

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE  
EL FIDEICOMISO FINANCIERO MIS SERIE XII  
DICIEMBRE 2019**

A los Señores Directores de  
**ROSARIO ADMINISTRADORA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**  
**CUIT: 33-69371055-9**  
**FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**MIS XII (30-71648629-6)**  
Domicilio Legal: Paraguay 777  
Ciudad de Rosario, Santa Fe

**Objeto del encargo**

A vuestro requerimiento, emitimos el presente informe, con el objeto de informar acerca del control realizado sobre los activos subyacentes fideicomitados, el flujo de fondos que generan y el pago de los valores negociables fiduciarios del **Fideicomiso Financiero MIS XII**.

Nuestra tarea consistió en la aplicación de ciertos procedimientos de control, convenidos previamente con Uds., tanto en su definición como en su alcance.

El objetivo de nuestra labor es la aplicación de los procedimientos mencionados y no la emisión de una opinión sobre la información que nos ha sido proporcionada.

La suficiencia de los procedimientos aplicados y su alcance está sujeta a la consideración de los usuarios de este informe. De haber aplicado otros procedimientos, otras conclusiones podrían haber surgido de nuestra labor.

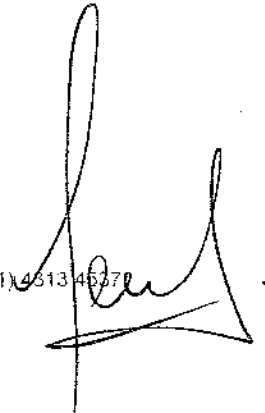
**Responsabilidad del Fiduciante**

La preparación y presentación de la información sujeta a análisis es responsabilidad de Mutual Integral de Servicios.

**Responsabilidad del Agente de Control de Activos**

Nuestra responsabilidad consiste en llevar a cabo los procedimientos acordados sobre la información proporcionada por Mutual Integral de Servicios de conformidad con las normas sobre encargos para aplicar los procedimientos acordados establecidos en la sección VII.A de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La normativa profesional requiere el cumplimiento de los requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética vigente en la jurisdicción de dicho Consejo.

Cabe aclarar que los procedimientos realizados no constituyen una auditoría y por lo tanto no se emitirá ninguna seguridad respecto de la materia que es objeto de la aplicación de los procedimientos acordados.



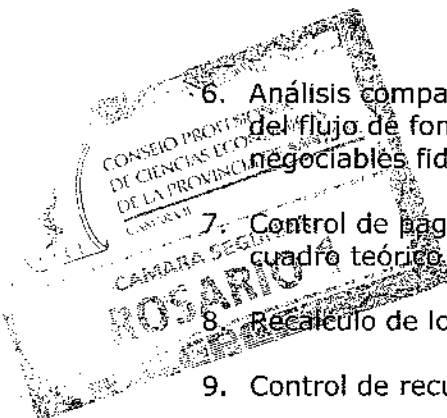
## **I) INFORMACION SUJETA A ANALISIS:**

Hemos efectuado el control de los activos involucrados en la transferencia mediante el análisis de la siguiente documentación proporcionada por Mutual Integral de Servicios. Cabe aclarar que dicho control no se extiende a los Estados Contables de la entidad.

1. Inventario de los créditos transferidos al Fideicomiso, en formato digital.
2. Inventario de clientes correspondientes a los créditos transferidos al Fideicomiso, en formato digital.
3. Detalle de las cuotas de los créditos anteriormente mencionados, en formato digital.
4. Detalle de las cobranzas efectuadas durante el período bajo análisis.
5. Información de las cobranzas efectuadas durante el período bajo análisis.
6. Importes depositados en las cuentas fiduciarias durante el mes, más partidas a rendir por los administradores que corresponden a cobranzas del período bajo análisis.
7. Detalle de importes afectados al pago de servicio tales como (gastos, impuestos, rendimientos, sellos provinciales, fondo de liquidez, etc.), con su documentación respaldatoria.
8. Detalle aplicación de recursos (cobranza, intereses, etc.).

