

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE
RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS
(en carácter de Agente de Control y Revisión)

Señores Presidente y Directores de
Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.
CUIT: 33-69371055-9
Domicilio Legal: Paraguay 777, piso 9
Rosario, Provincia de Santa Fe

En mi carácter de Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI, y en cumplimiento de las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores, emito el presente informe especial acerca de los procedimientos aplicados sobre la cartera de créditos prendarios del mencionado Fideicomiso Financiero. Según las normas citadas, el presente informe especial deberá conservarse en sus oficinas a disposición de la Comisión Nacional de Valores.

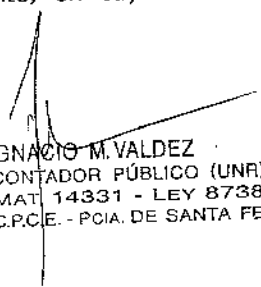
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI

Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI es responsable de la administración del patrimonio fideicomitado. Por consiguiente, la suficiencia de los procedimientos que he llevado a cabo, requeridos por la normas de la Comisión Nacional de Valores y el Contrato Suplementario de Fideicomiso, es responsabilidad de Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI. Consecuentemente, no hago ninguna manifestación sobre la suficiencia de los procedimientos descriptos más abajo, ya sea para el propósito para el cual el presente informe ha sido requerido como para ningún otro propósito.

II. Responsabilidad del contador público independiente en su carácter de Agente de Control y Revisión

Mi responsabilidad consiste en llevar a cabo los procedimientos detallados en el apartado III en mi carácter de Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI, relacionados con el control y cotejo de la cartera de créditos prendarios cedida al Fideicomiso, y de los flujos de fondos generados, de conformidad con las normas sobre otros servicios relacionadas establecidas en la sección VII.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética y que planifique y ejecute mi tarea de forma tal que permita emitir el presente informe especial requerido por la Comisión Nacional de Valores.

Los procedimientos realizados no constituyen una auditoría o revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento y, por lo tanto, no se expresa ninguna seguridad respecto de la información que es objeto de la aplicación de los procedimientos. Por tal motivo, los usuarios del presente informe especial evaluarán por sí mismos los procedimientos y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiese realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión, otras cuestiones podrían haber llegado a mi conocimiento, en cuyo caso hubiesen sido oportunamente informadas.


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

III. Alcance de los procedimientos aplicados

El control y cotejo de la cartera de créditos prendarios del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI y de los flujos de fondos por ella generados se llevó a cabo recurriendo a las siguientes fuentes de información en soporte magnético:

- Detalle de las cobranzas por el período comprendido entre el 1 de Octubre de 2019 y el 31 de Octubre de 2019 de los créditos prendarios del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI, proporcionada por los Fiduciantes en su carácter de Administradores de los Créditos, con la apertura de los siguientes datos: Nro. de solicitud, Nro. de cuota, Fecha de cobro, Capital cobrado, Interés cobrado, interés bonificado, Interés compensatorio cobrado e Interés punitorio cobrado.
- Detalle de la cartera de créditos prendarios originalmente cedida al Fideicomiso suministrada por los Fiduciantes en su carácter de Administradores de los Créditos del Fideicomiso FIDUCAR XI.
- Detalle de los flujos teóricos de fondos de los bienes fideicomitidos proporcionada por los Fiduciantes en su carácter de Administradores de los Créditos del Fideicomiso FIDUCAR XI.


Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que me fueron suministrados por los Fiduciantes en su carácter de Administradores de los Créditos del Fideicomiso FIDUCAR XI. Mi tarea se basó en la premisa que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual he tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos aplicados fueron los siguientes:

- a) Control de los flujos de fondos recibidos durante el 1 de Octubre de 2019 y el 31 de Octubre de 2019 por el Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI y su aplicación. Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente y por parte del Agente de Cobro. Para ello:
 - Coteje el monto total cobrado informado por los Administradores de los Créditos con manifestaciones del Fiduciario sobre los fondos cobrados en las cuentas bancarias fiduciarias;
 - Determiné el importe atribuible al valor fideicomitado e interés cobrado y al valor fideicomitado e interés bonificado en forma total, por provincia y por día de cobro; y
 - Determiné el interés devengado en el mes; el valor fideicomitado (o descontado), interés y valor nominal a cobrar al 31 de Octubre 2019 en forma total, por tipo de persona y tipo de crédito; y el interés devengado, el valor fideicomitado e interés a cobrar al 31 de Octubre de 2019 por provincia.
- b) Control de los niveles de mora y niveles de cobranza. Para ello, con base en la información determinada en el acápite anterior, calculé los días de atraso y niveles de mora de los créditos a cobrar al 31 de Octubre de 2019 y el importe de la previsión para créditos de cobro dudoso a dicha fecha.

