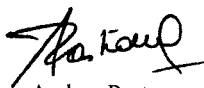
La Dirección del fiduciario da de baja un crédito por cesión fiduciaria cuando los flujos de fondos se cobren, expiren o se transfieran en una transacción que transfiera todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad; o en una refinanciación donde el crédito refinanciado es sustancialmente diferente del crédito inicial.

##### c. Inversiones Financieras

Las colocaciones en fondos comunes de inversión se miden al valor de la cuotaparte al cierre de cada ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

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

#### 5) Políticas contables significativas (Cont.)

##### d. Previsiones por riesgo de incobrabilidad

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

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

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

(\*) Categoría introducida por la Com. “A” 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.


##### e. Otras cuentas por cobrar en especie, Créditos impositivos

Los créditos en especie originados, por ejemplo, en anticipos a proveedores o gastos pagados por anticipado se reconocen inicialmente por las sumas entregadas, y posteriormente se remiden considerando los servicios recibidos.

Los créditos en especie se dan de baja cuando se reciben totalmente los servicios relacionados, o expiran los derechos para tal recepción.

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

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

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)****5) Políticas contables significativas (Cont.)****f. Pasivo**

El Pasivo incluye a las “Deudas” que son obligaciones ineludibles de entregar un activo financiero (pasivo en moneda), prestar servicios (pasivo en especie), que no tienen incertidumbres en cuanto a su monto y vencimiento.

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

Las deudas originadas en la compra de bienes o servicios se reconocen inicialmente al valor de contado de la operación y posteriormente a su costo amortizado o valor nominal.

**g. Patrimonio Neto Fiduciario**

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

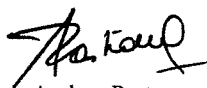
La cuenta “Ajuste por valuación UVA” refleja la contrapartida del ajuste por valuación de los Certificados de Participación, que han sido valuados considerando el valor UVA al cierre del ejercicio.

**h. Resultados Fiduciarios del ejercicio**

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 3 – BANCOS

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
<b>Corrientes</b>		
Cuenta Fiduciaria	2.913.106	42.958.767
<b>Total</b>	<u>2.913.106</u>	<u>42.958.767</u>

### NOTA 4 – INVERSIONES FINANCIERAS

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
<b>Corrientes</b>		
Fondos Comunes de Inversión (Anexo III)	85.110.547	250.768.620
<b>Total</b>	<u>85.110.547</u>	<u>250.768.620</u>

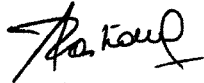
### NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR POR CESIÓN FIDUCUARIA

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
<b>a. Corrientes</b>		
Créditos hipotecarios	2.617.610.273	2.427.094.611
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo I)	( 109.054.817)	( 71.281.763)
Intereses devengados a cobrar	74.049.894	76.269.852
<b>Total</b>	<u>2.582.605.350</u>	<u>2.432.082.700</u>
<b>b. No Corrientes</b>		
Créditos hipotecarios	11.678.158.047	13.939.814.850
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo I)	( 486.203.013)	( 409.371.888)
<b>Total</b>	<u>11.191.955.034</u>	<u>13.530.442.962</u>

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 6 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN ESPECIE

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
<b>Corrientes</b>		
Gastos pagados por adelantado	3.126.640	-
<b>Total</b>	<u>3.126.640</u>	<u>-</u>

### NOTA 7 – VALORES DE DEUDA FIDUCIARIOS

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
<b>a. Corrientes</b>		
Intereses Devengados VDF "B"	6.963.010	13.156.384
<b>Total</b>	<u>6.963.010</u>	<u>13.156.384</u>
<b>b. No Corrientes</b>		
Valores de deuda fiduciaria “B” - Tasa Variable	3.038.434.279	5.741.006.663
<b>Total</b>	<u>3.038.434.279</u>	<u>5.741.006.663</u>

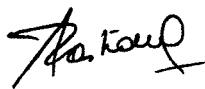
### NOTA 8 – DEUDAS CON PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
<b>Corrientes</b>		
Honorarios a pagar	6.998.839	3.411.944
<b>Total</b>	<u>6.998.839</u>	<u>3.411.944</u>