## **II) PROCEDIMIENTOS ACORDADOS REALIZADOS:**

1. Verificar que la cobranza informada por el Agente de Cobro pertenezca a las cuotas de los créditos cedidos al fideicomiso.
2. Verificar que los montos imputados de la cobranza informada, coincidan con los importes acreditados por los Agentes de Recaudación en la Cuenta Fiduciaria, para el mes bajo análisis.  
A tales efectos se verificará que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.3 del Suplemento de Prospecto, Agentes de Recaudación y/o los Agentes de Percepción de Cobranzas depositarán en la Cuenta Recaudadora, los fondos correspondientes a las cobranzas de los Créditos Cedidos, dentro de los 3 (tres) días hábiles de percibidos los fondos por los Agentes de Recaudación.
3. Elaborar el estado de atrasos de la cartera al cierre del período bajo análisis. Los mismos serán calculados en base a la imputación de las cobranzas informadas al flujo de fondos teórico de los créditos.
4. Calcular los intereses devengados a cobrar incluidos en la cuota, al cierre de cada mes de la cartera resultante, una vez aplicados los cobros del mes.
5. Estimar las provisiones de la cartera, en forma total al cierre del período bajo análisis.



6. Análisis comparativo del flujo de fondo teórico de los bienes fideicomitidos respecto del flujo de fondos real y su impacto en los pagos de servicios de los valores negociables fiduciarios.
7. Control de pago de los valores negociables fiduciarios y su comparación con el cuadro teórico de pagos incluido en el Prospecto y/o Suplemento de Prospecto.
8. Recálculo de los devengamientos de los valores negociables fiduciarios.
9. Control de recursos recibidos y su aplicación.

**III) HALLAZGOS:**

De los procedimientos aplicados con el alcance descripto en el apartado anterior surgen los siguientes hallazgos:

1. De los procedimientos aplicados con el alcance descripto en el punto 1) del apartado anterior, surge que no se han imputado \$ 1.578. Los resultados se exponen en el anexo IV) adjunto al presente informe.
2. Del procedimiento aplicado con el alcance descripto en el punto 2), del apartado anterior, el detalle se expone en el anexo IV) adjunto al presente informe.
3. Del procedimiento aplicado con el alcance descripto en el punto 3) del apartado anterior, el recálculo del estado de atrasos de la cartera se encuentra expuesto en el Anexo VII), adjunto al presente informe.
4. De los procedimientos aplicados con el alcance descripto en el punto 4) del apartado anterior, los resultados se exponen en los anexos VII) y VIII) adjuntos al presente informe.
5. De los procedimientos aplicados con el alcance descripto en el punto 5) del apartado anterior, los resultados se exponen en el anexo VII) adjunto al presente informe.
6. De los procedimientos aplicados con el alcance descripto en los puntos 6) y 8), del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo XII) adjunto al presente informe.
7. De los procedimientos aplicados con el alcance descripto en el punto 7), del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo XIII) adjunto al presente Informe.
8. De los procedimientos aplicados con el alcance descripto en el punto 9), del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo XIV) adjunto al presente Informe.

## Otras cuestiones

No tenemos responsabilidad en informar o presentar cuestiones legales, impositivas o jurídicas, ni de actualizar este informe por los eventos o circunstancias que ocurran con posterioridad a la fecha de realización del mismo.

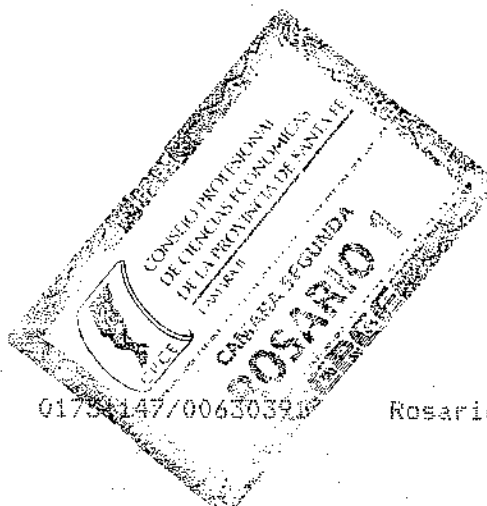
Adjuntamos al presente informe:

Anexo I)	Resumen de la cartera.
Anexo II)	Estado de situación de cobranzas.
Anexo III)	Cobranza del mes por provincia.
Anexo IV)	Cobranza del mes por día.
Anexo V)	Depósitos vs. Cobranza Imputada.
Anexo VI)	Cobranza real vs. Cobranza Esperada.
Anexo VII)	Estado de Atrasos de la Cartera.
Anexo VIII)	Saldo de Capital e Interés devengado a cobrar por provincia.
Anexo IX)	Cobranza del mes según momento del cobro.
Anexo X)	Flujo Futuro de la Cartera.
Anexo XI)	Operaciones canceladas a informar.
Anexo XII)	Análisis del Flujo de Fondos Real y su impacto en el pago de Servicios.
Anexo XIII)	Pago de los Títulos Fiduciarios y comparación con el cuadro teórico.
Anexo XIV)	Control y Revisión de los recursos recibidos y su aplicación.

