

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.

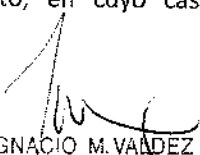
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI

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 las 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 relacionados 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. VANDEZ
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 Noviembre de 2019 y el 30 de Noviembre 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 fideicomitados 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 Noviembre de 2019 y el 30 de Noviembre 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 30 de Noviembre 2019 en forma total, por tipo de persona y tipo de crédito; y el interés devengado, el valor fideicomitado e interés a cobrar al 30 de Noviembre 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 30 de Noviembre 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.

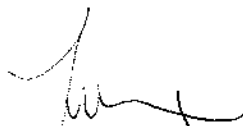
- c) Análisis comparativo del flujo de fondos teórico de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos real y su impacto en el pago de servicios de los valores negociables fiduciarios. Para ello, comparé los flujos de fondos teóricos de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos 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° 5 corroboré que las cobranzas del mes de Noviembre 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

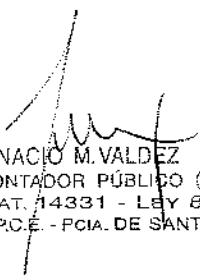
Teniendo en cuenta lo manifestado en el apartado III precedente, los resultados de la aplicación de los procedimientos practicados se detallan en los siguientes anexos adjuntos, que forman parte integrante del presente informe especial y se han firmado a los efectos de su identificación:

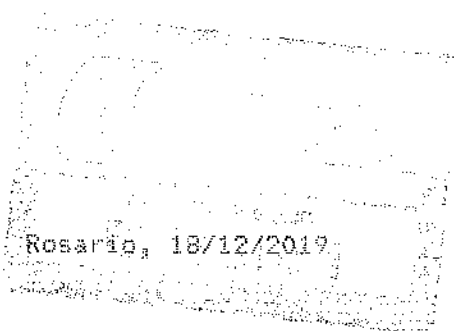
- Anexo I: Cuadro Resumen FIDUCAR XI.
- Anexo II: Estado de Situación de Cobranzas (Análisis Financiero).
- Anexo III: Cobranzas del mes por provincia.
- Anexo IV: Cobranza por día de pago proporcionada por los Fiduciantes en su carácter de Administradores de los Créditos.
- Anexo V: Estado de atraso 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, 16 de diciembre de 2019


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNP)
MAT. 14331 - LEY 8736
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE



01727865/00627024

Rosario, 18/12/2019




CONSEJO PROFESIONAL
DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
C.P.C.E.

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CERTIFICA QUE LA FIRMA PROFESIONAL QUE ANTECEDE CONCUERDA CON LA DE
NUESTRO REGISTRO Y CORRESPONDE A
VALDEZ IGNACIO MANUEL.

INSCRIPTO/A EN LA MATRÍCULA DE CONTADOR PÚBLICO Nº 14331 Y QUE SE
HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.

LEGALIZACIÓN Nº 02408368

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135


Dra. CP TOMASINI, VANINA VANESA

2408368

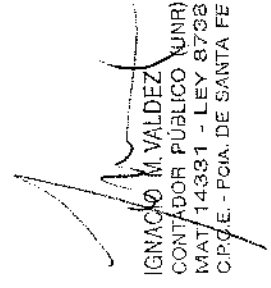


Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe - Ciudad Segunda

Fideicomiso Financiero
 Fiducar XI
 Anexo I

Cuadro Resumen Fiducar XI

	Cartera Vigente	31/7/2019	31/8/2019	30/9/2019	31/10/2019	30/11/2019
Operaciones		3.045	2.865	2.705	2.567	2.450
Clientes		3.043	2.863	2.703	2.565	2.448
Saldo Nominal		\$ 347.110.122	\$ 322.553.853	\$ 299.770.752	\$ 276.318.911	\$ 255.578.865
Saldo Valor Fideicomitado		\$ 283.715.723	\$ 260.214.754	\$ 238.620.395	\$ 216.880.279	\$ 198.054.322
Variación Saldo Valor Fideicomitado		-8,13%	-8,28%	-8,30%	-9,11%	-8,68%
% Cobrado Acumulado Valor Fideicomitado		8,13%	15,74%	22,73%	29,77%	35,87%