La previsión por riesgo de incobrabilidad ha sido calculada siguiendo los lineamientos establecidos en la Comunicación "A" 2729, complementarias y modificatorias del

IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE



B.C.R.A., para clasificación y previsionamiento mínimo de créditos correspondientes a cartera de consumo con garantía.


- c) Análisis comparativo del flujo de fondos teórico de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos real y su impacto en el pago de servicios de los valores negociables fiduciarios. Para ello, comparé los flujos de fondos teóricos de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos real y determiné los flujos a futuros de la cartera.
- d) Control y cotejo de los recursos recibidos y su aplicación. Para ello, sobre la base de la información proporcionada por el Fiduciario sobre la determinación del Aviso de pago N° 4 corroboré que las cobranzas del mes de Octubre de 2019 coincidan con las informadas en el acápite a) del presente apartado III, coteje los intereses de depósito a plazo fijo, los resultados del fondo común de inversión y la reposición del fondo de gastos con registros auxiliares del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI, y el pago de los valores fiduciarios con el respectivo aviso de pago.
- e) Control de pago de los valores negociables fiduciarios y su comparación con el cuadro teórico de pagos incluidos en el Prospecto y/o Suplemento. Para ello, comparé los pagos de los valores negociables fiduciarios con los pagos teóricos.

Los resultados de la aplicación de los procedimientos, que se detallan a continuación, involucran sólo a los elementos, las cuentas, las transacciones y la información contable o extracontable especificada, y no se extienden a los estados contables del Fideicomiso Financiero considerados en su conjunto.

IV. Resultados de la aplicación de los procedimientos

Teniendo en cuenta lo manifestado en el apartado III precedente, los resultados de la aplicación de los procedimientos practicados se detallan en los siguientes anexos adjuntos, que forman parte integrante del presente informe especial y se han firmado a los efectos de su identificación:

- Anexo I: Cuadro Resumen FIDUCAR XI.
- Anexo II: Estado de Situación de Cobranzas (Análisis Financiero).
- Anexo III: Cobranzas del mes por provincia.
- Anexo IV: Cobranza por día de pago proporcionada por los Fiduciantes en su carácter de Administradores de los Créditos.
- Anexo V: Estado de atraso por clientes y por operación e interés devengado del período neto de bonificaciones del período y de meses anteriores.
- Anexo VI: Saldo de Capital e Intereses Devengados por Provincia.
- Anexo VII: Flujo Futuro
- Anexo VIII: Flujo real vs. teórico.
- Anexo IX: Estructuración de créditos vigentes por tipo de persona y tipo de crédito.
- Anexo X: Recursos recibidos y su aplicación.




IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

- Anexo XI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs real.

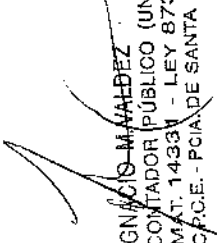
Rosario, 20 de noviembre de 2019




IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Cuadro Resumen Fiducar XI

	Cartera Vigente	Cartera Cedida	31/7/2019	31/8/2019	30/9/2019	31/10/2019
Operaciones		3.153	3.045	2.865	2.705	2.567
Clientes		3.151	3.043	2.863	2.703	2.565
Saldo Nominal		\$ 373.536.949	\$ 347.110.122	\$ 322.553.853	\$ 299.770.752	\$ 276.318.911
Saldo Valor Fideicomitado		\$ 308.810.509	\$ 283.715.723	\$ 260.214.754	\$ 238.620.395	\$ 216.880.279
Variación Saldo Valor Fideicomitado			-8,13%	-8,28%	-8,30%	-9,11%
% Cobrado/Acumulado Valor Fideicomitado			8,13%	15,74%	22,73%	29,77%


 IGNACIO MALVEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 14331 - LEY 8.738
 C.P.C.E. - PCIA DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Fiduciar XI
Anexo II

Estado de Situación de Cobranzas (Análisis Financiero)

MES: 1/10/2019 AL: 31/10/2019

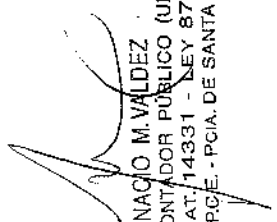
TOTAL	
-------	--

	VALOR FIDEICOMITIDO	INTERÉS	VALOR NOMINAL	BONIFICACIÓN TOTAL	SUB TOTAL	COMPENSATORIOS	PUNIFORIOS	TOTAL COBRANZAS
FLUJO REAL								
Cobros del mes	\$ 12.909.178	\$ 925.687	\$ 13.834.864	\$ -	\$ 13.834.864	\$ -	\$ 4.814	\$ 13.839.678
Cobros de meses anteriores	\$ 6.019.721	\$ 268.402	\$ 6.288.123	\$ -	\$ 6.288.123	\$ -	\$ 30.845	\$ 6.318.968
Cobros anticipados	\$ 2.811.218	\$ 517.636	\$ 3.328.854	\$ 621.921	\$ 2.706.933	\$ -	\$ 2.866	\$ 2.709.799
	\$ 21.740.117	\$ 1.711.725	\$ 23.451.841	\$ 621.921	\$ 22.829.920	\$ -	\$ 38.525	\$ 22.868.445

