

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009-1”

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, presentados en forma comparativa

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 – 1”

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

Anexos

Informe de revisión sobre Estados Contables Intermedios

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, 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
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A T°1 – F°17.

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018,
expresados en moneda constante al 30 de septiembre de 2019
(cifras expresadas en miles de pesos)
(Nota 2)

	30.09.19 \$	31.12.18 \$		30.09.19 \$	31.12.18 \$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3)	4.985	6.413	Valores de deuda fiduciarios (Notas 7a. y 11)	13.399	17.794
Inversiones (Anexo I)	2.970	4.042	Deudas fiscales (Notas 8 y 11)	265	317
Créditos (Notas 4a. y 11)	8.203	11.063	Otras deudas (Notas 9 y 11)	534	430
Otros Créditos (Notas 5 y 11)	121	166	Total del Pasivo Corriente	14.198	18.541
Otros Activos (Notas 6a. y 11)	10.106	13.655			
Total del Activo Corriente	26.385	35.339	PASIVO NO CORRIENTE		
ACTIVO NO CORRIENTE			Valores de deuda fiduciarios (Notas 7b. y 11)	80.823	117.302
Créditos (Notas 4b. y 11)	78.232	119.972	Total del Pasivo no Corriente	80.823	117.302
Otros Activos (Notas 6b. y 11)	15.269	22.579	Total del Pasivo	95.021	135.843
Total del Activo no Corriente	93.501	142.551	PATRIMONIO NETO (según Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario)	24.865	42.047
Total del Activo	119.886	177.890	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	119.886	177.890

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables fiduciarios intermedios.

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Estado de Resultados Fiduciario

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019,
presentado en forma comparativa,

expresado en moneda constante al 30 de septiembre de 2019

(cifras expresadas en miles de pesos)

(Nota 2)

	30.09.19	30.09.18
	\$	\$
Intereses ganados por créditos hipotecarios	8.023	13.924
Intereses de valores de deuda fiduciarios	(36.755)	(33.212)
Afectación neta de provisiones por incobrabilidad (Anexo II)	(915)	(524)
Resultados financieros y por tenencia generados por activos y pasivos:		
- Intereses ganados por depósitos a plazo fijo	989	818
- Resultados por instrumentos derivados	29.488	21.231
- Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(10.315)	(16.295)
Subtotal	(9.485)	(14.058)
Gastos de administración (Anexo III)	(6.200)	(6.108)
Otros egresos	(173)	(217)
Resultado del período—Pérdida	(15.858)	(20.383)

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables fiduciarios intermedios.

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019,

presentado en forma comparativa,

expresado en moneda constante al 30 de septiembre de 2019

(cifras expresadas en miles de pesos)

(Nota 2)

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 2f)			
	\$							
Saldos al 31.12.17	5.143	41.004	7.306	6.897	10.122	343.030	(334.519)	78.983
Resultados originados por instrumentos derivados	-	-	-	-	-	(10.639)	-	(10.639)
Resultado del período – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(20.383)	(20.383)
Saldos al 30.09.18	5.143	41.004	7.306	6.897	10.122	332.391	(354.902)	47.961

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 2f)			
	\$							
Saldos al 31.12.18	5.143	41.004	7.306	6.897	10.122	332.886	(361.311)	42.047
Resultados originados por instrumentos derivados	-	-	-	-	-	(1.324)	-	(1.324)
Resultado del período – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(15.858)	(15.858)
Saldos al 30.09.19	5.143	41.004	7.306	6.897	10.122	331.562	(377.169)	24.865

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables fiduciarios intermedios.

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 274 Fº 12

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019,
presentado en forma comparativa,

expresados en moneda constante al 30 de septiembre de 2019
(cifras expresadas en miles de pesos)

(Nota 2)

	30.09.19	30.09.18
	\$	\$
VARIACION DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	10.455	11.896
Efectivo al cierre del período (Nota 2.k.)	7.955	10.346
Disminución neta de efectivo	(2.500)	(1.550)
CAUSAS DE VARIACION DE EFECTIVO		
Actividades operativas		
Pérdida ordinaria del período	(15.858)	(20.383)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Comisiones, impuestos y honorarios devengados no pagados	799	730
Intereses de créditos devengados no cobrados	(1.526)	(2.085)
Afectación neta de provisiones por riesgo de incobrabilidad	915	524
Intereses de valores de deuda fiduciarios devengados no pagados	3.415	4.269
Efectos monetarios en actividades no operativas	9.535	13.394
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución de créditos	45.211	71.368
Disminución de otros Créditos	45	25
Disminución de valores de deuda fiduciarios	(44.289)	(68.812)
Disminución de deudas fiscales y otras deudas	(747)	(580)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(2.500)	(1.550)
Disminución neta de efectivo	(2.500)	(1.550)

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables fiduciarios intermedios.

