

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009-3”

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al período de seis meses finalizado el
30 de junio de 2022, presentados en forma comparativa

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

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 Serie XI 2009 - 3”

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 Intermedios
Correspondientes al período finalizado el 30 de junio de 2022,
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.

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

Domicilio Legal: Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

al 30 de junio de 2022 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - miles de pesos)

| | 30.06.22 | 31.12.21 | | 30.06.22 | 31.12.21 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---|---------------|---------------|
| | \$ | \$ | | \$ | \$ |
| ACTIVO | | | PASIVO | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | PASIVO CORRIENTE | | |
| Caja y bancos (Nota 3) | 2.510 | 6.480 | Valores de deuda fiduciarios (Notas 7a. y 11) | 9.852 | 13.666 |
| Inversiones (Anexo I) | 4.057 | 4.103 | Deudas fiscales (Notas 8 y 11) | 97 | 80 |
| Créditos (Notas 4a. y 11) | 4.735 | 7.351 | Otras deudas (Notas 9 y 11) | 1.977 | 1.443 |
| Otros activos (Notas 6a. y 11) | 14.173 | 10.275 | Total del Pasivo Corriente | 11.926 | 15.189 |
| Total del Activo Corriente | 25.475 | 28.209 | PASIVO NO CORRIENTE | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | Valores de deuda fiduciarios (Notas 7b. y 11) | 34.313 | 47.214 |
| Créditos (Notas 4b. y 11) | 11.710 | 22.559 | Total del Pasivo no Corriente | 34.313 | 47.214 |
| Otros activos (Notas 6b. y 11) | 10.661 | 8.188 | Total del Pasivo | 46.239 | 62.403 |
| Total del Activo no Corriente | 22.371 | 30.747 | PATRIMONIO NETO (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario) | 1.607 | (3.447) |
| Total del Activo | 47.846 | 58.956 | Total del Pasivo y Patrimonio Neto | 47.846 | 58.956 |

Las notas 1 a 18 y anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables fiduciarios intermedios.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Estado de Resultados Fiduciario

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparativo con igual período del ejercicio anterior

(en moneda constante - miles de pesos)

| | 30.06.22 | 30.06.21 |
|---|-----------------|-----------------|
| | \$ | \$ |
| Intereses ganados por créditos hipotecarios | 1.452 | 3.763 |
| Intereses de valores de deuda fiduciarios | (9.178) | (12.807) |
| Desafectación de provisiones (Anexo II) | 29 | 157 |
| Resultados financieros y por tenencia generados por activos y pasivos: | | |
| - Intereses ganados por depósitos a plazo fijo | 754 | 1.133 |
| - Resultados por instrumentos derivados | 6.450 | 8.079 |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | 1.141 | (1.515) |
| Subtotal | 648 | (1.190) |
| Gastos de administración (Anexo III) | (7.589) | (7.789) |
| Otros egresos | (109) | (186) |
| Resultado del período – Pérdida | (7.050) | (9.165) |

Las notas 1 a 18 y anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables fiduciarios intermedios.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 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 14) | | (Notas 1 y 2g) | | | |
| | \$ | | | | | | | |
| Saldos al 31.12.20 | 2.009 | 52.005 | 31.173 | 7.273 | 42.531 | 536.400 | (659.940) | 11.451 |
| Resultados originados por instrumentos derivados | - | - | - | - | - | (244) | - | (244) |
| Resultado del período – Pérdida | - | - | - | - | - | - | (9.165) | (9.165) |
| Saldos al 30.06.21 | 2.009 | 52.005 | 31.173 | 7.273 | 42.531 | 536.156 | (669.105) | 2.042 |

| 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 14) | | (Notas 1 y 2g) | | | |
| | \$ | | | | | | | |
| Saldos al 31.12.21 | 2.009 | 52.005 | 31.173 | 7.273 | 42.531 | 540.924 | (679.362) | (3.447) |
| Resultados originados por instrumentos derivados | - | - | - | - | - | 12.104 | - | 12.104 |
| Resultado del período – Pérdida | - | - | - | - | - | - | (7.050) | (7.050) |
| Saldos al 30.06.22 | 2.009 | 52.005 | 31.173 | 7.273 | 42.531 | 553.028 | (686.412) | 1.607 |