FLUJO TEÓRICO	\$ 20.940.374	\$ 1.520.287	\$ 22.460.661
Porcentaje s/ Total	104%	113%	102%

El interés expuesto está compuesto de la siguiente manera:

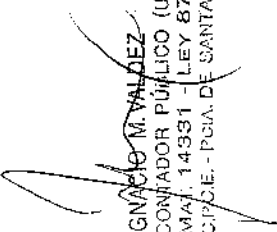
Interés Cobrado	\$ 1.389.276
Descuento Bonificado	\$ 322.448
Total Intereses	\$ 1.711.725


 IGNACIO M. VALDEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 14331 - LEY 8738
 C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Fiduciar XI
Anexo III

Cobranza del Mes por Provincia
Análisis al 31-10-2019

PROVINCIA	VALOR FIDELCOMITIDO	INTERES	VALOR NOMINAL	BONIFICACION TOTAL	COMPENSATORIOS	PUNTORIOS	TOTAL COBRANZAS
BUENOS AIRES	\$ 792.789	\$ 53.404	\$ 846.193	\$ 5.500	\$ -	\$ 98	\$ 840.792
CAPITAL FEDERAL	\$ 89.914	\$ 5.749	\$ 95.663	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 95.663
CATAMARCA	\$ 11.918	\$ 812	\$ 12.730	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12.730
CHACO	\$ 2.259.407	\$ 155.871	\$ 2.415.279	\$ -	\$ -	\$ 1.229	\$ 2.416.507
CHUBUT	\$ 198.579	\$ 13.475	\$ 212.054	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 212.054
CORDOBA	\$ 4.775.000	\$ 400.296	\$ 5.175.296	\$ 201.390	\$ -	\$ 7.518	\$ 4.981.424
CORRIENTES	\$ 1.497.873	\$ 150.222	\$ 1.648.095	\$ 112.026	\$ -	\$ 3.095	\$ 1.539.164
ENTRE RIOS	\$ 1.113.635	\$ 76.314	\$ 1.189.949	\$ 15.080	\$ -	\$ 781	\$ 1.175.650
FORMOSA	\$ 452.583	\$ 73.764	\$ 526.347	\$ 67.409	\$ -	\$ -	\$ 458.938
JUJUY	\$ 648.237	\$ 36.090	\$ 684.326	\$ -	\$ -	\$ 321	\$ 684.647
LA PAMPA	\$ 938.004	\$ 71.305	\$ 1.029.310	\$ 21.646	\$ -	\$ 2.590	\$ 1.010.254
LA RIOJA	\$ 171.273	\$ 16.326	\$ 187.599	\$ 7.932	\$ -	\$ 190	\$ 179.858
MENDOZA	\$ 748.879	\$ 45.859	\$ 794.738	\$ -	\$ -	\$ 222	\$ 794.961
MISIONES	\$ 118.238	\$ 8.463	\$ 126.702	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 126.702
NEUQUEN	\$ 2.382.549	\$ 207.317	\$ 2.589.867	\$ 84.365	\$ -	\$ 9.916	\$ 2.515.418
RIO NEGRO	\$ 351.923	\$ 22.703	\$ 374.627	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 374.627
SALTA	\$ 726.937	\$ 66.427	\$ 793.364	\$ 50.680	\$ -	\$ 2.894	\$ 745.597
SAN JUAN	\$ 69.452	\$ 4.751	\$ 74.203	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 74.203
SAN LUIS	\$ 551.062	\$ 46.364	\$ 597.426	\$ 25.572	\$ -	\$ 3.239	\$ 575.093
SANTA CRUZ	\$ 1.200.577	\$ 88.060	\$ 1.288.637	\$ 29.003	\$ -	\$ 5.263	\$ 1.264.897
SANTA FE	\$ 2.433.470	\$ 156.222	\$ 2.589.692	\$ 1.340	\$ -	\$ 1.168	\$ 2.589.520
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 66.283	\$ 4.098	\$ 70.381	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 70.381
TUCUMAN	\$ 121.535	\$ 7.830	\$ 129.365	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 129.365
TOTAL	\$ 23.740.117	\$ 1.711.735	\$ 25.451.841	\$ 621.971	\$ -	\$ 38.525	\$ 22.868.445


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNRF)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.A.E. - P.S.A. DE SANTA FE

Cobranza por Día de Pago Proporcionalada por el Fiduclante en su carácter de Administrador de los Créditos
Análisis al 31-10-2019