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

Fideicomiso Financiero
 Fiduciar XI
 Anexo II

Estado de Situación de Cobranzas (Análisis Financiero)


MES: 1/11/2019 AL: 30/11/2019

TOTAL	VALOR FIDELCOMITIDO	INTERÉS	VALOR NOMINAL	BONIFICACIÓN TOTAL	SUB TOTAL	COMPENSATORIOS	PUNITIVOS	TOTAL COBRANZAS
FLUJO REAL								
Cobros del mes	\$ 11.164.295	\$ 1.049.067	\$ 12.213.362	\$ 10.150	\$ 12.203.212	\$ -	\$ 8.312	\$ 12.211.524
Cobros de meses anteriores	\$ 5.553.910	\$ 350.798	\$ 5.904.709	\$ 36.837	\$ 5.867.872	\$ -	\$ 66.932	\$ 5.934.805
Cobros anticipados	\$ 2.107.751	\$ 514.223	\$ 2.621.974	\$ 613.203	\$ 2.008.771	\$ -	\$ -	\$ 2.008.771
	\$ 18.825.956	\$ 1.914.089	\$ 20.740.045	\$ 660.190	\$ 20.079.855	\$ -	\$ 75.244	\$ 20.155.099
FLUJO TEÓRICO	\$ 19.637.180	\$ 1.858.050	\$ 21.495.230					

Porcentaje s/Total 96% 103% 94%

El interés expuesto está compuesto de la siguiente manera:

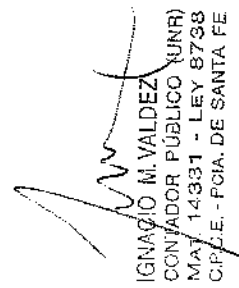
Interés Cobrado \$ 1.574.426
 Descuento Bonificado \$ 339.663
 Total Intereses \$ 1.914.089


 IGNACIO M. VALDEZ
 COMISARIO PÚBLICO (UNT)
 M/P. 14931 - LEY 8733
 C.F.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Fiduciar XI
Anexo III

Cobranza del Mes por Provincia
Análisis al 30-11-2019

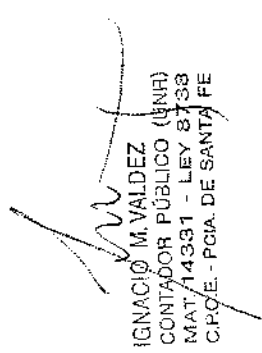
PROVINCIA	VALOR FIDEICOMITIDO	INTERÉS	VALOR NOMINAL	BONIFICACIÓN TOTAL	COMPENSATORIOS	PUNITIVOS	TOTAL COBRANZAS
BUENOS AIRES	\$ 873.579	\$ 138.361	\$ 1.011.940	\$ 131.356	\$ -	\$ 6.908	\$ 887.492
CAPITAL FEDERAL	\$ 98.035	\$ 8.499	\$ 106.534	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 106.534
CATANARCA	\$ 11.683	\$ 1.048	\$ 12.730	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12.730
CHACO	\$ 1.699.685	\$ 147.649	\$ 1.847.334	\$ 638	\$ -	\$ 15.571	\$ 1.862.268
CHUBUT	\$ 222.822	\$ 19.838	\$ 242.660	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 242.660
CORDOBA	\$ 4.632.203	\$ 572.536	\$ 5.204.738	\$ 349.969	\$ -	\$ 22.139	\$ 4.876.909
CORRIENTES	\$ 1.098.956	\$ 110.325	\$ 1.209.281	\$ 36.087	\$ -	\$ 6.833	\$ 1.180.027
ENTRE RIOS	\$ 992.709	\$ 95.530	\$ 1.088.239	\$ 23.775	\$ -	\$ 2.167	\$ 1.066.631
FORMOSA	\$ 156.928	\$ 13.287	\$ 170.214	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 170.214
JUJUY	\$ 592.110	\$ 46.553	\$ 638.664	\$ 402	\$ -	\$ 4.847	\$ 643.109
LA PAMPA	\$ 761.742	\$ 69.916	\$ 831.658	\$ 12.167	\$ -	\$ 4.154	\$ 823.645
LA RIOJA	\$ 114.490	\$ 10.629	\$ 125.120	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 125.120
MENDOZA	\$ 730.084	\$ 64.917	\$ 795.000	\$ 2.570	\$ -	\$ 2.347	\$ 794.778
MISIONES	\$ 101.002	\$ 7.586	\$ 108.588	\$ -	\$ -	\$ 192	\$ 108.780
NEUQUEN	\$ 1.929.742	\$ 168.283	\$ 2.098.024	\$ 5.426	\$ -	\$ 4.205	\$ 2.096.803
RIO NEGRO	\$ 327.787	\$ 27.260	\$ 355.046	\$ -	\$ -	\$ 15	\$ 355.061
SALTA	\$ 606.111	\$ 50.661	\$ 656.773	\$ -	\$ -	\$ 380	\$ 657.153
SAN JUAN	\$ 80.888	\$ 7.378	\$ 88.266	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 88.266
SAN LUIS	\$ 416.287	\$ 34.680	\$ 450.967	\$ -	\$ -	\$ 881	\$ 451.348
SANTA CRUZ	\$ 934.064	\$ 87.637	\$ 1.021.700	\$ 48.001	\$ -	\$ -	\$ 973.700
SANTA FE	\$ 2.263.800	\$ 218.340	\$ 2.482.140	\$ 49.800	\$ -	\$ 4.605	\$ 2.436.945
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 54.181	\$ 4.652	\$ 58.833	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58.833
TUCUMAN	\$ 127.069	\$ 8.526	\$ 135.595	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 135.595
TOTAL	\$ 18.825.956	\$ 1.914.089	\$ 20.740.045	\$ 660.190	\$ -	\$ 75.244	\$ 20.155.099