Las notas 1 a 18 y anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables fiduciarios intermedios.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - miles de pesos)

| | 30.06.22 | 30.06.21 |
|--|-----------------|-----------------|
| | \$ | \$ |
| VARIACIÓN DE EFECTIVO | | |
| Efectivo al inicio del ejercicio | 10.583 | 14.375 |
| Efectivo al cierre del período (Nota 2.1.) | 6.567 | 13.914 |
| Disminución neta de efectivo | (4.016) | (461) |
| CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO | | |
| Actividades operativas | | |
| Pérdida del período | (7.050) | (9.165) |
| Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas: | | |
| Comisiones, impuestos y honorarios devengados no pagados | 2.074 | 1.751 |
| Intereses de créditos hipotecarios devengados no cobrados | (485) | (859) |
| (Desafectación) afectación de provisiones | (29) | 157 |
| Intereses de valores de deuda devengados no pagados | 1.082 | 1.323 |
| Resultados por contratos de cobertura | 12.104 | (244) |
| RECPAM del efectivo y equivalentes neto de RECPAM de provisiones | 2.230 | 1.719 |
| Cambios en activos y pasivos operativos: | | |
| Disminución de créditos | 14.132 | 28.351 |
| Disminución de otros créditos | 738 | 233 |
| (Aumento) disminución de otros activos | (6.371) | 4.342 |
| Disminución de valores de deuda fiduciarios | (17.797) | (24.764) |
| Disminución de deudas fiscales y otras deudas | (1.523) | (1.361) |
| Utilización de provisiones | (542) | |
| Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas | (1.437) | 1.483 |
| RECPAM del efectivo y equivalentes | (2.579) | (1.944) |
| Disminución neta de efectivo | (4.016) | (461) |

Las notas 1 a 18 y anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los estados contables fiduciarios.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 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 Período de Devengamiento de Servicios y la Tasa de Referencia de los VDF para los siguientes Períodos 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 Período 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 períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 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 períodos 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 Período 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 período 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 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 Período 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

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

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

saldo de la Inversión de los Fondos Líquidos, ambos (c) y (d) calculados al último día del Período 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 período 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.

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.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

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

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 \$ 42.531.

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.

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.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

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

La remuneración del Fiduciario ascenderá a una comisión mensual fija de U\$S 2.500 más IVA. La comisión del Fiduciario correspondiente al primer período 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.

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.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 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.)

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.

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 las Letras Hipotecarias a sustituirse.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 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.)

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 Períodos 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 Fideicomitidos (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.

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

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 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.)

cobertura, el nocional residual es (i) en relación al Primer Período de Devengamiento de Servicios, el monto equivalente al valor nominal de los VDF; y (ii) para los posteriores Períodos de Devengamiento de Servicios, el Monto Nocional Residual del Período de Devengamiento de Servicios inmediatamente anterior menos (a) la Amortización correspondiente al Período 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 Período de Devengamiento de Servicios inmediatamente anterior y el pago de Servicios que se hubiere realizado a los VDF en dicho período 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fiduciario ha registrado contablemente un activo por \$ 14.173 y \$ 10.275 en Otros Activos Corrientes y \$ 10.661 y \$ 8.188 en Otros Activos No Corrientes, respectivamente, 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.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

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

Los presentes estados contables fiduciarios han sido preparados por el Fiduciario del Fideicomiso, están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Tales normas, de exposición y valuación, se encuentran contenidas en las Resoluciones Técnicas (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).

Información comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados contables a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 2.