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 9 – DEUDAS FISCALES

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
<b>Corrientes</b>		
Impuesto a los Ingresos Brutos a pagar	2.997.929	13.009.832
Retenciones Impuesto a las Ganancias a ingresar	28.795	5.098
<b>Total</b>	<u><b>3.026.724</b></u>	<u><b>13.014.930</b></u>

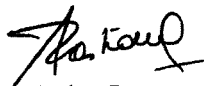
### NOTA 10 – RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIAS (INCLUYENDO EL RECPAM)

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	\$	\$
<b>Generados por Activos</b>		
Diferencia de cotización Créditos Hipotecarios	4.167.269.919	15.591.355.743
RECPAM	613.277.632	4.185.933.012
Resultados por tenencia FCI	64.769.948	113.877.487
<b>Generados por Pasivos</b>		
Diferencia de cotización Valores de Deuda Fiduciaria	(1.160.955.253)	( 6.429.870.079)
RECPAM	(3.476.693.435)	(10.633.468.087)
<b>Total</b>	<u><b>207.668.811</b></u>	<u><b>2.827.828.076</b></u>

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 11 – OTROS (EGRESOS) E INGRESOS NETOS

La composición del rubro es la siguiente:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Gastos generales	(1.771.180)	(2.771.530)
Comisiones por percepciones cobradas	1.517.917	5.484.496
<b>Total</b>	<b>( 253.263)</b>	<b>2.712.966</b>

### NOTA 12 – ESTADO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

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

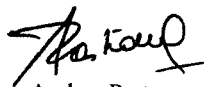
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el estado de los certificados de participación es el siguiente:

Concepto	Valor al inicio del ejercicio	Ajuste por valuación UVA	Valor al cierre del ejercicio	Resultados acumulados al inicio del ejercicio	Resultado del ejercicio - Ganancia
Certificados de participación	8.218.337.603	(16.627.002)	8.201.710.597	10.339.903.074	359.582.094
<b>Total al 31.12.2025</b>	<b>8.218.337.603</b>	<b>(16.627.002)</b>	<b>8.201.710.597</b>	<b>10.339.903.074</b>	<b>359.582.094</b>
<b>Total al 31.12.2024</b>	<b>6.375.263.334</b>	<b>1.843.074.269</b>	<b>8.218.337.603</b>	<b>7.770.992.684</b>	<b>2.568.910.390</b>

El resultado por cada valor unitario de los certificados de participación para el presente ejercicio asciende a \$ 0,0438.

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 13 – PLAZOS ESTIMADOS, TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS

Al 31 de diciembre 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:

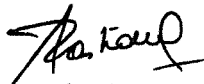
Plazos	Inversiones financieras	Cuentas por cobrar por cesión fiduciaria	Otras ctas por cobrar en especie	Créditos impositivos	Valores de deuda Fiduciaria	Deudas fiscales	Deudas con proveedores por bienes y servicios
1º trimestre 2026	85.110.547	1.286.654.059	3.126.640	183.384	6.963.010	3.026.724	6.998.839
2º trimestre 2026	-	423.934.444	-	-	-	-	-
3º trimestre 2026	-	431.958.845	-	-	-	-	-
4º trimestre 2026	-	440.058.002	-	-	-	-	-
<b>Subtotal al 31.12.25</b>	<b>85.110.547</b>	<b>2.582.605.350</b>	<b>3.126.640</b>	<b>183.384</b>	<b>6.963.010</b>	<b>3.026.724</b>	<b>6.998.839</b>
Con plazo mayor a 1 año	-	11.191.955.034	-	-	3.038.434.279	-	-
Sin plazo determinado	85.110.547	-	-	-	-	-	-
<b>Total al 31.12.25</b>	<b>-</b>	<b>13.774.560.384</b>	<b>3.126.640</b>	<b>183.384</b>	<b>3.045.397.289</b>	<b>3.026.724</b>	<b>6.998.839</b>
Tasa de interés variable	-	13.700.510.490	-	-	3.038.434.279	-	-
Sin tasa de interés	85.110.547	74.049.894	3.126.640	183.384	6.963.010	3.026.724	6.998.839
<b>Total al 31.12.25</b>	<b>85.110.547</b>	<b>13.774.560.384</b>	<b>3.126.640</b>	<b>183.384</b>	<b>3.045.397.289</b>	<b>3.026.724</b>	<b>6.998.839</b>