Rosario, 15 de Enero de 2020.

Zubillaga & Asociados S.A.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – M.N. 7/339

Daniel H. Zubillaga  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – M.N. 1/10727



0173-147/0063039

Rosario, 21/01/2020



CONSEJO PROFESIONAL  
DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
CPE-1975

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

ZUBILLAGA DANIEL HORACIO  
INSCRIPTO/A EN LA MATRÍCULA DE CONTADOR PÚBLICO Nº 10727 Y QUE SE  
HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 4654 Y 12135.  
LEGALIZACIÓN Nº 02421190

2421190

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

Dr. CP POSTIGLIONE, PABLO



**CUADRO RESUMEN MIS XII**

Cartera Vigente	30/09/2019	31/10/2019	30/11/2019	31/12/2019
Operaciones	11.675	11.577	11.446	11.339
Clientes	9.538	9.461	9.377	9.316
Ajuste por sdos menores \$ 1				
Saldo Nominal	\$ 203.505.211	\$ 187.866.992	\$ 160.148.339	\$ 147.365.148
Saldo Descontado	\$ 155.505.956	\$ 141.038.065	\$ 115.482.854	\$ 104.057.763
Variación Saldo Descontado		-9%	-10%	-10%
% Cobrado Acumulado		9%	26%	33%



Daniel H. Zubillaga

**ESTADO DE SITUACION DE COBRANZAS (Análisis Financiero)**

AL: 31-dic-19


TOTAL

	VALOR NOMINAL (*)	INTERES	VALOR DESCONTADO	BONIFICACION	INTERES BONIFICADO	PUNITORIO	TOTAL
FLUJO REAL							
Cobros del mes	11.813.292	1.137.149	10.676.142	540	233	152	11.812.903
Cobros de meses anteriores	295.581	20.748	274.832	884	292	7.097	301.794
Cobros Anticipados	674.319	200.203	474.116	257.084	144.734	1.361	418.596
	<b>12.783.192</b>	<b>1.358.101</b>	<b>11.425.091</b>	<b>258.508</b>	<b>145.258</b>	<b>8.610</b>	<b>12.533.293</b>

El interés se compone de la siguiente manera:

Interés cobrado	\$ 1.212.842
Interés Bonificado	\$ 145.258
<b>Total Interés</b>	<b>\$ 1.358.101</b>

(\*) Incluye bonificaciones



Daniel H. Zubillaga

**COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA AMCL**

Análisis al 31-12-19

PROVINCIA	VALOR NOMINAL	INTERES	VALOR DESCONTADO	BONIFICACION	INTERES BONIFICADO	PUNITORIO	TOTAL
SANTA FE	6.667.123	730.267	5.936.856	236.296	132.349	8.606	6.439.434
<b>Total</b>	<b>6.667.123</b>	<b>730.267</b>	<b>5.936.856</b>	<b>236.296</b>	<b>132.349</b>	<b>8.606</b>	<b>6.439.434</b>

**COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA LEY 5110**

Análisis al 31-12-19

PROVINCIA	VALOR NOMINAL	INTERES	VALOR DESCONTADO	BONIFICACION	INTERES BONIFICADO	PUNITORIO	TOTAL
SANTA FE	3.328.232	341.780	2.986.453	4.891	4.127	-	3.323.342
<b>Total</b>	<b>3.328.232</b>	<b>341.780</b>	<b>2.986.453</b>	<b>4.891</b>	<b>4.127</b>	<b>-</b>	<b>3.323.342</b>

**COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA MIS**

Análisis al 31-12-19

PROVINCIA	VALOR NOMINAL	INTERES	VALOR DESCONTADO	BONIFICACION	INTERES BONIFICADO	PUNITORIO	TOTAL
SANTA FE	2.787.836	286.053	2.501.783	17.322	8.782	3	2.770.518
<b>Total</b>	<b>2.787.836</b>	<b>286.053</b>	<b>2.501.783</b>	<b>17.322</b>	<b>8.782</b>	<b>3,16</b>	<b>2.770.518</b>

**COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA**

Análisis al 31-12-19

PROVINCIA	VALOR NOMINAL	INTERES	VALOR DESCONTADO	BONIFICACION	INTERES BONIFICADO	PUNITORIO	TOTAL
SANTA FE	12.783.192	1.358.101	11.425.091	258.508	145.258	8.610	12.533.293
<b>Total</b>	<b>12.783.192</b>	<b>1.358.101</b>	<b>11.425.091</b>	<b>258.508</b>	<b>145.258</b>	<b>8.610</b>	<b>12.533.293</b>



Daniel H. Zubillaga

**COBRANZA POR DÍA  
PROPORCIONADA POR EL FIDUCIANTE  
AMCL**  
Análisis al 31-12-19

FECHA	MUTUAL	VALOR NOMINAL (*)	BONIFICACIONES	PUNTORIOS	COBRANZA IMPUTADA AMCL	COBRANZA INFORMADA AMCL	FECHA TEORICA DEPOSITOS	FECHA DEPOSITOS	DEPOSITOS	DEPOSITOS VA. COBR. INFORMADA	COB. NO IMPUTADA
07/12/2018	AMCL	3.743	5.199	784	2.743	0	07/12/2019	07/12/2019	137.674	(85.651)	
02/12/2019	AMCL	214.840	1.132	0	213.822	0	02/12/2019	02/12/2019	151.372	(19.640)	
02/12/2019	AMCL	316.982	0	0	316.982	0	02/12/2019	02/12/2019	124.794	(53.855)	
04/12/2019	AMCL	256.727	0	0	256.727	0	04/12/2019	04/12/2019	172.962	(84.115)	
05/12/2019	AMCL	418.851	0	0	418.851	0	05/12/2019	05/12/2019	256.727	(61.673)	
05/12/2019	AMCL	346.184	0	0	346.184	0	05/12/2019	05/12/2019	118.436	(46.546)	
06/12/2019	AMCL	3.171.855	3.487	503	3.171.855	0	06/12/2019	06/12/2019	2.321.808	246.115	
10/12/2019	AMCL	13.905	0	0	13.905	0	10/12/2019	10/12/2019	12.483	1.889	
12/12/2019	AMCL	13.736	0	0	13.736	0	12/12/2019	12/12/2019	14.110	0	
17/12/2019	AMCL	464.136	3.029	26	464.136	0	17/12/2019	17/12/2019	464.280	17.268	
19/12/2019	AMCL	1.008.181	38.3	0	1.008.181	0	19/12/2019	19/12/2019	1.008.181	0	
20/12/2019	AMCL	5.059	0	0	5.059	0	20/12/2019	20/12/2019	13.132	(8.073)	
20/12/2019	AMCL	184.393	0	0	184.393	0	20/12/2019	20/12/2019	451.066	(262.378)	
27/12/2019	AMCL	612.174	77.11	0	612.174	0	27/12/2019	27/12/2019	451.066	(84.079)	
30/12/2019	AMCL	6.487.925	34.873	0	6.487.925	0	30/12/2019	30/12/2019	184.870	(184.870)	
<b>TOTAL</b>		<b>6.487.925</b>	<b>34.873</b>	<b>0</b>	<b>6.487.925</b>	<b>0</b>			<b>6.822.978</b>	<b>105.712</b>	<b>228</b>
<b>COBRANZA NO IMPUTADA</b>											

**COBRANZA POR DÍA  
PROPORCIONADA POR EL FIDUCIANTE  
LEV 5110**  
Análisis al 31-12-19

FECHA	MUTUAL	LÍNEA	VALOR NOMINAL (*)	BONIFICACIONES	PUNTORIOS	COBRANZA IMPUTADA LEV 5110	COBRANZA INFORMADA LEV 5110	FECHA TEORICA DEPOSITOS	FECHA DEPOSITOS	DEPOSITOS VA. COBR. INFORMADA	COB. NO IMPUTADA
18/12/2018	LEV 5110	LEV 5110	3.385.353	4.891	0	3.385.353	0	18/12/2019	18/12/2019	3.385.353	
29/12/2019	LEV 5110	LEV 5110	3.385.353	4.891	0	3.385.353	0	29/12/2019	29/12/2019	3.385.353	
<b>TOTAL</b>			<b>6.770.706</b>	<b>9.782</b>	<b>0</b>	<b>6.770.706</b>	<b>0</b>			<b>6.770.706</b>	<b>0</b>
<b>COBRANZA NO IMPUTADA</b>											