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

Fideicomiso Financiero
Fiduciar XI
Anexo IV

Cobranza por Día de Pago Proporcionada por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos
Análisis al 30-11-2019

DÍA DE PAGO	VALOR FIDEICOMITIDO	INTERÉS	VALOR NOMINAL	BONIFICACIÓN TOTAL	SUB-TOTAL	COMPENSATORIOS	PUNTORIOS	TOTAL COBRANZAS
1	\$ 581.290	\$ 43.281	\$ 624.572	\$ -	\$ 624.572	\$ -	\$ 5.058	\$ 629.630
2	\$ 284.192	\$ 23.265	\$ 307.457	\$ -	\$ 307.457	\$ -	\$ 46	\$ 307.503
3	\$ 102.447	\$ 7.836	\$ 110.283	\$ -	\$ 110.283	\$ -	\$ -	\$ 110.283
4	\$ 815.603	\$ 70.638	\$ 886.242	\$ 12.893	\$ 873.349	\$ -	\$ 940	\$ 874.289
5	\$ 1.314.792	\$ 114.816	\$ 1.429.608	\$ 48.403	\$ 1.381.205	\$ -	\$ 11.204	\$ 1.392.409
6	\$ 1.224.825	\$ 111.642	\$ 1.336.467	\$ 21.077	\$ 1.315.390	\$ -	\$ 8.243	\$ 1.323.633
7	\$ 1.143.435	\$ 94.745	\$ 1.238.180	\$ 2.570	\$ 1.235.611	\$ -	\$ 1.699	\$ 1.237.310
8	\$ 1.092.107	\$ 107.539	\$ 1.199.646	\$ 39.522	\$ 1.160.124	\$ -	\$ 3.379	\$ 1.163.503
11	\$ 1.927.550	\$ 221.020	\$ 2.148.570	\$ 105.816	\$ 2.042.754	\$ -	\$ 4.270	\$ 2.047.025
12	\$ 1.036.491	\$ 87.038	\$ 1.123.529	\$ 593	\$ 1.122.936	\$ -	\$ 2.284	\$ 1.125.220
13	\$ 1.104.758	\$ 92.798	\$ 1.197.556	\$ -	\$ 1.197.556	\$ -	\$ 1.854	\$ 1.199.410
14	\$ 665.857	\$ 65.025	\$ 730.881	\$ 18.146	\$ 712.735	\$ -	\$ 6.742	\$ 719.477
15	\$ 580.657	\$ 49.768	\$ 630.426	\$ -	\$ 630.426	\$ -	\$ 2.097	\$ 632.522
16	\$ 229.130	\$ 21.587	\$ 250.717	\$ -	\$ 250.717	\$ -	\$ 267	\$ 250.983
17	\$ 123.327	\$ 10.483	\$ 133.810	\$ -	\$ 133.810	\$ -	\$ -	\$ 133.810
19	\$ 763.352	\$ 70.196	\$ 833.549	\$ 15.465	\$ 818.084	\$ -	\$ 2.158	\$ 820.242
20	\$ 1.238.308	\$ 218.148	\$ 1.456.456	\$ 207.455	\$ 1.249.001	\$ -	\$ 13.137	\$ 1.262.138
21	\$ 707.968	\$ 87.727	\$ 795.695	\$ 54.801	\$ 740.894	\$ -	\$ 2.524	\$ 743.418
22	\$ 517.539	\$ 62.668	\$ 580.208	\$ 39.464	\$ 540.744	\$ -	\$ 4.634	\$ 545.378
23	\$ 231.588	\$ 26.009	\$ 307.597	\$ -	\$ 307.597	\$ -	\$ -	\$ 307.597