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 período. El Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión para deudores incobrables, 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 hechos y resultados reales pueden diferir de los estimados pudiendo ocasionar pérdidas o ganancias que afecten los ejercicios subsecuentes.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

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

Unidad de medida

Los estados contables son preparados en moneda constante (pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del período 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:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermediosal 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS
CONTABLES FIDUCIARIOS (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 al 30 de junio de 2022.

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:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

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

Unidad de medida (Cont.)

- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del período que se informa, revelando esta información en una partida separada;
- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente.
- En la aplicación inicial del método de reexpresión, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas desde las siguientes fechas:

| 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 período comparativo |

Criterios de valuación

A continuación, se incluyen las políticas contables de mayor relevancia utilizadas en la preparación de los estados contables fiduciarios:

a. Activos y pasivos en moneda local

Han sido expresados en moneda de cierre del período/ejercicio.

b. Caja y Bancos

Han sido valuadas a su valor nominal.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

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

Criterios de valuación (Cont.)

c. Inversiones

Los depósitos a plazo fijo se encuentran valuados de acuerdo a la suma de dinero entregada en el momento de la transacción más los intereses devengados al cierre del período/ejercicio.

d. Créditos

Han sido valuados a su valor residual más los intereses devengados al cierre del período/ejercicio menos las provisiones por riesgo de incobrabilidad correspondientes.

e. Provisiones por riesgo de incobrabilidad

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

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

| 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” 6938, para las refinanciaciones otorgadas por primera vez dentro del año calendario y una vez que se haya cancelado la primera cuota de dicha refinanciación.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

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

Criterios de valuación (Cont.)

e. Provisiones por riesgo de incobrabilidad (Cont.)

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

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

f. Previsión para desvalorización de créditos impositivos

Se ha constituido para reducir el valor en función a lo estimado por Fiduciario del Fideicomiso en base a las proyecciones de utilidades impositivas futuras.

g. Otros activos

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 período en el que la partida cubierta afecte tales resultados.

h. Otros créditos, Deudas fiscales y Otras deudas

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

i. Valores de deuda fiduciarios

Han sido valuados a su valor residual más las rentas devengadas a pagar al cierre del período/ejercicio, de conformidad con las condiciones de emisión descritas en Nota 1.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermediosal 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS
CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS (Cont.)****Criterios de valuación (Cont.)****j. Patrimonio Neto Fiduciario**

La cuenta “Certificados de participación” ha sido expresada a su valor nominal.

La cuenta “Ajuste de certificados de participación” ha sido expresada en moneda constante.

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 a valores nominales.

La cuenta “Resultados por derivados” reflejan la contrapartida del activo/pasivo por operación de cobertura de riesgo de flujo de efectivo, tal como surge de las Notas 1 y 2 g.

k. Resultados Fiduciarios

Los resultados devengados se exponen en moneda constante.

l. 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 a los rubros Caja y Bancos e Inversiones. Dichos rubros incluyen, al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 \$ 6.567 y \$ 10.583, respectivamente, depositado en el Banco de Valores S.A..

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 3 - CAJA Y BANCOS

La composición del rubro es la siguiente:

| | 30.06.22 | 31.12.21 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| | \$ | \$ |
| Corrientes | | |
| Cuenta Fiduciaria | 2.150 | 4.139 |
| Cuenta de Gastos | 357 | 3 |
| Fondo de Garantía | 3 | 2.338 |
| Total | 2.510 | 6.480 |

NOTA 4 - CRÉDITOS

La composición del rubro es la siguiente:

| | 30.06.22 | 31.12.21 |
|---|-----------------|-----------------|
| | \$ | \$ |
| a. Corrientes | | |
| Créditos hipotecarios | 4.521 | 6.985 |
| Intereses y actualizaciones devengados a cobrar | 485 | 720 |
| Subtotal | 5.006 | 7.705 |
| Anticipos por parte del Administrador | (158) | (215) |
| Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo II) | (113) | (139) |
| Total | 4.735 | 7.351 |
| | | |
| | 30.06.22 | 31.12.21 |
| | \$ | \$ |
| b. No Corrientes | | |
| Créditos hipotecarios | 11.991 | 22.996 |
| Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo II) | (281) | (437) |
| Total | 11.710 | 22.559 |