**COBRANZA POR DÍA  
PROPORCIONADA POR EL FIDUCIANTE  
MIS**  
Análisis al 31-12-19

FECHA	MUTUAL	LÍNEA	VALOR NOMINAL (*)	BONIFICACIONES	PUNTORIOS	COBRANZA IMPUTADA MIS	COBRANZA INFORMADA MIS	FECHA TEORICA DEPOSITOS	FECHA DEPOSITOS	DEPOSITOS VA. COBR. INFORMADA	COB. NO IMPUTADA
27/12/2019	MIS	AMISTE	1.385.621	0	0	1.385.621	0	27/12/2019	27/12/2019	37.825	
27/12/2019	MIS	AMFI	46.602	0	0	46.602	0	27/12/2019	27/12/2019	302.559	(7.688)
27/12/2019	MIS	ASOCIADOS HIS	372.518	17.222	0	355.296	0	27/12/2019	27/12/2019	748.775	26.168
27/12/2019	MIS	JURIDICAS	151.216	0	0	151.216	0	27/12/2019	27/12/2019	158.960	(2.744)
27/12/2019	MIS	MUTUAL-HOBBE	481.385	0	0	481.385	0	27/12/2019	27/12/2019	24.816	(2.421)
27/12/2019	MIS	VALES	21.350	0	0	21.350	0	27/12/2019	27/12/2019	24.816	(3.465)
<b>TOTAL</b>			<b>2.688.682</b>	<b>17.222</b>	<b>0</b>	<b>2.670.516</b>	<b>0</b>			<b>2.670.516</b>	<b>0</b>
<b>COBRANZA NO IMPUTADA</b>											

[1] Incluye bonificaciones



**CONCILIACIÓN FONDOS INGRESADOS VS COBRANZA INFORMADA**

1. Exceso de depósito de cobranzas acumulado al inicio	186.642
2. Devolución de excedente de Fondos al Fiduciante	-186.642
3. Fondos a Ingresar por cobranzas imputadas	12.533.293
4. Fondos Ingresados al Fideicomiso	12.700.909
5. Exceso de depósito de cobranzas acumulado al cierre	167.616

**COMENTARIOS**

5.=1+2+4-3



Daniel H. Zubillaga

FLUJO REAL VS TEÓRICO

MES	MATERIALES			CONSTRUCCIONES		
	Valor Nominal Jus Anticipado	Punto Impulsado	Unión Teórica	Superavit - Déficit Material	Superavit - Déficit Material	Teórica
509-19	11.622.107	5.500	12.247.269	1.626.352	1.421.752	13.847.286
600-19	2.354.538	7.828	2.362.366	7.828	7.828	25.180.782
601-19	51.372	289	51.661	289	289	37.691.372
602-19	319.335	8.110	327.445	8.110	8.110	33.409.241
TOTAL	14.315.352	21.727	14.998.681	14.998.681	14.998.681	113.038.701
	% Cobr. VR + Puntiticas	% Cobr. VR	Superavit - Déficit Material	Superavit - Déficit Material + Puntiticas	% Cobr. VR + Puntiticas	% Cobr. VR + Puntiticas
	101,43%	101,43%	(17.848)	1.433.904	111,43%	111,43%
	102,06%	102,06%	99.729	1.499.633	102,06%	102,06%
	102,61%	102,61%	97.725	1.534.358	102,61%	102,61%
	99,92%	99,92%	(47.848)	1.486.510	100,00%	100,00%

Valor Nominal Impulsado Anticipado	Valor Nominal Cedido	% Cobertura Anticipado
14.315.352	201.599.311	2,46%

*[Firma]*  
Diferido Juarez


**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE**  
Análisis al 31-12-19

Días de Atraso	Clientes	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DVG A COBRAR	TOTAL VALOR CEDIDO + INT. DEV.	%	Provisión
0 - 31	9,250	142.736.134	101.061.183	11.790.640	112.851.823	97,13%	1.128.518
32 - 90	49	3.773.455	2.425.514	276.551	2.702.065	2,33%	135.103
91 - 180	17	855.559	571.066	59.796	630.862	0,54%	202.562
<b>Total</b>	<b>9.316</b>	<b>147.365.148</b>	<b>104.057.763</b>	<b>12.126.987</b>	<b>116.184.750</b>	<b>100%</b>	<b>1.466.184</b>