	30.09.19	30.09.18
	\$	\$
Variaciones significativas que no generan movimientos de fondos:		
Disminución de otros activos	10.859	24.033
Resultados por contratos de cobertura (Nota 2.f.)	(1.324)	(10.639)

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 – 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019,
presentadas en forma comparativa,
expresadas en moneda constante al 30 de septiembre de 2019
(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1- CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE IX 2009 - 1”

“Fideicomiso Financiero CHA serie IX 2009 - 2” (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 24441 y la Resolución General 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 IX 2009 - 2 (los "Valores Fiduciarios") y Certificados de Participación CHA, serie IX 2009 - 2 (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 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
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1- CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE IX 2009 - 1” (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 descripto 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 descripto 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

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1- CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE IX 2009 - 1” (Cont.)

de Cobertura), y (d) el 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 (20) años y un plazo promedio ponderado restante hasta el vencimiento, a la Fecha de Corte, de 13,7 años.

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1- CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE IX 2009 - 1” (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 \$10.122.

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 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 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 IX 2009 - 2” de fecha 7 de diciembre de 2009.

La remuneración del Fiduciario ascenderá a una comisión mensual fija de U\$S 2.500 más IVA. La comisión del Fiduciario correspondiente al primer período mensual fue deducida por el Fiduciario de los fondos provenientes de la colocación y suscripción de los Valores

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1- CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE IX 2009 - 1” (Cont.)

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.

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.

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1- CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE IX 2009 - 1” (Cont.)

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.

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 que el Fiduciante realice anticipos de fondos con anterioridad a una fecha de pago determinada, el Fiduciante podrá compensar la suma correspondiente a los

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1- CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE IX 2009 - 1” (Cont.)

Letras Hipotecarias en mora (Cont.)

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 Fideicomitados (el “Flujo Fijo”) y la Contraparte al pago de un flujo de fondos variable (el “Flujo Variable”), a ser calculados por BACS en carácter de agente de cálculo bajo el Contrato de Cobertura. El cumplimiento de dichas obligaciones se efectuará exclusivamente mediante el pago del diferencial que deberá pagar una parte a la otra, según corresponda, el sexto día hábil anterior a cada fecha de pago.

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 Nocional Residual x Tasa Fija x Plazo / 365), donde el interés es la tasa del 11,33% nominal anual, la cual será aplicada sobre el monto nocional residual. De acuerdo al contrato de cobertura, el nocional residual es (i) en relación al Primer 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

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1- CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO CHA SERIE IX 2009 - 1” (Cont.)

Contrato de cobertura (Cont.)

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 septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fiduciario ha registrado contablemente un activo por \$10.106 y \$13.655 en Otros Activos Corrientes y \$15.269 y \$22.579 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.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS

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

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS (Cont.)

Información comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de los estados contables a dichas fechas expresados en moneda homogénea.

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 períodos subsecuentes.

Unidad de medida

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (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%.

La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS (Cont.)

Unidad de medida (Cont.)

economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 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.

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, el Fiduciario del Fideicomiso ha reexpresado los presentes estados contables al 30 de septiembre de 2019.

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial (o balance general), 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 Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

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

Unidad de medida (Cont.)

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, dado ya se encuentran reexpresados 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;
- 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 precedentes.

En la aplicación inicial del método de reexpresión, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

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

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS (Cont.)

Criterios de valuación

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

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.

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 de 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

Las provisiones por riesgo de incobrabilidad contemplan las provisiones mínimas requeridas por el BCRA, en su Comunicación “A” 2729 y modificatorias. El Administrador General determinó el monto de provisiones considerando sólo la información disponible a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

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

Criterios de valuación (Cont.)

f. Otros activos

Las diferencias generadas como consecuencia de la aplicación del criterio de valuación detallado en la Nota 1 respecto del contrato de cobertura, 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.

g. Otros créditos 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.

h. 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.

i. 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 homogénea.

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

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

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

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

Criterios de valuación (Cont.)

j. Resultados Fiduciarios

Los resultados devengados en cada período se exponen en moneda homogénea.

k. Estado de flujo de efectivo fiduciario

Para la presentación del estado de flujo de efectivo fiduciario se ha adoptado el método indirecto de la Resolución Técnica N° 19 de la FACPCE considerándose efectivo a los rubros Caja y Bancos e Inversiones. Dicho rubro incluye, al 30 de septiembre de 2019 y 2018, \$7.955 y \$10.346, respectivamente, depositado en el Banco de Valores S.A.