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 5 - OTROS CRÉDITOS

La composición del rubro es la siguiente:

| | <u>30.06.22</u> | <u>31.12.21</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| | \$ | \$ |
| Corrientes | | |
| Retenciones Impuesto a las ganancias | - | 738 |
| Previsión para desvalorización de créditos impositivos (Anexo II) | - | (738) |
| Total | <u>-</u> | <u>-</u> |

NOTA 6 - OTROS ACTIVOS

La composición del rubro es la siguiente:

| | <u>30.06.22</u> | <u>31.12.21</u> |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| | \$ | \$ |
| a. Corrientes | | |
| Contrato de cobertura (Nota 1) | 14.173 | 10.275 |
| Total | <u>14.173</u> | <u>10.275</u> |
| b. No Corrientes | | |
| Contrato de cobertura (Nota 1) | 10.661 | 8.188 |
| Total | <u>10.661</u> | <u>8.188</u> |

NOTA 7 - VALORES DE DEUDA FIDUCIARIOS

La composición del rubro es la siguiente:

| | <u>30.06.22</u> | <u>31.12.21</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| | \$ | \$ |
| a. Corrientes | | |
| Valores de deuda Senior a pagar | 8.770 | 12.540 |
| Renta de valores de deuda Senior a pagar | 1.082 | 1.126 |
| Total | <u>9.852</u> | <u>13.666</u> |
| b. No Corrientes | | |
| Valores de deuda Senior a pagar | 34.313 | 47.214 |
| Total | <u>34.313</u> | <u>47.214</u> |

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 8 - DEUDAS FISCALES

La composición del rubro es la siguiente:

| | <u>30.06.22</u> | <u>31.12.21</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| | \$ | \$ |
| Corrientes | | |
| Provisión Impuesto a los Ingresos Brutos, neta | 97 | 80 |
| Total | <u>97</u> | <u>80</u> |

NOTA 9 - OTRAS DEUDAS

La composición del rubro es la siguiente:

| | <u>30.06.22</u> | <u>31.12.21</u> |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| | \$ | \$ |
| Corrientes | | |
| Comisiones a pagar | 486 | 661 |
| Honorarios a pagar | 1.491 | 782 |
| Total | <u>1.977</u> | <u>1.443</u> |

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 2022 y 2021, 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 período | Resultado del período - pérdida |
|-------------------------------|---------------|---|----------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|
| Certificados de participación | 10.750 | (8.741) | 2.009 | 52.005 | (679.362) | (7.050) |
| Total al 30.06.22 | 10.750 | (8.741) | 2.009 | 52.005 | (679.362) | (7.050) |
| Total al 30.06.21 | 10.750 | (8.741) | 2.009 | 52.005 | (659.940) | (9.165) |

El resultado por cada valor unitario de los certificados de participación para el presente período asciende a \$ (0,1356).

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 11 - PLAZOS ESTIMADOS, TASAS DE INTERES DE CRÉDITOS A COBRAR Y DEUDAS A PAGAR

Al 30 de junio de 2022, 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 activos | Valores de deuda fiduciarios | Deudas fiscales | Otras deudas |
|-----------------------------|---------------|---------------|------------------------------|-----------------|--------------|
| A vencer | | | | | |
| 3° trimestre 2022 | 1.120 | 3.577 | 3.623 | 97 | 1.977 |
| 4° trimestre 2022 | 1.170 | 4.179 | 2.123 | - | - |
| 1° trimestre 2023 | 1.188 | 3.506 | 2.254 | - | - |
| 2° trimestre 2023 | 1.257 | 2.911 | 1.852 | - | - |
| Subtotal al 30.06.22 | 4.735 | 14.173 | 9.852 | 97 | 1.977 |
| Año 2023 | 2.643 | 4.241 | 3.881 | - | - |
| Año 2024 | 5.725 | 4.267 | 6.184 | - | - |
| Año 2025 | 3.342 | 1.700 | 5.305 | - | - |
| Año 2026 | - | 417 | 4.953 | - | - |
| Año 2027 | - | 36 | 12.116 | - | - |
| Año 2028 | - | - | 1.874 | - | - |
| Subtotal al 30.06.22 | 11.710 | 10.661 | 34.313 | - | - |
| Total al 30.06.22 | 16.445 | 24.834 | 44.165 | 97 | 1.977 |
| Tasa de interés fija | 15.960 | - | - | - | - |
| Tasa de interés variable | - | - | 43.083 | - | - |
| Sin tasa de interés | 485 | 24.834 | 1.082 | 97 | 1.977 |
| Total al 30.06.22 | 16.445 | 24.834 | 44.165 | 97 | 1.977 |

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 11 - PLAZOS ESTIMADOS, TASAS DE INTERES DE CRÉDITOS A COBRAR Y DEUDAS A PAGAR (Cont.)

Al 31 de diciembre de 2021, 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 activos | Valores de deuda fiduciarios | Deudas fiscales | Otras deudas |
|-------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|-----------------|--------------|
| A vencer | | | | | |
| 1° trimestre 2022 | 1.872 | 2.840 | 3.549 | 80 | 1.443 |
| 2° trimestre 2022 | 1.777 | 2.870 | 3.582 | - | - |
| 3° trimestre 2022 | 1.831 | 2.498 | 3.643 | - | - |
| 4° trimestre 2022 | 1.871 | 2.067 | 2.892 | - | - |
| Subtotal al 31.12.2021 | 7.351 | 10.275 | 13.666 | 80 | 1.443 |
| Año 2023 | 8.102 | 4.880 | 10.874 | - | - |
| Año 2024 | 9.109 | 2.242 | 8.420 | - | - |
| Año 2025 | 5.348 | 859 | 7.223 | - | - |
| Año 2026 | - | 207 | 6.744 | - | - |
| Año 2027 | - | - | 13.953 | - | - |
| Subtotal al 31.12.2021 | 22.559 | 8.188 | 47.214 | - | - |
| Total al 31.12.2021 | 29.910 | 18.463 | 60.880 | 80 | 1.443 |
| Tasa de interés fija | 29.190 | - | - | - | - |
| Tasa de interés variable | - | - | 59.754 | - | - |
| Sin tasa de interés | 720 | 18463 | 1.126 | 80 | 1.443 |
| Total al 31.12.2021 | 29.910 | 18.463 | 60.880 | 80 | 1.443 |

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 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 | Décimo 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 2022, 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 los rubros Caja y Bancos e Inversiones. 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 \$ 31.173 y \$ 7.273, respectivamente.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 14 - FONDO DE GARANTÍA Y RESERVA PARA GASTOS (Cont.)

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.

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;
- 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 se informa que el libro Diario se encuentra transcrito hasta el mes de mayo de 2022 y el libro inventario y Balances se encuentra transcrito al 31 de diciembre de 2021, los meses restantes se encuentran pendientes de transcripción.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 18 - CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO E IMPACTO DEL COVID-19 EN LAS OPERACIONES DEL FIDEICOMISO

El surgimiento y la diseminación de un virus denominado "Coronavirus" (o COVID-19) hacia fines del año 2019, ha generado diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global. Dada la magnitud de la propagación del virus, en marzo de 2020, varios gobiernos de todo el mundo, implementaron medidas drásticas para contener la propagación, incluido, entre otros, el cierre de fronteras y la prohibición de viajar hacia y desde ciertas partes del mundo por un período de tiempo y finalmente el aislamiento obligatorio de la población junto con el cese de actividades comerciales no esenciales. Con fecha 11 de marzo la Organización Mundial de la Salud declaró al COVID-19 pandemia a nivel global.