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	Inversiones financieras	Cuentas por cobrar por cesión fiduciaria	Créditos impositivos	Valores de deuda Fiduciaria	Deudas fiscales	Deudas con proveedores por bienes y servicios
1er. Trimestre 2025	250.768.620	1.165.244.169	241.240	13.156.384	13.014.930	3.411.944
2do. Trimestre 2025	-	414.425.259	-	-	-	-
3er. Trimestre 2025	-	421.931.949	-	-	-	-
4to. Trimestre 2025	-	430.481.323	-	-	-	-
<b>Subtotal al 31.12.24</b>	<b>250.768.620</b>	<b>2.432.082.700</b>	<b>241.240</b>	<b>13.156.384</b>	<b>13.014.930</b>	<b>3.411.944</b>
Con plazo mayor a 1 año	-	13.530.442.962	-	5.741.006.663	-	-
Sin plazo determinado	250.768.620	-	-	-	-	-
<b>Total al 31.12.24</b>	<b>-</b>	<b>15.962.525.662</b>	<b>241.240</b>	<b>5.754.163.047</b>	<b>13.014.930</b>	<b>3.411.944</b>
Tasa de interés variable	-	15.886.255.811	-	5.741.006.663	-	-
Sin tasa de interés	250.768.620	76.269.851	241.240	13.156.384	13.014.930	3.411.944
<b>Total al 31.12.24</b>	<b>250.768.620</b>	<b>15.962.525.662</b>	<b>241.240</b>	<b>5.754.163.047</b>	<b>13.014.930</b>	<b>3.411.944</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 14 – DEVENGAMIENTO DE INTERESES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS Y CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN EMITIDOS

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

(\*) Los valores de deuda Clase A devengan intereses respecto de cada ejercicio de devengamiento a una tasa del 4,75% sobre el saldo de capital impago expresado en el equivalente en Pesos de la cantidad de UVA adeudada en cada Fecha de Pagos de Servicios conforme el Valor UVA Aplicable a cada Fecha de Pago (ver Nota 1).

(\*\*) Los valores de deuda Clase B devengan intereses respecto de cada ejercicio de devengamiento a una tasa del 5,5% sobre el saldo de capital impago expresado en el equivalente en Pesos de la cantidad de UVA adeudada en cada Fecha de Pagos de Servicios conforme el Valor UVA Aplicable a cada Fecha de Pago (ver Nota 1).

(\*\*\*) Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro mensual del total del Flujo de Fondos en Pesos al equivalente del Valor UVA Aplicable para cada Fecha de Pago de Servicios correspondiente una vez cancelados íntegramente los VDF y reembolsados de los fondos adelantados.

### NOTA 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 el Fideicomiso cumple con las condiciones previstas en dicho artículo, que se detallan a continuación:

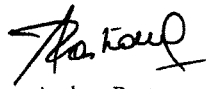
- Es un fideicomiso incluido en el apartado 6 del inc. a) del art. 73 de la LIG, y
- Los certificados de participación y/o títulos de deuda que emitieran hayan sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores.

### NOTA 16 – INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

**Notas a los Estados Contables Fiduciarios**  
al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

### NOTA 17 – LIBROS RUBRICADOS

Los registros contables correspondientes a los meses de julio a diciembre de 2025, y los presentes Estados Contables Fiduciarios del Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I 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 se informa que el libro Diario se encuentra transcrito hasta el mes de noviembre de 2025 y el libro Inventario y Balances se encuentra transcrito al 30 de septiembre de 2025, los meses restantes se encuentran pendientes de transcripción.