NOTA 3 – CAJA Y BANCOS

La composición del rubro es la siguiente:

	30.09.19	31.12.18
	\$	\$
Corrientes		
Cuenta Fiduciaria	4.163	6.066
Cuenta de Gastos	161	50
Fondo de Garantía	661	297
Total	4.985	6.413

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 4 - CREDITOS

La composición del rubro es la siguiente:

	30.09.19	31.12.18
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
a. Corrientes		
Créditos hipotecarios	6.987	9.234
Intereses y actualizaciones devengados a cobrar	1.526	2.085
Subtotal	8.513	11.319
Anticipos por parte del Administrador	(44)	(15)
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo II)	(266)	(241)
Total	8.203	11.063
b. No Corrientes		
Créditos hipotecarios	80.760	122.590
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo II)	(2.528)	(2.618)
Total	78.232	119.972

NOTA 5 – OTROS CREDITOS

La composición del rubro es la siguiente:

	30.09.19	31.12.18
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Corrientes		
Retenciones por Impuesto a las Ganancias	121	166
Total	121	166

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS

La composición del rubro es la siguiente:

	30.09.19	31.12.18
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
a. Corrientes		
Contrato de cobertura (Nota 1)	10.106	13.655
Total	<u>10.106</u>	<u>13.655</u>
b. No Corrientes		
Contrato de cobertura (Nota 1)	15.269	22.579
Total	<u>15.269</u>	<u>22.579</u>

NOTA 7 – VALORES DE DEUDA FIDUCIARIOS

La composición del rubro es la siguiente:

	30.09.19	31.12.18
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
a. Corrientes		
Valores de deuda fiduciarios	9.984	13.524
Renta de valores de deuda fiduciarios	3.415	4.270
Total	<u>13.399</u>	<u>17.794</u>
b. No Corrientes		
Valores de deuda fiduciarios	80.823	117.302
Total	<u>80.823</u>	<u>117.302</u>

NOTA 8 - DEUDAS FISCALES

La composición del rubro es la siguiente:

	30.09.19	31.12.18
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Corrientes		
Provisión Impuesto a los Ingresos Brutos, neta	265	317
Total	<u>265</u>	<u>317</u>

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 9 - OTRAS DEUDAS

La composición del rubro es la siguiente:

	30.09.19	31.12.18
	\$	\$
Corrientes		
Comisiones a pagar	220	304
Honorarios a pagar	314	126
Total	534	430

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 septiembre de 2019 y 2018, 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	10.132	(4.989)	5.143	41.004	(361.311)	(15.858)
Total al 30.09.19	10.132	(4.989)	5.143	41.004	(361.311)	(15.858)
Total al 30.09.18	10.132	(4.989)	5.143	41.004	(334.519)	(20.383)

El resultado por cada valor unitario de los certificados de participación para el presente período asciende a \$(3,083).

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

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

Al 30 de septiembre de 2019, la composición de los activos y pasivos según el plazo estimado de cobro o pago, así como su clasificación en función de la tasa de interés que devengan, es la siguiente:

Plazos	Créditos	Otros créditos	Otros activos	Valores de deuda fiduciarios	Deudas fiscales	Otras deudas
	\$					
Cuarto Trimestre 2019	3.084	121	4.913	6.015	265	534
Primer Trimestre 2020	1.678	-	1.864	2.063	-	-
Segundo Trimestre 2020	1.706	-	1.734	2.676	-	-
Tercer Trimestre 2020	1.735	-	1.595	2.645	-	-
Subtotal al 30.09.19	8.203	121	10.106	13.399	265	534
Resto año 2020	3.564	-	1.451	2.635	-	-
Año 2021	7.514	-	4.714	10.371	-	-
Año 2022	8.071	-	3.297	10.131	-	-
Año 2023	8.681	-	2.258	9.854	-	-
Año 2024	8.698	-	1.505	9.516	-	-
Año 2025	9.556	-	957	9.211	-	-
Año 2026	8.088	-	572	8.931	-	-
Año 2027	-	-	96	2.198	-	-
Con plazo mayor a 10 años	24.060	-	419	17.976	-	-
Subtotal al 30.09.19	78.232	-	15.269	80.823	-	-
Total al 30.09.19	86.435	121	25.375	94.222	265	534
Tasa de interés fija	84.909	-	25.375	-	-	-
Tasa de interés variable	-	-	-	90.807	-	-
Sin tasa de interés	1.526	121	-	3.415	265	534
Total al 30.09.19	86.435	121	25.375	94.222	265	534

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 12 - GARANTIAS 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 PARTICIPACION 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 septiembre de 2019, 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 \$7.306 y \$6.897, respectivamente.

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

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 15 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

- Es un fideicomiso incluido en el apartado 6 del inc. a) del art. 69 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.

El Fideicomiso no se encuentra alcanzado por el impuesto a la ganancia mínima presunta dado que la Ley N° 25.063 estableció que los Fideicomisos Financieros no constituyen sujetos pasivos de dicho impuesto.