En la Argentina, el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas tendientes a disminuir la circulación de la población, disponiendo el aislamiento social preventivo y obligatorio desde el 20 de marzo hasta el 24 de abril de 2020, renovables cada quince días, permitiendo la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación/producción de servicios y productos esenciales.

Con fecha 6 de noviembre de 2020 el Gobierno Nacional anunció la continuidad de la cuarentena pero poniendo fin en el AMBA al aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO) y dando lugar a una nueva etapa de distanciamiento social preventivo y obligatorio (DISPO), que se inició el 9 de noviembre de 2020, y continuó extendiéndose por períodos hasta el 9 de abril de 2021, cuando el DNU N° 235/21 emitido por la Presidencia de la Nación lo dejó sin efecto.

Dado el acelerado aumento de casos, el mencionado Decreto establece nuevas medidas temporarias de prevención y disposiciones locales y focalizadas geográficamente, orientadas a las actividades y horarios que conllevan mayores riesgos, prohibiendo la circulación de personas entre las 20:00 hs y las 06:00 hs, y reservando la utilización del transporte público a quienes desarrollen actividades esenciales, se trasladen a establecimientos educativos o soliciten un permiso especial.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(en moneda constante - miles de pesos)

NOTA 18 - CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO E IMPACTO DEL COVID-19 EN LAS OPERACIONES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

El DNU N° 235/21 entró en vigencia el 16 de abril de 2021, extendiéndose hasta el 21 de mayo de 2021 mediante el DNU N° 287/21 y posteriormente hasta el 6 de junio de 2021 mediante el DNU N° 334/2021. El DNU N° 381/21 volvió a prorrogar el DNU N° 287/21 hasta el 25 de junio de 2021, estableciendo un semáforo epidemiológico en las distintas zonas del país, que posibilitó una flexibilización de las restricciones que se venían implementando, sobre todo en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), debido a la baja de casos registrados en los últimos días.

Con fecha 26 de junio de 2021 el Gobierno Nacional publicó en el Boletín Oficial el DNU N° 411/2021 oficializando la prórroga de las medidas de restricción en todo el país hasta el 9 de julio de 2021. A través del DNU N° 455/21, el Poder Ejecutivo prorrogó el DNU N° 287/21 hasta el 6 de agosto de 2021 inclusive. El mismo faculta a gobernadores y al jefe de Gobierno porteño a adoptar medidas ante la verificación de determinados parámetros, a través del mencionado "semáforo epidemiológico", que se divide en bajo, mediano y alto riesgo según la evolución de la pandemia en cada distrito del país. Con fecha 6 de agosto de 2021 se emitió el DNU N°494/21 mediante al cual se flexibilizaron ciertas restricciones debido al avance de la vacunación en el país. Posteriormente, con fecha 30 de septiembre de 2021 se emitió el DNU N°678/21 flexibilizando aún más las restricciones e incluso permitiendo la apertura de fronteras a partir del 1° de noviembre de 2021.

Con fecha 24 de diciembre de 2021 se emitió el DNU N°867/2021 que dispuso la extensión de la Emergencia Sanitaria hasta el 31 de diciembre de 2022 pero sin implementar nuevas restricciones excepto para los casos confirmados y sospechosos de COVID-19.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía global y del país es desconocido, pudiendo los gobiernos tomar medidas más estrictas, las cuales no son predecibles en esta instancia. A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, el Fideicomiso no ha sufrido impactos significativos en sus resultados como consecuencia de la pandemia. Los activos continúan comportándose razonablemente a pesar de los inconvenientes. No obstante, no puede cuantificarse razonablemente en qué medida el Coronavirus afectará a futuro el negocio del Fideicomiso, de extenderse de manera prolongada esta situación.