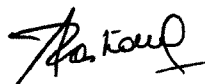
### Nota 18 – ADOPCIÓN DE LAS NORMAS UNIFICADAS DE CONTABILIDAD (RT 59)

Esta resolución fue aplicada por el Fiduciario a partir del 1 de enero de 2025, readecuando las cifras comparativas mediante la realización de ciertas reclasificaciones en la presentación de determinadas partidas originadas en la aplicación de la RT 54 (TO RT 59), sin generar diferencias en su reconocimiento y medición. A continuación, se detallan las principales reclasificaciones:

	Según estados contables al 31 de diciembre de 2024	Ajustes	Reclasificaciones	Según estados contables aplicando las NUA
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Bancos	42.958.767	-	-	42.958.767
Inversiones financieras	250.768.620	-	-	250.768.620
Créditos por cesión fiduciaria	2.432.082.700	-	( 2.432.082.700)	-
Cuentas por cobrar por cesión fiduciaria	-	-	2.432.082.700	2.432.082.700
Créditos fiscales	241.240	-	( 241.240)	-
Créditos impositivos	-	-	241.240	241.240
<b>Total del activo corriente</b>	<b>2.726.051.327</b>	-	-	<b>2.726.051.327</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
Créditos por cesión fiduciaria	13.530.442.962	-	(13.530.442.962)	-
Cuentas por cobrar por cesión fiduciaria	-	-	13.530.442.962	13.530.442.962
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>13.530.442.962</b>	-	-	<b>13.530.442.962</b>
<b>Total del activo</b>	<b>16.256.494.289</b>	-	-	<b>16.256.494.289</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Notas a los Estados Contables Fiduciarios

al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos)

#### Nota 18 – ADOPCIÓN DE LAS NORMAS UNIFICADAS DE CONTABILIDAD (RT 59) (Cont.)

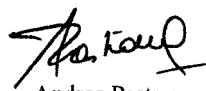
	Según estados contables al 31 de diciembre de 2024	Ajustes	Reclasificaciones	Según estados contables aplicando las NUA
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Deudas				
Valores de deuda fiduciaria	13.156.384	-	-	13.156.384
Cuentas por pagar	3.411.944	-	(3.411.944)	-
Con proveedores de bienes y servicios	-	-	3.411.944	3.411.944
Fiscales	13.014.930	-	-	13.014.930
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>29.583.258</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.583.258</b>
Pasivo no corriente				
Valores de deuda fiduciaria	5.741.006.663	-	-	5.741.006.663
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>5.741.006.663</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.741.006.663</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>5.770.589.921</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.770.589.921</b>
<b>Patrimonio Neto según estado respectivo</b>	<b>10.485.904.368</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.485.904.368</b>
<b>Total del Patrimonio Neto y del Pasivo</b>	<b>16.256.494.289</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.256.494.289</b>

	Según estados contables al 31 de diciembre de 2024	Ajustes	Reclasificaciones	Según estados contables aplicando las NUA
<b>OPERACIONES CONTINUAS</b>				
Intereses y actualizaciones ganados por créditos hipotecarios	898.446.335	-	-	898.446.335
Intereses punitivos cobrados	2.025.775	-	-	2.025.775
Cargo de provisiones por incobrabilidad	( 400.992.691)	-	-	( 400.992.691)
Intereses de valores de deuda fiduciarios	( 349.887.422)	-	-	( 349.887.422)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM)	2.827.828.076	-	-	2.827.828.076
Gastos de administración	( 411.222.649)	-	-	( 411.222.649)
Otros ingresos netos	2.712.966	-	-	2.712.966
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>2.568.910.390</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.568.910.390</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

KPMG

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

Anexo I

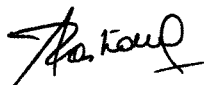
### Previsiones

al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024  
(en moneda constante - pesos)