**ESTADO DE ATRASO POR OPERACIÓN**  
Análisis al 31-12-19

Días de Atraso	Operaciones	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DVG A COBRAR	TOTAL VALOR CEDIDO + INT. DEV.	%
0 - 31	11.253	143.195.127	101.352.392	11.824.612	113.177.004	97,41%
32 - 90	64	3.330.566	2.147.655	244.137	2.391.792	2,06%
91 - 180	22	839.455	557.715	58.238	615.954	0,53%
<b>Total</b>	<b>11.339</b>	<b>147.365.148</b>	<b>104.057.763</b>	<b>12.126.987</b>	<b>116.184.750</b>	<b>100%</b>

Interés devengado del periodo Neto	<b>3.468.469</b>
------------------------------------	------------------



Daniel H. Zubillaga

**SALDO DE VALOR DESCONTADO Y DEVENGADO DEL PERIODO POR PROVINCIA**  
 AMCL  
 Análisis al 31-12-19

Provincia	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés Dev del Período	Interés Dev a Cobrar
SANTA FE	83.368.501	58.830.615	1.916.880	6.854.156
<b>Total</b>	<b>83.368.501</b>	<b>58.830.615</b>	<b>1.916.880</b>	<b>6.854.156</b>

**SALDO DE VALOR DESCONTADO Y DEVENGADO DEL PERIODO POR PROVINCIA**  
 LEV 5.110  
 Análisis al 31-12-19

Provincia	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés Dev del Período	Interés Dev a Cobrar
SANTA FE	13.932.149	11.589.814	442.967	1.352.258
<b>Total</b>	<b>13.932.149</b>	<b>11.589.814</b>	<b>442.967</b>	<b>1.352.258</b>

**SALDO DE VALOR DESCONTADO Y DEVENGADO DEL PERIODO POR PROVINCIA**  
 MIS  
 Análisis al 31-12-19

Provincia	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés Dev del Período	Interés Dev a Cobrar
SANTA FE	50.064.497	33.637.333	1.108.622	3.920.573
<b>Total</b>	<b>50.064.497</b>	<b>33.637.333</b>	<b>1.108.622</b>	<b>3.920.573</b>

**SALDO DE VALOR DESCONTADO Y DEVENGADO DEL PERIODO POR PROVINCIA**  
 Análisis al 31-12-19

Provincia	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés Dev del Período	Interés Dev a Cobrar
SANTA FE	147.365.148	104.057.763	3.468.469	12.126.987
<b>Total</b>	<b>147.365.148</b>	<b>104.057.763</b>	<b>3.468.469</b>	<b>12.126.987</b>



Daniel H. Zubillaga

**COBRANZA SEGÚN MOMENTO DEL COBRO**

Mes Vencimiento	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20
Meses Anteriores	0%	2,2%	3,2%	3,4%	3,7%	3,7%
Mes Vto	93%	94,7%	93,7%	93,9%	0,0%	0,0%
<b>Subtotal Al Vto</b>	<b>93%</b>	<b>96,9%</b>	<b>96,9%</b>	<b>97,3%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>
1 mes atraso	6,1%	2,1%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%
2 meses atraso	0,3%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Más 6 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Con atraso</b>	<b>6,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total Cobrado</b>	<b>99,7%</b>	<b>99,4%</b>	<b>98,8%</b>	<b>97,3%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>
<b>No Cobrado</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,7%</b>	<b>96,3%</b>	<b>96,3%</b>
<b>Teórico (\$ miles)</b>	<b>12.320</b>	<b>12.070</b>	<b>11.740</b>	<b>11.370</b>	<b>10.991</b>	<b>10.629</b>