24	\$ 22.295	\$ 1.936	\$ 24.231	\$ -	\$ 24.231	\$ -	\$ -	\$ 24.231
25	\$ 598.112	\$ 61.878	\$ 659.990	\$ 11.319	\$ 648.671	\$ -	\$ 72	\$ 648.743
26	\$ 605.125	\$ 55.731	\$ 660.856	\$ -	\$ 660.856	\$ -	\$ -	\$ 660.856
27	\$ 601.919	\$ 52.569	\$ 654.489	\$ -	\$ 654.489	\$ -	\$ 176	\$ 654.665
28	\$ 622.507	\$ 89.269	\$ 711.776	\$ 70.499	\$ 641.277	\$ -	\$ 640	\$ 641.916
29	\$ 464.011	\$ 48.729	\$ 512.741	\$ 12.167	\$ 500.574	\$ -	\$ 3.754	\$ 504.328
30	\$ 176.769	\$ 17.746	\$ 194.516	\$ -	\$ 194.516	\$ -	\$ 65	\$ 194.581
TOTAL	\$ 18.825.956	\$ 1.914.089	\$ 20.740.045	\$ 660.190	\$ 20.079.855	\$ -	\$ 75.244	\$ 20.155.099


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

Estado de Atrazo por Cliente
Análisis al 30-11-2019

Días de Atrazo	Cuentas	Saldo Valor Nominal	Saldo Valor Fideicomitido	Interés Devengado a Cobrar	Total Saldo Valor Fideicomitido + Int. Dev. a cobrar	%	Provisión
Entre 0 y 31 días	2.035	209.893.197	161.408.353	\$ 16.980.835	\$ 178.389.188	82%	\$ 1.783.892
Entre 32 y 90 días	277	30.649.987	24.391.848	\$ 2.444.085	\$ 26.835.934	12%	\$ 805.078
Entre 91 y 180 días	136	15.035.682	12.254.121	\$ 1.095.694	\$ 13.349.815	6%	\$ 2.566.189
Entre 181 y 365 días						0%	\$ -
Más de 365 días							\$ -
Total	2.448	\$ 255.578.865	\$ 198.054.322	\$ 20.520.615	\$ 218.574.937	100%	\$ 5.155.159

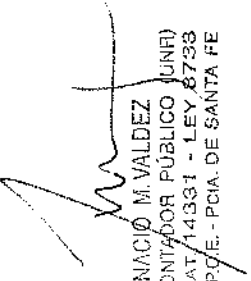
Estado de Atrazo por Operación
Análisis al 30-11-2019

Días de Atrazo	Operaciones	Saldo Valor Nominal	Saldo Valor Fideicomitido	Interés Devengado a Cobrar	Total Saldo Valor Fideicomitido + Int. Dev. a cobrar	%
Entre 0 y 31 días	2.037	209.893.197	161.408.353	\$ 16.980.835	\$ 178.389.188	82%
Entre 32 y 90 días	277	30.649.987	24.391.848	\$ 2.444.085	\$ 26.835.934	12%
Entre 91 y 180 días	136	15.035.682	12.254.121	\$ 1.095.694	\$ 13.349.815	6%
Entre 181 y 365 días						0%
Más de 365 días						
Total	2.450	\$ 255.578.865	\$ 198.054.322	\$ 20.520.615	\$ 218.574.937	100%