NOTA 16 – INFORMACION 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 estados contables del Fideicomiso Financiero CHA serie IX 2009-1 están pendientes de ser asentados en el libro “Inventario y Balances”. Cabe aclarar que los mismos son llevados en forma separada de los registros del Fiduciario.

NOTA 18 – CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO

El Fiduciario del Fideicomiso opera en un contexto económico complejo, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

(cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 18 – CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

En el ámbito local se visualizan las siguientes circunstancias:

- El primer semestre del año observó una caída del 2,5% del PIB en términos interanuales.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero 2019 y el 30 de setiembre 2019, alcanza el 37,7 %
- La devaluación significativa del peso a partir del mes de agosto generó una imprevista salida de depósitos en dólares del sistema financiero (generando consecuentemente una caída de las reservas del Banco Central) y un aumento de la tasa de interés de referencia por encima del 74%.
- Ante estas circunstancias, el gobierno decidió implementar ciertas medidas, entre las que se encuentran:
 - Establecer límites en la adquisición de moneda extranjera
 - Establecer plazos específicos para ingresar y liquidar exportaciones
 - Autorización previa del BCRA para la formación de activos externos para las empresas
 - Autorización previa del BCRA para el pago de deudas a empresas vinculadas del exterior
 - Diferimiento del pago de ciertos instrumentos de deuda pública
 - Control del precio de los combustibles

Este contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

El Fiduciario del Fideicomiso monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados contables del Fideicomiso deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Inversiones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018,
expresadas en moneda constante al 30 de septiembre de 2019
(cifras expresadas en miles de pesos)

Anexo I

Denominación y características de los valores	Fecha de vencimiento	Capital	Intereses devengados a cobrar	Valor de Libros al 30.09.19 \$	Valor de Libros al 31.12.18 \$
Inversiones corrientes					
Depósito en Plazo Fijo	10/10/2019	2.880	90	2.970	4.042
Total		2.880	90	2.970	4.042

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Previsiones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018,
expresadas en moneda constante al 30 de septiembre de 2019
(cifras expresadas en miles de pesos)

Anexo II

Rubros	Saldos al inicio del período/ ejercicio	Afectación	Ajuste por Inflación	Saldos al cierre del período/ ejercicio
			\$	
ACTIVO				
Activo corriente				
Créditos				
Previsión por riesgo de incobrabilidad	241	73	(48)	266
Activos no corriente				
Créditos				
Previsión por riesgo de incobrabilidad	2.618	842	(932)	2.528
Total al 30.09.19	2.859	915	(980)	2.794
Total al 31.12.18	4.039	406	(1.586)	2.859

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

“Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 - 1”

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

Gastos de Administración

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019,
presentados en forma comparativa,
expresados en moneda constante al 30 de septiembre de 2019
(cifras expresadas en miles de pesos)

Anexo III

Rubros	30.09.19	30.09.18
	\$	
Impuestos	2.174	1.619
Comisiones	3.029	3.158
Honorarios	997	1.331
Total	6.200	6.108

Véase nuestro informe de fecha
7 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Daniel L. Santamans
Contador General

Banco de Valores S.A.
en representación del Fiduciario



Alberto J. Liwski
Gerencia de Administración

INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

Señores Presidente y Directores de
Banco de Valores SA
(en su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso Financiero CHA Serie IX 2009 – 1)
Domicilio legal: Sarmiento 310
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T.: 30-71107661-8

Introducción

Hemos revisado los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos de Fideicomiso Financiero CHA serie IX 2009–1 que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 30 de septiembre de 2019, los correspondientes estados de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados contables intermedios.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de Banco de Valores S.A. en ejercicio de sus funciones exclusivas de fiduciario, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos de revisión establecidos en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) para la revisión de estados contables de períodos intermedios. Una revisión de estados contables de período intermedio consiste en la realización de indagaciones al personal del fiduciario del fideicomiso responsable de la preparación de la información incluida en los estados contables de período intermedio y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas argentinas de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría

Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación patrimonial fiduciaria, los resultados fiduciarios de las operaciones, las variaciones en el patrimonio neto fiduciario y el flujo de efectivo fiduciario del Fideicomiso.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios intermedios mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados contables fiduciarios de “Fideicomiso Financiero CHA serie IX 2009-1” se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventario y Balances", el cual a la fecha se encuentra en proceso de actualización y formalización, y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) excepto por lo mencionado en el párrafo precedente, los estados contables fiduciarios de “Fideicomiso Financiero CHA serie IX 2009-1” surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) al 30 de septiembre de 2019, no surgen de los registros contables, deudas devengadas en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2019.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A Tº1 – Fº17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 274 Fº 12