Ref: 453 Vencido al corte



Daniel H. Zubillaga

**FLUJO FUTURO**  
Análisis al 31-12-19

MES VTO	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés Devengado a Cobrar
201909	36.037	35.207	830
201910	71.810	70.186	3.624
201911	150.926	139.446	11.480
201912	345.644	310.827	34.817
<b>Vencido</b>	<b>606.416</b>	<b>555.666</b>	<b>50.751</b>
202001	12.043,168	10.579,267	1.234,335
202002	11.991,701	10.240,338	1.194,806
202003	11.810,622	9.821,890	1.145,983
202004	10.467,822	8.467,869	987,998
202005	9.366,844	7.376,991	860,723
202006	8.400,648	6.436,171	750,849
202007	7.577,077	5.651,348	659,379
202008	7.312,812	5.300,919	618,491
202009	6.934,128	4.884,228	569,875
202010	6.391,423	4.380,452	511,095
202011	5.929,102	3.949,884	460,742
202012	5.611,999	3.636,145	424,252
202101	5.375,049	3.386,032	395,070
202102	4.780,088	2.925,168	341,299
202103	4.130,419	2.460,592	287,093
202104	3.394,404	1.964,163	229,171
202105	2.752,802	1.548,355	180,857
202106	2.461,708	1.345,811	157,325
202107	2.040,137	1.086,185	126,732
202108	1.996,229	1.033,173	120,547
202109	1.949,824	980,975	114,456
202110	1.825,839	893,657	104,859
202111	1.695,932	806,886	94,144
202112	1.650,507	764,016	89,142
202201	1.573,569	708,130	82,622
202202	1.537,166	672,471	78,461
202203	1.367,677	582,990	68,021
202204	977,646	404,568	47,203
202205	716,447	288,978	33,717
202206	533,198	208,511	24,328
202207	238,383	90,730	10,586
202208	231,983	85,888	10,021
202209	218,832	78,767	9,190
202210	202,803	70,980	8,282
202211	184,511	62,834	7,331
202212	182,908	60,583	7,069
202301	159,951	51,468	6,005
202302	144,514	45,219	5,276
202303	124,098	37,856	4,417
202304	109,659	32,508	3,793
202305	102,120	29,473	3,429
202306	82,233	23,089	2,694
202307	76,536	20,889	2,437
202308	59,379	15,766	1,839
202309	29,379	7,580	884
202310	9,941	2,497	291
202311	3,315	810	95
<b>TOTALES</b>	<b>147.365.146</b>	<b>104.057.763</b>	<b>11.136.997</b>



Daniel H. Zubillaga

**Operaciones Canceladas a Informar  
Análisis al 31-12-19**

(\*) Durante el mes de análisis no se registraron cancelaciones anticipadas de operaciones en las que el valor descontado cobrado fuese igual o superior al 80% del valor descontado teórico de la operación.



Daniel H. Zubillaga

**Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios**

Mes	Monto a Distribuir					Total Para el pago
	Cobranza	Gastos	Rendimiento FCI	F. Liquidez	Rendimiento PF	
201909	\$ 13.988.942	\$ (472.195)	\$ 143.688	\$ -	\$ -	\$ 13.660.436
201910	\$ 13.526.649	\$ (470.534)	\$ 347.326	\$ -	\$ 518.977	\$ 13.922.417
201911	\$ 13.035.267	\$ (443.931)	\$ 308.501	\$ -	\$ 446.610	\$ 13.346.446
201912	\$ 12.533.293	\$ (421.507)	\$ 315.839	\$ -	\$ 389.543	\$ 12.817.168

**Recálculo Aviso de Pago**

**VDF A**

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar			Total
		Tasa (*)	Intereses	Capital	
\$ 105.000.000	21-oct-19	58,00%	\$ 5.075.000	\$ 8.585.436	\$ 13.660.436
\$ 96.414.564	20-nov-19	56,03%	\$ 4.501.773	\$ 9.420.645	\$ 13.922.417
\$ 86.993.920	20-dic-19	47,30%	\$ 3.429.315	\$ 9.917.132	\$ 13.346.446
\$ 77.076.788	20-ene-20	46,00%	\$ 2.954.610	\$ 9.862.558	\$ 12.817.168

(\*) Promedio de tasa BADLAR de Bancos Privados de 30 a 35 días, más 100 puntos básicos con un mínimo de 46 % y un máximo del 58 % nominal anual calculada sobre el saldo de valor nominal, y que se devengará por Períodos de Devengamiento. Para el cálculo del interés se tomará como base un año de 360 días (12 meses de 30 días).