Interés devengado del período neto de bonificaciones del período y de meses anteriores

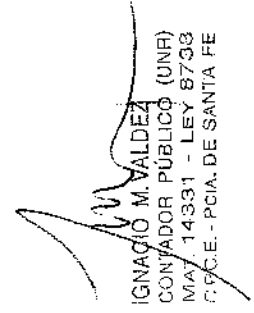
Análisis al 30-11-2019

Interés Devengado del Período, neto de bonif. del período (1)	Interés Devengado Meses Ant. bonif. en el período (2)	Interés Devengado del período neto de bonif. del período y de meses ant. (1) - (2)
\$ 4.217.897	\$ 33.647	\$ 4.184.250
Al 30-11-19		


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNFI)
MAT 14331 - LEY 8733
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

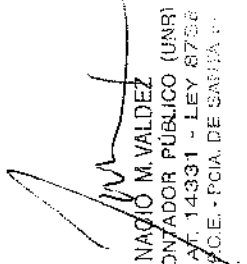
Saldo de Capital e Intereses Devengados por Provincia
Análisis al 30-11-2019

Provincia	Saldo Valor Fideicomitido	Int. Dev. del Periodo, neto de bonif. del periodo	Int. Dev. Meses sin bonif. en el periodo	Interes Devengado a Cobrar
BUENOS AIRES	\$ 7.052.350	\$ 154.248	\$ 4.706	\$ 730.193
CAPITAL FEDERAL	\$ 1.302.424	\$ 28.386	\$ -	\$ 137.110
CATAMARCA	\$ 164.073	\$ 3.600	\$ -	\$ 17.290
CHACO	\$ 16.870.816	\$ 365.171	\$ 176	\$ 1.755.162
CHUBUT	\$ 1.827.528	\$ 40.579	\$ -	\$ 191.280
CORDOBA	\$ 47.800.790	\$ 1.023.554	\$ 17.722	\$ 4.947.714
CORRIENTES	\$ 11.842.502	\$ 254.705	\$ 1.846	\$ 1.232.768
ENTRE RIOS	\$ 9.574.808	\$ 202.554	\$ 1.503	\$ 991.567
FORMOSA	\$ 2.045.728	\$ 40.361	\$ -	\$ 204.946
JUJUY	\$ 5.746.260	\$ 115.078	\$ 115	\$ 579.542
LA PAMPA	\$ 8.229.343	\$ 176.017	\$ 701	\$ 854.895
LA RIOJA	\$ 1.535.290	\$ 32.874	\$ -	\$ 159.393
MENDOZA	\$ 6.563.492	\$ 138.347	\$ 445	\$ 676.157
MISIONES	\$ 1.132.159	\$ 24.055	\$ -	\$ 117.838
NEUQUEN	\$ 20.494.094	\$ 443.496	\$ 752	\$ 2.140.554
RIO NEGRO	\$ 3.373.343	\$ 71.448	\$ -	\$ 349.286
SALTA	\$ 5.690.864	\$ 121.722	\$ -	\$ 589.235
SAN JUAN	\$ 549.597	\$ 12.452	\$ -	\$ 57.722
SAN LUIS	\$ 4.507.223	\$ 93.399	\$ -	\$ 462.345
SANTA CRUZ	\$ 11.705.052	\$ 241.083	\$ 1.853	\$ 1.207.343
SANTA FE	\$ 27.247.879	\$ 576.061	\$ 3.828	\$ 2.822.919
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 903.138	\$ 18.822	\$ -	\$ 93.485
TUUMAN	\$ 1.945.568	\$ 39.886	\$ -	\$ 201.869
TOTAL	\$ 198.054.322	\$ 4.217.897	\$ 33.647	\$ 20.520.615


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNFR)
MAT. 14331 - LEY 8733
C.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