DÍA DE PAGO	VALOR FIDEICOMITIDO	INTERÉS	VALOR NOMINAL	IGNIFICACION TOTAL	SUB TOTAL	COMPENSATORIOS	PUNITIVOS	TOTAL COBRANZAS
1	\$ 849.660	\$ 79.630	\$ 929.291	\$ 75.668	\$ 853.622	\$ -	\$ 7.180	\$ 860.802
2	\$ 1.316.536	\$ 76.649	\$ 1.393.185	\$ -	\$ 1.393.185	\$ -	\$ 19	\$ 1.393.204
3	\$ 989.333	\$ 79.318	\$ 1.068.651	\$ 32.349	\$ 1.036.302	\$ -	\$ 924	\$ 1.037.226
4	\$ 881.820	\$ 53.424	\$ 935.244	\$ -	\$ 935.244	\$ -	\$ 40	\$ 935.284
5	\$ 334.643	\$ 19.668	\$ 354.310	\$ -	\$ 354.310	\$ -	\$ 232	\$ 354.542
6	\$ 233.039	\$ 14.474	\$ 247.513	\$ -	\$ 247.513	\$ -	\$ -	\$ 247.513
7	\$ 1.155.291	\$ 70.212	\$ 1.225.503	\$ -	\$ 1.225.503	\$ -	\$ 3.051	\$ 1.228.553
8	\$ 1.756.627	\$ 113.648	\$ 1.880.275	\$ 69.328	\$ 1.880.275	\$ -	\$ 594	\$ 1.880.870
9	\$ 1.485.204	\$ 122.777	\$ 1.607.981	\$ -	\$ 1.538.653	\$ -	\$ 5.307	\$ 1.543.960
10	\$ 1.020.733	\$ 64.483	\$ 1.085.217	\$ 18.156	\$ 1.085.217	\$ -	\$ 44	\$ 1.085.260
11	\$ 918.164	\$ 65.795	\$ 983.958	\$ -	\$ 965.802	\$ -	\$ 2.221	\$ 968.023
12	\$ 410.922	\$ 26.602	\$ 437.524	\$ -	\$ 437.524	\$ -	\$ -	\$ 437.524
13	\$ 109.574	\$ 7.325	\$ 116.900	\$ -	\$ 116.900	\$ -	\$ -	\$ 116.900
14	\$ 7.627	\$ 346	\$ 7.973	\$ -	\$ 7.973	\$ -	\$ -	\$ 7.973
15	\$ 1.118.787	\$ 76.670	\$ 1.195.456	\$ 15.143	\$ 1.180.314	\$ -	\$ 8.044	\$ 1.188.358
16	\$ 974.441	\$ 66.990	\$ 1.041.432	\$ -	\$ 1.041.432	\$ -	\$ 711	\$ 1.042.142
17	\$ 987.754	\$ 108.674	\$ 1.096.429	\$ 91.490	\$ 1.004.939	\$ -	\$ 1.320	\$ 1.006.259
18	\$ 688.518	\$ 52.711	\$ 741.230	\$ 15.080	\$ 726.150	\$ -	\$ -	\$ 726.150
19	\$ 200.079	\$ 13.415	\$ 213.494	\$ -	\$ 213.494	\$ -	\$ -	\$ 213.494
20	\$ 102.287	\$ 7.359	\$ 109.646	\$ -	\$ 109.646	\$ -	\$ 106	\$ 109.752
21	\$ 891.083	\$ 80.472	\$ 971.555	\$ 62.135	\$ 909.420	\$ -	\$ 2.993	\$ 912.414
22	\$ 864.995	\$ 75.464	\$ 940.459	\$ 38.223	\$ 902.236	\$ -	\$ -	\$ 902.236
23	\$ 586.571	\$ 37.803	\$ 624.373	\$ -	\$ 624.373	\$ -	\$ -	\$ 624.373
24	\$ 751.052	\$ 80.058	\$ 831.109	\$ 50.005	\$ 781.105	\$ -	\$ -	\$ 781.105
25	\$ 525.936	\$ 43.166	\$ 569.102	\$ 12.186	\$ 556.916	\$ -	\$ 5.738	\$ 562.654
26	\$ 129.324	\$ 9.588	\$ 138.912	\$ -	\$ 138.912	\$ -	\$ -	\$ 138.912
27	\$ 94.685	\$ 5.774	\$ 100.458	\$ -	\$ 100.458	\$ -	\$ -	\$ 100.458
28	\$ 643.917	\$ 91.445	\$ 735.362	\$ 76.285	\$ 659.067	\$ -	\$ -	\$ 659.067
29	\$ 675.238	\$ 83.769	\$ 759.007	\$ 57.708	\$ 701.300	\$ -	\$ -	\$ 701.300
30	\$ 589.508	\$ 45.929	\$ 635.437	\$ -	\$ 635.437	\$ -	\$ -	\$ 635.437
31	\$ 436.770	\$ 38.084	\$ 474.854	\$ 8.156	\$ 466.699	\$ -	\$ -	\$ 466.699
TOTAL	\$ 21,740,117	\$ 1,719,725	\$ 23,459,841	\$ 621,921	\$ 22,829,920	\$ -	\$ 38,525	\$ 22,868,445

IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - P.C.I.A. DE SANTA FE

Estado de Atraso por Cliente
Análisis al 31-10-2019

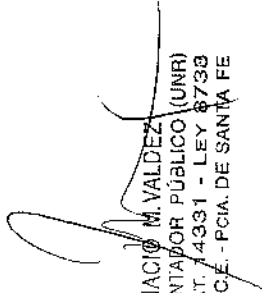
Días de Atraso	Clientes	Saldo Valor Nominal	Saldo Valor Fideicomitado	Interés Devengado a Cobrar	Total Saldo Valor Fideicomitado + Int. Dev. a cobrar	%	Provisión
Entre 0 y 31 días	2.170	231.431.868	180.520.272	\$ 15.109.576	\$ 195.629.848	83%	\$ 1.956.298
Entre 32 y 90 días	287	33.493.592	27.003.776	\$ 2.132.633	\$ 29.136.409	12%	\$ 874.092
Entre 91 y 180 días	108	11.393.450	9.356.231	\$ 668.581	\$ 10.024.812	4%	\$ 1.791.329
Entre 181 y 365 días						0%	\$ -
Más de 365 días							\$ -
Total	2.565	\$ 276.318.911	\$ 216.880.279	\$ 17.910.790	\$ 234.791.069	100%	\$ 4.621.719

Estado de Atraso por Operación
Análisis al 31-10-2019

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Valor Nominal	Saldo Valor Fideicomitado	Interés Devengado a Cobrar	Total Saldo Valor Fideicomitado + Int. Dev. a cobrar	%
Entre 0 y 31 días	2.172	231.431.868	180.520.272	\$ 15.109.576	\$ 195.629.848	83%
Entre 32 y 90 días	287	33.493.592	27.003.776	\$ 2.132.633	\$ 29.136.409	12%
Entre 91 y 180 días	108	11.393.450	9.356.231	\$ 668.581	\$ 10.024.812	4%
Entre 181 y 365 días						0%
Más de 365 días						
Total	2.567	\$ 276.318.911	\$ 216.880.279	\$ 17.910.790	\$ 234.791.069	100%

Interés devengado del periodo neto de bonificaciones del periodo y de meses anteriores
Análisis al 31-10-2019

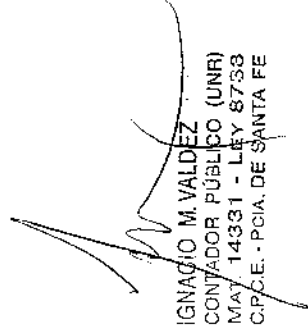
Interés Devengado del Periodo neto de bonif. del periodo y de meses anteriores (1) - (2)	Interés Devengado Meses Ant. Bonif. en el periodo (2)	Interés Devengado del periodo neto de bonif. del periodo y de meses anteriores (1) - (2)
\$ 4.732.512	\$ 34.880	\$ 4.697.632
Al 31-10-19		


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 74931 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Fiduciar XI
Anexo VI

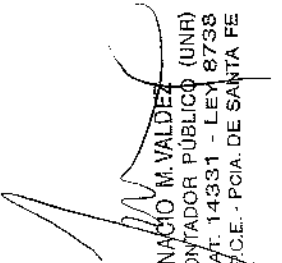
Saldo de Capital e Intereses Devengados por Provincia
Análisis al 31-10-2019