Daniel H. Zubillaga



**Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico**

MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL REAL	% PAGO CAPITAL ACUM (**)	DIF
	CAPITAL	INTERES (*)	CAPITAL	INTERES			
	Saldo Inicial	-	-	-			
oct-19	7.409.838	4.025.000	8.585.436	5.075.000	96.414.564	115,87%	15,87%
nov-19	8.871.196	3.740.956	9.420.645	4.501.773	86.993.920	110,60%	10,60%
dic-19	9.189.597	3.400.894	9.917.132	3.429.315	77.076.788	109,63%	9,63%

(\*) De acuerdo al prospecto el cuadro de pago de servicios de los VDF A se ha confeccionado considerando el interés mínimo establecido del 46% nominal anual.

(\*\*) Indica el % que se ha cancelado del capital acumulado a la fecha de análisis (Suma de todos los pagos de capital efectuados / Suma de todos los pagos de capital teóricos según prospecto).



Daniel H. Zubillaga

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	Jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	Nov-19	dic-19
Saldo Inicial	0	-1.765	51.830	10.192.525	1.314.394	617.324
<b>INGRESOS</b>						
Cobranzas	0,00	0,00	10.752.219,92	16.569.920,11	12.519.279,49	13.235.272,94
Creación Fondos de Gastos	0,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de IIGG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva Impositivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Liquidez	0,00	0,00	10.062.500,00	0,00	0,00	0,00
Acreditación de Inversiones	0,00	0,00	27.507.916,48	10.650.000,00	10.650.000,00	26.738.883,56
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	0,00	16.926.441,60	10.650.000,00	10.650.000,00	16.200.000,00
Fondo de Liquidez	0,00	0,00	10.581.476,88	0,00	0,00	10.538.883,56
Otros Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>20.314.719,92</b>	<b>44.077.838,59</b>	<b>23.169.279,49</b>	<b>39.974.156,50</b>
<b>EGRESOS</b>						
Gastos	1.765,03	196.405,43	274.024,49	450.409,31	443.931,28	411.444,08
Pago de servicios	0,00	0,00	0,00	13.660.435,70	13.922.417,35	13.346.446,40
Inversiones	0,00	0,00	9.900.000,00	38.845.125,00	9.500.000,00	23.512.562,50
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	0,00	9.900.000,00	28.772.562,50	9.500.000,00	13.440.000,00
Fondo de Liquidez	0,00	0,00	0,00	10.072.562,50	0,00	10.072.562,50
Devolución Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Reserva Impositivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Liquidez	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.466.550,41
Otros Egresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>1.765,03</b>	<b>196.405,43</b>	<b>10.174.024,49</b>	<b>52.935.970,01</b>	<b>23.866.348,63</b>	<b>39.737.003,39</b>
<b>Saldo de Cuenta</b>	<b>-1.765,03</b>	<b>51.829,54</b>	<b>10.192.524,97</b>	<b>1.314.393,55</b>	<b>617.324,41</b>	<b>854.477,52</b>

COMENTARIOS

(\*) De acuerdo a lo establecido en el artículo 1.10 de la sección I del Suplemento del Prospecto, el Fideicomiso podrá invertir y colocar en forma transitoria los Fondos Líquidos Disponibles, hasta tanto sea necesario aplicarlos al pago de Gastos del Fideicomiso o a pagos en favor de los Beneficiarios, en depósitos en entidades financieras, cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos de renta fija o de dinero, operaciones colocadoras de caución o pase bursátiles o valores públicos o privados de renta fija. En el período bajo análisis han invertido los Fondos Líquidos Disponibles en un Fondo Común de Inversión.



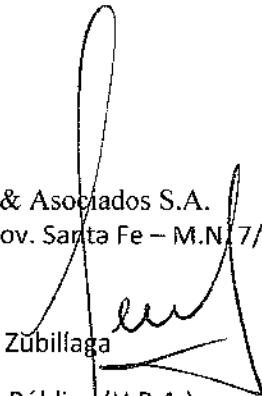
Daniel H. Zubillaga

**RATIFICACIÓN DE FIRMA**

Por la presente se ratifica la firma que obra en los *Anexos I a XIV* que anteceden, cuyo contenido también se ratifica, y que reemplaza la correspondiente firma ológrafa colocada en el informe de fecha 15 de Enero de 2020 que precede a los mencionados Anexos.

Rosario, 15 de Enero de 2020.

Zubillaga & Asociados S.A.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – M.N. 7/339

  
Daniel H. Zubillaga

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe – M.N. 1/10727