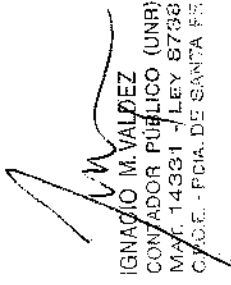
Flujo Futuro
Análisis al 30-11-2019

Mes Vencimiento	Saldo Nominal	Saldo Fideicomitido	Int. Dev. a Cobrar
Jul-19	\$ 451.589	\$ 456.558	\$ 5.481
ago-19	\$ 985.431	\$ 955.059	\$ 30.362
sep-19	\$ 1.786.120	\$ 1.695.833	\$ 89.286
oct-19	\$ 3.156.251	\$ 2.993.689	\$ 216.561
nov-19	\$ 6.968.788	\$ 6.354.137	\$ 614.651
Total Vencidos	\$ 13.352.377	\$ 12.302.286	\$ 956.301
dic-19	\$ 18.489.848	\$ 16.561.898	\$ 1.745.319
ene-20	\$ 18.050.001	\$ 15.846.040	\$ 1.689.881
feb-20	\$ 16.882.034	\$ 14.523.267	\$ 1.530.485
mar-20	\$ 15.932.179	\$ 13.445.327	\$ 1.416.890
abr-20	\$ 15.615.863	\$ 12.913.554	\$ 1.360.851
may-20	\$ 15.443.918	\$ 12.323.243	\$ 1.319.770
jun-20	\$ 15.221.158	\$ 12.094.726	\$ 1.274.562
Jul-20	\$ 14.858.521	\$ 11.577.252	\$ 1.220.030
ago-20	\$ 14.141.684	\$ 10.798.261	\$ 1.138.044
sep-20	\$ 12.045.740	\$ 9.014.072	\$ 949.912
oct-20	\$ 10.425.864	\$ 7.849.804	\$ 806.149
nov-20	\$ 9.383.886	\$ 6.746.751	\$ 710.984
dic-20	\$ 8.229.007	\$ 5.801.940	\$ 611.418
ene-21	\$ 6.864.787	\$ 4.743.026	\$ 499.828
feb-21	\$ 5.864.259	\$ 3.970.152	\$ 418.381
mar-21	\$ 5.426.635	\$ 3.605.924	\$ 379.998
abr-21	\$ 5.426.635	\$ 3.533.499	\$ 372.966
may-21	\$ 5.426.635	\$ 3.464.723	\$ 365.118
jun-21	\$ 5.415.598	\$ 3.386.222	\$ 357.056
Jul-21	\$ 5.369.237	\$ 3.293.968	\$ 347.124
ago-21	\$ 4.981.310	\$ 2.995.532	\$ 315.674
sep-21	\$ 3.767.164	\$ 2.201.118	\$ 233.960
oct-21	\$ 2.640.314	\$ 1.525.947	\$ 160.807
nov-21	\$ 2.135.436	\$ 1.208.829	\$ 127.988
dic-21	\$ 1.442.889	\$ 891.571	\$ 84.471
ene-22	\$ 798.309	\$ 434.922	\$ 45.883
feb-22	\$ 430.430	\$ 229.796	\$ 24.216
mar-22	\$ 204.544	\$ 107.098	\$ 11.285
abr-22	\$ 204.544	\$ 104.936	\$ 11.058
may-22	\$ 204.544	\$ 102.894	\$ 10.843
jun-22	\$ 204.544	\$ 100.827	\$ 10.625
Jul-22	\$ 204.545	\$ 98.865	\$ 10.419
ago-22	\$ 185.278	\$ 87.809	\$ 9.283
sep-22	\$ 105.224	\$ 48.849	\$ 5.148
oct-22	\$ 56.959	\$ 25.888	\$ 2.728
nov-22	\$ 44.443	\$ 19.793	\$ 2.086
dic-22	\$ 44.443	\$ 19.407	\$ 2.045
ene-23	\$ 44.442	\$ 19.017	\$ 2.004
feb-23	\$ 7.827	\$ 3.508	\$ 349
Total	\$ 25.578.865	\$ 19.054.322	\$ 20.520.615


IGNACIO M. VALDEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 14331 - LEY 8706
 C.F.C.E. - POCA. DE SANJA P.

Flujo Real Vs. Teórico

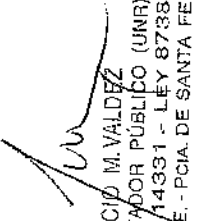
MES	MENSUALES						ACUMULADOS						
	Valor Nominal Imputado	Valor Nominal Imputado Anticipado	Punitorios + Compensatorios Imputados	Valor Nominal Teórico	Superv - Deficit	% Cobr VN	% Cobr VN + PUN + COMP	Real VN	Real VN + PUN + COMP	Valor Nominal Teórico	Superv - Deficit	% Cobr Acum VN	% Cobr Acum VN + PUN + COMP
mar-19	\$ -	\$ 21.611	\$ -	\$ -	\$ 21.611	0%	0%	\$ 21.611	\$ 21.611	\$ -	\$ -	0%	0%
abr-19	\$ -	\$ 519.803	\$ -	\$ -	\$ 519.803	0%	0%	\$ 541.414	\$ 541.414	\$ -	\$ 541.414	0%	0%
may-19	\$ -	\$ 1.691.404	\$ -	\$ -	\$ 1.691.404	0%	0%	\$ 2.232.818	\$ 2.232.818	\$ -	\$ 2.232.818	0%	0%
jun-19	\$ -	\$ 2.232.847	\$ -	\$ -	\$ 2.232.847	0%	0%	\$ 4.465.665	\$ 4.465.665	\$ -	\$ 4.465.665	0%	0%
jul-19	\$ 17.000.665	\$ 2.655.300	\$ -	\$ 25.410.125	\$ -5.754.159	77%	77%	\$ 24.121.631	\$ 24.121.631	\$ 25.410.125	\$ -1.288.494	95%	95%
ago-19	\$ 20.895.728	\$ 2.854.692	\$ 6.707	\$ 25.361.929	\$ -1.611.510	94%	94%	\$ 47.872.050	\$ 47.878.757	\$ 50.772.054	\$ -2.900.004	94%	94%
sep-19	\$ 20.497.482	\$ 1.854.467	\$ 20.739	\$ 23.778.050	\$ -1.426.100	94%	94%	\$ 70.224.000	\$ 70.281.445	\$ 74.350.104	\$ -4.326.104	94%	94%
oct-19	\$ 20.122.987	\$ 2.706.933	\$ 38.525	\$ 22.460.661	\$ 369.259	102%	102%	\$ 93.053.920	\$ 93.119.890	\$ 97.010.764	\$ -3.956.845	96%	96%
nov-19	\$ 18.071.085	\$ 2.008.771	\$ 75.244	\$ 21.495.230	\$ -1.413.374	93%	94%	\$ 113.133.775	\$ 113.274.989	\$ 118.503.994	\$ -5.372.219	95%	96%


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

Fideicomiso Financiero
 Fiduciar XI
 Anexo IX

Estratificación de créditos vigentes por tipo de persona y tipo de crédito
 Análisis al 30-11-2019


Tipo Persona	Tipo de Crédito	Operaciones	Saldo de Valor Nominal	Saldo Valor Fideicomitido	Interés devengado a cobrar	Total Saldo Valor Fideicomitido + Int. Dev. a cobrar	%
Humana	Prendario	2450	\$ 255.578.865	\$ 198.054.322	\$ 20.520.615	\$ 218.574.937	100%
	Total	2450	\$ 255.578.865	\$ 198.054.322	\$ 20.520.615	\$ 218.574.937	100%


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

Fideicomiso Financiero
 Fiduciar XI
 Anexo X

Recursos recibidos y su aplicación

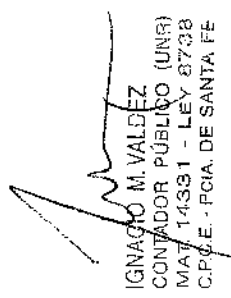
Total recursos recibidos	21.177.481
Cobranzas acumuladas al mes de noviembre	20.155.099
Resultados del fondo común de inversión noviembre	972.382
Aplicación de los recursos recibidos	(21.177.481)
Reposición del Fondo de Gastos	(597.772)
Honorarios Fiduciario	68.970
Honorarios Auditoría	49.610
Comisiones y gastos bancarios	2.223
IBB y retenciones	426.287
Honorarios Informe ACYR	13.440
Gastos de custodia	2.545
SICORE	17.670
Comisión fiscalizadora	1.730
Abono Interbanking	9.188
CPCE	5.590
Gastos de librería	520
Pago valores fiduciarios - Aviso de pago N°5	(20.529.710)
VDF-A	20.529.710


 IGNACIO A. VALEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNIT)
 MAT. 74331 - LEY 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				Cuadro de pago real			
VDF A				VDF A			
Capital	Intereses	Total	Saldo de capital	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
16,967.315	5.905.695	22.873.010	191.536.041	18.246.228	5.905.695	24.151.923	191.536.041
18.546.609	5.382.536	23.929.145	174.568.726	17.925.062	5.343.103	23.268.164	173.289.813
17.498.436	4.810.682	22.309.118	156.022.117	17.984.219	4.790.413	22.774.632	155.364.751
17.652.301	4.271.301	21.903.602	120.896.380	18.973.628	4.235.900	23.209.527	137.380.532
16.690.455	3.727.638	20.418.093	104.205.925	16.878.890	3.650.880	20.529.710	118.406.904
16.443.364	3.213.016	19.656.380	87.762.581				101.528.074
15.591.634	2.706.012	18.297.646	72.170.927				
14.795.558	2.225.270	17.020.828	57.375.369				
14.125.887	1.769.074	15.894.961	43.249.482				
14.199.297	1.333.526	15.532.823	29.050.185				
14.273.667	895.714	15.169.381	14.776.518				
13.557.794	455.609	14.013.403	1.218.724				
1.218.724	37.578	1.256.302	-				
Total	191.536.041	36.733.631	228.269.692	90.007.967	29.925.990	119.933.955	

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto				Cuadro de pago real			
VDF B				VDF B			
Capital	Intereses	Total	Saldo de capital	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
3.659.054	9.615.732	13.274.786	23.352.054				23.358.054
13.146.468	623.802	13.770.290	19.699.000				
6.552.512	207.496	6.760.008	6.552.512				
Total	23.358.054	10.447.030	33.805.084				


IGNACIO M. VALDEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 14331 - LEY 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		Cuadro de pago real		
Certificado de Participación		Certificado de Participación		
Capital	Rendimiento	Total	Saldo de capital	
26/10/2020	4.885.707	4.885.707	93.916.414	
25/11/2020	10.284.012	10.284.012	89.030.707	
25/12/2020	9.220.782	9.220.782	78.746.695	
25/1/2021	7.538.276	7.538.276	69.525.913	
25/2/2021	6.939.519	6.939.519	61.987.637	
25/3/2021	5.954.755	5.954.755	55.048.118	
26/4/2021	5.450.124	5.450.124	49.083.363	
25/5/2021	5.537.459	5.537.459	43.643.239	
25/6/2021	5.566.193	5.566.193	38.105.780	
26/7/2021	5.566.142	5.566.142	32.539.587	
25/8/2021	5.539.776	5.539.776	26.973.445	
27/9/2021	5.148.607	5.148.607	21.433.669	
25/10/2021	3.946.980	3.946.980	16.285.062	
25/11/2021	2.839.821	2.839.821	12.338.082	
27/12/2021	2.346.087	2.346.087	9.498.261	
25/1/2022	1.644.762	1.644.762	7.132.174	
25/2/2022	1.052.613	1.052.613	5.507.412	
25/3/2022	687.772	687.772	4.454.799	
25/4/2022	461.753	461.753	3.767.027	
25/5/2022	470.359	470.359	3.305.274	
27/6/2022	470.976	470.976	2.834.915	
25/7/2022	463.773	463.773	2.363.939	
25/8/2022	472.319	472.319	1.900.166	
26/9/2022	454.206	454.206	1.427.847	
25/10/2022	368.747	368.747	973.641	
25/11/2022	329.809	329.809	604.894	
26/12/2022	274.985	274.985	275.085	
25/1/2023	-	42.790	100	
27/2/2023	-	310.038	100	
27/3/2023	-	310.659	100	
Total	93.916.414	663.884	94.610.298	93.916.414

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Formuleada

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