Provincia	Saldo Valor Fideicomitido	Int. Dev. del período, neto de Imp. del período	Int. Dev. Meses ant. bonif. en el período	Interés Devengado a Cobrar
BUENOS AIRES	\$ 7.925.929	\$ 171.384	\$ 547	\$ 654.530
CAPITAL FEDERAL	\$ 1.400.459	\$ 30.645	-	\$ 117.223
CATAMARCA	\$ 175.756	\$ 3.896	-	\$ 14.738
CHACO	\$ 18.520.502	\$ 414.141	-	\$ 1.537.179
CHUBUT	\$ 2.050.350	\$ 45.623	-	\$ 170.539
CORDOBA	\$ 52.432.993	\$ 1.140.449	\$ 9.515	\$ 4.328.143
CORRIENTES	\$ 12.941.458	\$ 285.395	\$ 4.821	\$ 1.073.884
ENTRE RIOS	\$ 10.567.517	\$ 227.965	\$ 1.049	\$ 872.578
FORMOSA	\$ 2.202.656	\$ 56.263	\$ 3.610	\$ 177.871
JUJUY	\$ 6.338.370	\$ 129.668	-	\$ 510.731
LA PAMPA	\$ 8.991.085	\$ 196.664	\$ 1.234	\$ 742.793
LA RIOJA	\$ 1.649.781	\$ 37.048	\$ 608	\$ 137.149
MENDOZA	\$ 7.293.575	\$ 156.523	-	\$ 601.054
MISIONES	\$ 1.233.161	\$ 27.398	-	\$ 101.368
NEUQUEN	\$ 22.423.836	\$ 501.644	\$ 5.635	\$ 1.862.290
RIO NEGRO	\$ 3.701.130	\$ 79.959	-	\$ 305.098
SALTA	\$ 6.296.975	\$ 135.836	\$ 2.476	\$ 518.175
SAN JUAN	\$ 630.485	\$ 14.130	-	\$ 52.648
SAN LUIS	\$ 4.923.510	\$ 105.746	\$ 1.546	\$ 403.626
SANTA CRUZ	\$ 12.639.116	\$ 269.168	\$ 3.503	\$ 1.040.334
SANTA FE	\$ 29.511.680	\$ 638.143	\$ 335	\$ 2.439.017
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 957.318	\$ 20.553	-	\$ 79.316
TUCUMAN	\$ 2.072.637	\$ 43.672	-	\$ 170.509
TOTAL	\$ 216.880.279	\$ 4.732.512,5	\$ 34.880	\$ 17.910.790


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAY. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Flujo Futuro
Análisis al 31-10-2019

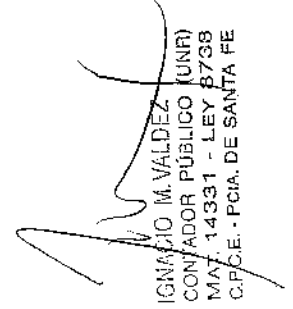
Mes	Valor Inicial	Saldo Nominal	Saldo descontado	(In. Div. a Costo)
Jul-19	\$ 725.870	\$ 717.373		\$ 8.498
ago-19	\$ 1.633.146	\$ 1.582.919		\$ 50.227
sep-19	\$ 2.998.478	\$ 2.847.344		\$ 151.134
oct-19	\$ 6.937.013	\$ 6.454.423		\$ 482.590
Total Verificado	\$ 12.294.508	\$ 11.602.059		\$ 692.448
ene-20	\$ 19.182.151	\$ 17.516.433		\$ 1.469.412
feb-20	\$ 19.175.734	\$ 17.178.050		\$ 1.440.852
mar-20	\$ 18.257.922	\$ 16.025.554		\$ 1.344.444
abr-20	\$ 17.054.372	\$ 14.671.536		\$ 1.230.620
may-20	\$ 16.073.408	\$ 13.564.497		\$ 1.137.764
jun-20	\$ 15.749.847	\$ 13.024.766		\$ 1.092.492
jul-20	\$ 15.574.656	\$ 12.629.273		\$ 1.059.319
ago-20	\$ 15.351.899	\$ 12.198.634		\$ 1.023.198
sep-20	\$ 14.989.261	\$ 11.679.131		\$ 979.623
oct-20	\$ 14.269.082	\$ 10.896.560		\$ 913.983
nov-20	\$ 12.159.302	\$ 9.098.346		\$ 763.152
dic-20	\$ 10.537.926	\$ 7.792.480		\$ 648.581
ene-21	\$ 9.482.754	\$ 6.817.891		\$ 571.872
feb-21	\$ 8.288.741	\$ 5.843.986		\$ 490.182
mar-21	\$ 6.908.842	\$ 4.773.404		\$ 400.384
abr-21	\$ 5.908.315	\$ 3.999.938		\$ 335.507
may-21	\$ 5.470.691	\$ 3.635.151		\$ 304.909
jun-21	\$ 5.459.654	\$ 3.562.145		\$ 298.786
jul-21	\$ 5.017.760	\$ 3.492.806		\$ 292.970
ago-21	\$ 3.792.522	\$ 3.415.746		\$ 286.506
sep-21	\$ 2.647.484	\$ 3.320.951		\$ 278.555
oct-21	\$ 2.135.436	\$ 3.017.388		\$ 253.093
nov-21	\$ 1.442.889	\$ 2.235.024		\$ 187.469
dic-21	\$ 798.309	\$ 1.528.770		\$ 128.314
ene-22	\$ 430.430	\$ 1.208.829		\$ 101.394
feb-22	\$ 204.544	\$ 801.571		\$ 67.234
mar-22	\$ 204.544	\$ 434.922		\$ 36.480
abr-22	\$ 204.544	\$ 229.756		\$ 19.775
may-22	\$ 204.544	\$ 107.068		\$ 8.982
jun-22	\$ 204.544	\$ 104.936		\$ 8.902
jul-22	\$ 204.544	\$ 102.894		\$ 8.631
ago-22	\$ 204.544	\$ 100.827		\$ 8.457
sep-22	\$ 204.545	\$ 98.885		\$ 8.293
oct-22	\$ 185.278	\$ 87.809		\$ 7.365
nov-22	\$ 105.224	\$ 48.849		\$ 4.087
dic-22	\$ 56.959	\$ 25.888		\$ 2.171
ene-23	\$ 44.443	\$ 19.793		\$ 1.660
feb-23	\$ 44.443	\$ 19.407		\$ 1.628
mar-23	\$ 44.442	\$ 19.017		\$ 1.595
abr-23	\$ 7.827	\$ 3.308		\$ 277
Total	\$ 276.918.111	\$ 216.880.279		\$ 179.029.758