Concepto	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos del ejercicio	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	Saldos al cierre del ejercicio
	\$			
<b>Deducidas del activo</b>				
<b>Corriente</b>				
<b>Créditos</b>				
Previsión por riesgo de incobrabilidad	71.281.763	37.963.216	( 190.162)	109.054.817
<b>No corriente</b>				
<b>Créditos</b>				
Previsión por riesgo de incobrabilidad	409.371.888	215.458.608	(138.627.483)	486.203.013
<b>Saldos al 31.12.2025</b>	<b>480.653.651</b>	<b>253.421.824</b>	<b>(138.817.645)</b>	<b>595.257.830</b>
<b>Saldos al 31.12.2024</b>	<b>348.286.378</b>	<b>400.992.691</b>	<b>(268.625.418)</b>	<b>480.653.651</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

### Anexo II

#### Gastos de Administración

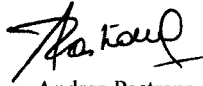
por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparativo  
con el ejercicio anterior  
(en moneda constante - pesos)

Rubros	31.12.2025	31.12.2024
	\$	
Impuestos	114.939.487	299.572.817
Gastos de publicación	2.424.166	1.955.011
Honorarios por servicios profesionales	41.197.620	40.457.888
Honorarios del administrador	19.372.263	28.859.831
Honorarios fiduciarios	34.822.272	32.802.178
Gastos bancarios y otros	8.628.860	7.574.924
<b>Total</b>	<b>221.384.668</b>	<b>411.222.649</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

KPMG

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



Andrea Pastrana  
Socia

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



Jorge Sodano

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

## “Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I”

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

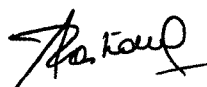
### Anexo III

**Inversiones Financieras**  
al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024  
(en moneda constante - pesos)

Denominación y características de las inversiones financieras	Clase	Cantidad de Cuotas partes	Cotización	Totales al 31.12.2025	Totales al 31.12.2024
Fondo Común de Inversión	TORONTO TRUST AHORRO – Clase B	1.660.023	51,270691	85.110.547	250.768.620
<b>Totales</b>				<b>85.110.547</b>	<b>250.768.620</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
6 de marzo de 2026

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



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



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



KPMG  
Bouchard 710 - 1° piso - C1106ABL  
Buenos Aires, Argentina

+54 11 4316 5700  
www.kpmg.com.ar

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Presidente y Directores de  
TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
(En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I)  
Domicilio legal: Av. Madero 900, Piso 20°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
CUIT: 30-71600137-3

### *Informe sobre la auditoría de los estados contables*

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados contables adjuntos de Fideicomiso Financiero CHA UVA Serie I (en adelante “el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como las notas explicativas I a 18 de los estados contables que incluyen las políticas contables significativas y los anexos I a III.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, así como los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

#### *Fundamento de la opinión*

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CPCECABA”). Nuestras responsabilidades de conformidad con dichas normas se describen en el apartado “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables” de este informe.

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

#### *Responsabilidades de la Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario en relación con los estados contables*

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

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



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

Nuestros objetivos son 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 pueden deberse a fraude o error y 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 suficientes y apropiados para sustentar nuestra opinión. 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, declaración falsa 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.
- Concluimos sobre la aplicación apropiada, por parte de la Dirección del Fiduciario, de los criterios contables basados en el principio de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas sustanciales sobre la capacidad del Fideicomiso de continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados contables o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados contables en su conjunto, incluyendo las revelaciones, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, 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 adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro de Inventario y Balances y surgen de las registraciones del sistema contable del Fideicomiso que se encuentran pendientes de transcripción en el libro Diario, y
- b. al 31 de diciembre 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, 6 de marzo de 2026

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Pastrana', written in a cursive style.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de marzo de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 06/03/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Pertenciente a: FF CEDULAS HIPOtecarias UVA SERIE I Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-71600137-3

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$13.865.894.061,00

Intervenida por: Dra. ANDREA NATALIA PASTRANA

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dra. ANDREA NATALIA PASTRANA

Contador Público ( Pontificia Universidad Católica Arg. Sta María de los Bs.As. )

CPCECABA T° 383 F° 244

Firma en carácter de socio

KPMG

T° 2 F° 6

SOCIO



Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

699956

CÓDIGO DE  
VERIFICACIÓN  
mpurmwxx