El Fiduciario del Fideicomiso está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias a su alcance para preservar la vida humana y su actividad.

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Anexo I

Inversiones

al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021
(en moneda constante - miles de pesos)

| Denominación y características de los valores | Fecha de Vencimiento | Capital | Intereses | Valor de Libros al 30.06.22 \$ | Valor de Libros al 31.12.21 \$ |
|---|----------------------|---------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Inversiones corrientes | | | | | |
| Depósito en Plazo Fijo | 6/7/2022 | 3.931 | 126 | 4.057 | 4.103 |
| Total | | | | 4.057 | 4.103 |

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Anexo II

Previsiones

al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021
(en moneda constante - miles de pesos)

| Rubros | Saldos al inicio del ejercicio | (Desafectación) | Utilizaciones | Ajuste por inflación | Saldos al cierre del ejercicio |
|--|--------------------------------|-----------------|---------------|----------------------|--------------------------------|
| ACTIVO | | | | | |
| Activo corriente | | | | | |
| Créditos | | | | | |
| Previsión por riesgo de incobrabilidad | 139 | (8) | - | (18) | 113 |
| Otros créditos | | | | | |
| Previsión para desvalorización de créditos impositivos | 738 | - | (542) | (196) | - |
| Activo no corriente | | | | | |
| Créditos | | | | | |
| Previsión por riesgo de incobrabilidad | 437 | (21) | - | (135) | 281 |
| Total al 30.06.22 | 1.314 | (29) | (542) | (349) | 394 |
| Total al 31.12.21 | 2.090 | (398) | | (378) | 1.314 |

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

“Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3”

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

Anexo III

Gastos de Administración

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - miles de pesos)

| Rubros | 30.06.22 | 30.06.21 |
|--------------|--------------|--------------|
| | \$ | |
| Impuestos | 587 | 766 |
| Comisiones | 4.935 | 5.602 |
| Honorarios | 2.067 | 1.421 |
| Total | 7.589 | 7.789 |

Véase nuestro informe de fecha:
9 de agosto de 2022

KPMG

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228

Daniel L. Santamans
Contador General
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

Santiago W. Brandan
Gerencia de Administración
Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS CONTABLES DE PERIODO INTERMEDIO

Señores Presidente y Directores de

Banco de Valores S.A.

(en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3)

Domicilio legal: Sarmiento 310

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

C.U.I.T. N°: 30-71123796-4

Informe sobre estados contables intermedios

Hemos efectuado una revisión de los estados contables de período intermedio adjuntos del Fideicomiso Financiero CHA Serie XI 2009 - 3 (en adelante “el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación patrimonial intermedio al 30 de junio de 2022, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, así como las Notas 1 a 18 y los Anexos I a III que se presentan como información complementaria.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio.

Responsabilidad de la Dirección de Banco de Valores S.A. en su carácter de Fiduciario sobre los estados contables intermedios

La Dirección de Banco de Valores S.A. en su carácter de Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de acuerdo 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 de manera que los estados contables no contengan errores significativos.

Responsabilidad de los auditores y alcance de la revisión

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables de período intermedio adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos realizado la misma de acuerdo con las normas de revisión establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. De acuerdo con dicha norma, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados contables intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados contables de períodos intermedios.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables de período intermedio adjuntos no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación patrimonial y financiera de Fideicomiso Financiero CHA XI 2009 - 3 al 30 de junio de 2022, así como los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.



Información sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a. los estados contables de período intermedio adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro de Inventario y Balances y surgen de las registraciones del sistema contable del Fideicomiso, de acuerdo a lo descrito en Nota 17 a dichos estados contables, y
- b. al 30 de junio de 2022 no surge de los registros deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de agosto de 2022

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

Mauricio G. Eidelstein
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CXX F° 228