IGNACIO M. VALDEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 14331 - LEY 8738
 C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Fiduciar XI
Anexo VIII

Flujo Real Vs. Teórico

MES	MENSUALES				ACUMULADOS						
	Valor Nominal Imputado	Puntajes Compensatorios Imputados	Valor Nominal Teórico	Superv - Deficit	% Cobr VN COMP	Real VN	Real VN - PUN + COMP	Valor Nominal Teórico	Superv - Deficit	% Cobr Acum VN	% Cobr Acum VN - PUN + COMP
mar-19	\$ -	\$ 21.611	\$ -	\$ -	0%	\$ 21.611	\$ 21.611	\$ -	\$ -	0%	0%
abr-19	\$ -	\$ 519.803	\$ -	\$ 519.803	0%	\$ 541.414	\$ 541.414	\$ -	\$ 541.414	0%	0%
may-19	\$ -	\$ 1.691.404	\$ -	\$ 1.691.404	0%	\$ 2.232.818	\$ 2.232.818	\$ -	\$ 2.232.818	0%	0%
jun-19	\$ -	\$ 2.232.847	\$ -	\$ 2.232.847	0%	\$ 4.465.665	\$ 4.465.665	\$ -	\$ 4.465.665	0%	0%
jul-19	\$ 37.000.665	\$ 2.655.300	\$ 25.410.125	\$ -5.754.159	77%	\$ 47.872.050	\$ 24.121.631	\$ 25.410.125	\$ -1.288.494	95%	95%
ago-19	\$ 20.895.728	\$ 2.854.692	\$ 25.361.929	\$ -1.611.510	94%	\$ 70.224.000	\$ 47.878.757	\$ 50.772.054	\$ -2.900.004	94%	94%
sep-19	\$ 20.497.482	\$ 1.854.467	\$ 23.778.050	\$ -1.426.100	94%	\$ 93.053.920	\$ 70.251.445	\$ 74.550.104	\$ -4.326.104	94%	94%
oct-19	\$ 20.122.987	\$ 2.706.933	\$ 22.460.661	\$ 369.259	102%	\$ 93.053.920	\$ 93.119.890	\$ 97.010.764	\$ -3.956.945	96%	96%

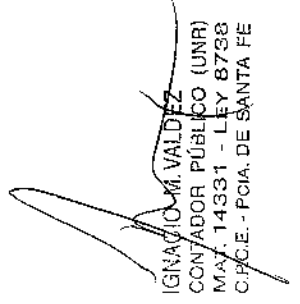


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
 Fiduciar XI
 Anexo IX

Estratificación de créditos vigentes por tipo de persona y tipo de crédito
 Análisis al 31-10-2019

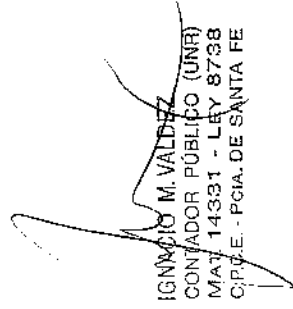
Tipo Persona	Tipo de Crédito	Operaciones	Saldo de Valor Nominal	Saldo Valor Fideicomitado	Ingresos de Interés a Cobrar	Total Saldo Valor Fideicomitado + Int. Dev. a Cobrar	%
Humana	Prendario	2567	\$ 276.318.911	\$ 216.880.279	\$ 17.910.790	\$ 234.791.069	100%
	Total	2567	\$ 276.318.911	\$ 216.880.279	\$ 17.910.790	\$ 234.791.069	100%


 IGNACIO M. VALDEZ
 CONTADOR PUBLICO (UNR)
 MAY. 14331 - LEY 8738
 C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
 Fiduciar XI
 Anexo X

Recursos recibidos y su aplicación

Totales recursos recibidos		23.931.502
Cobranzas acumuladas al mes de octubre	27.868.445	
Resultados del fondo común de inversión octubre	1.063.057	
Aplicación de los recursos recibidos		(721.974)
Reposición del Fondo de Gastos		
Honorarios Fiduciario	51.300	
Honorarios Dictamen Cambio de sistemas	2.500	
Honorarios por Adm de Fondos Líquidos	150.302	
Comisiones y gastos bancarios	11.275	
IBB y retenciones	447.080	
Honorarios Informe ACyR	13.315	
Gastos de custodia	14.981	
SICORE	21.233	
Comisión fiscalizadora	1.337	
Gastos BCBA	3.382	
CPCE	2.680	
Gastos de escribanía	2.588	
Pago valores fiduciarios - Aviso de pago N°4		(23.209.527)
VDFA	23.209.527	


 IGNACIO M. VALDEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 14331 - L.EY 8738
 C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Cuadro de pago de valores fiduciarios teórico vs real

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto				
	VDF A			
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
26/8/2019	16.967.315	5.905.695	22.873.010	191.536.041
25/9/2019	18.546.609	5.382.536	23.929.145	174.566.726
25/10/2019	17.493.436	4.810.682	22.304.118	156.022.117
25/11/2019	17.632.301	4.271.301	21.903.602	138.528.681
25/12/2019	16.690.455	3.727.638	20.418.093	120.896.380
27/1/2020	16.443.364	3.213.016	19.656.380	104.205.925
25/2/2020	15.591.634	2.706.012	18.297.646	87.762.561
25/3/2020	14.785.558	2.225.270	17.020.828	72.170.927
27/4/2020	14.125.887	1.769.074	15.894.961	57.375.369
25/5/2020	14.199.297	1.393.526	15.532.823	43.249.482
25/6/2020	14.273.667	895.714	15.169.381	29.050.185
27/7/2020	13.557.794	455.609	14.013.403	14.776.518
25/8/2020	1.218.724	37.578	1.256.302	1.218.724
Total	191.536.041	36.733.651	228.269.692	


VDF B			
Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
25/8/2020	3.659.054	9.615.732	23.358.054
25/9/2020	13.146.438	623.802	19.699.000
26/10/2020	6.532.512	207.496	6.552.512
Total	23.338.054	10.447.030	33.805.084

Cuadro de pago real				
	VDF A			
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
26/8/2019	18.246.228	5.905.695	24.151.923	191.536.041
25/9/2019	17.925.062	5.343.103	23.268.165	173.289.813
25/10/2019	17.984.219	4.790.413	22.774.632	155.364.751
25/11/2019	18.973.628	4.235.900	23.209.527	137.380.532
Total	73.128.137	20.275.110	93.404.247	

VDF B			
Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
			23.358.054
Total			

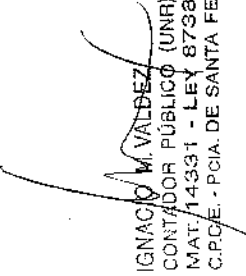
Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada
(1.278.913)	(1.278.913)
(657.366)	(1.936.279)
(1.148.149)	(3.084.428)
(2.489.476)	(5.573.904)

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada


IGNACIO M. VALDEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 14331 - LEY 8738
 C/P.C.E. - P.CIA. DE SANTA FE

Cuadro de pago de valores fiduciarios teórico vs real

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto		Cuadro de pago real		
Fecha	Certificado de Participación		Certificado de Participación	
	Capital	Requiere	Capital	Requiere
		Total	Saldo de Capital	Saldo de Capital
26/10/2020	4.885.707	-	93.916.414	-
25/11/2020	10.284.012	-	89.080.707	-
25/12/2020	9.220.782	-	78.746.695	-
25/1/2021	7.538.276	-	69.525.913	-
25/2/2021	6.939.519	-	61.987.637	-
25/3/2021	5.954.785	-	55.048.118	-
26/4/2021	5.450.124	-	49.093.363	-
25/5/2021	5.537.459	-	43.643.239	-
25/6/2021	5.566.193	-	38.105.780	-
26/7/2021	5.586.142	-	32.535.587	-
25/8/2021	5.539.776	-	26.973.445	-
27/9/2021	5.148.607	-	21.433.669	-
25/10/2021	3.946.980	-	16.285.062	-
25/11/2021	2.839.821	-	12.338.082	-
27/12/2021	2.346.087	-	9.498.261	-
25/1/2022	1.644.762	-	7.152.174	-
25/2/2022	1.032.613	-	5.507.412	-
25/3/2022	687.772	-	4.454.799	-
25/4/2022	461.753	-	3.767.027	-
25/5/2022	470.359	-	3.306.274	-
27/6/2022	470.976	-	2.834.915	-
25/7/2022	463.773	-	2.363.939	-
25/8/2022	472.319	-	1.900.166	-
26/9/2022	454.206	-	1.427.847	-
25/10/2022	368.747	-	973.641	-
25/11/2022	329.809	-	604.894	-
26/12/2022	274.985	42.790	275.085	100
25/1/2023	-	310.038	100	100
27/2/2023	-	310.659	100	100
27/3/2023	100	30.397	-	-
Total	95.916.414	693.884	94.610.298	-


 IGNACIO M. VALDEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 14331 - LEY 8738
 C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE