

**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.

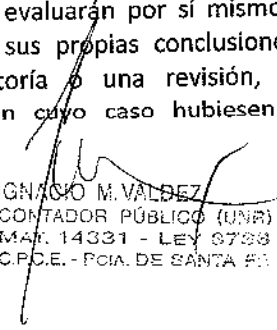
**i. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI**

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 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. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8788  
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 Diciembre de 2019 y el 31 de Diciembre 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 Diciembre de 2019 y el 31 de Diciembre 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 Diciembre 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 Diciembre 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 Diciembre 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 (INEL)  
M.P. 14331 - LEY 8733  
C.F.C.E. - PCIA. DE SANTA FE



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

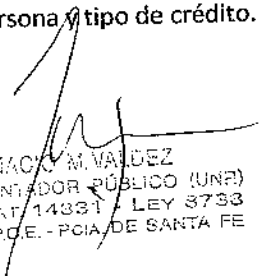
- c) Análisis comparativo del flujo de fondos teórico de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos real y su impacto en el pago de servicios de los valores negociables fiduciarios. Para ello, comparé los flujos de fondos teóricos de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos 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° 6 corroboré que las cobranzas del mes de Diciembre 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.

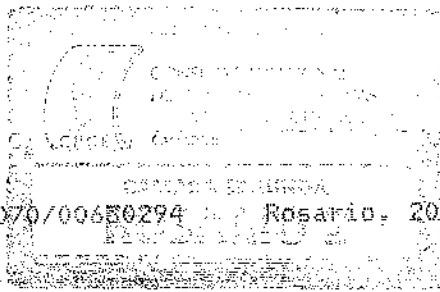
  
IONACO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNP)  
MAT. 14331 / LEY 3733  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE



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

Rosario, 17 de enero de 2020

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



01731070/00630294 Rosario, 20/01/2020



CONSEJO PROFESIONAL  
 DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
 DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 02420645

2420645

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

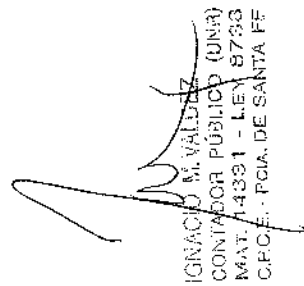
*Maria Evelina*  
 Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA



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

**Cuadro Resumen Fiduciar XI**

	Cartera Cedida	31/7/2019	31/8/2019	30/9/2019	31/10/2019	30/11/2019	31/12/2019
Cartera Vigente		3.045	2.865	2.705	2.567	2.450	2.298
Operaciones		3.043	2.863	2.703	2.565	2.448	2.296
Cartera		\$ 347.110.122	\$ 322.553.853	\$ 299.770.752	\$ 276.318.911	\$ 255.578.865	\$ 233.991.469
Saldo Nominal		\$ 283.715.723	\$ 260.214.754	\$ 238.620.395	\$ 216.880.279	\$ 198.054.322	\$ 178.790.790
Saldo Valor Fideicomitido		-8,13%	-8,28%	-8,30%	-9,11%	-8,68%	-9,73%
Variación Saldo Valor Fideicomitido		8,13%	15,74%	22,73%	29,77%	35,87%	42,10%
% Cobrado/Acumulado Valor Fideicomitido							

  
IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14391 - LEY 8733  
C.P.C.E. - P.O.A. DE SANTA FE



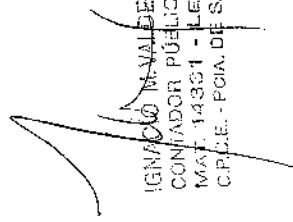
Fideicomiso Financiero  
Fiduciar XI  
Anexo II

**Estado de Situación de Cobranzas (Análisis Financiero)**

MES:	1/12/2019	AL: 31/12/2019							
TOTAL	VALOR FIDEICOMITIDO	INTERÉS	VALOR NOMINAL	BONIFICACION TOTAL	SUB-TOTAL	COMPENSAT OROS	PUNITORIOS	TOTAL COBRANZAS	
FLUJO REAL	\$ 10,956,462	\$ 1,264,896	\$ 12,221,358	\$ 13,322	\$ 12,208,035	\$ -	\$ 17,699	\$ 12,225,735	
Cobros del mes	\$ 6,071,733	\$ 494,219	\$ 6,565,952	\$ 69,842	\$ 6,496,109	\$ -	\$ 43,147	\$ 6,539,256	
Cobros de meses anteriores	\$ 2,235,338	\$ 564,748	\$ 2,800,087	\$ 610,805	\$ 2,189,282	\$ -	\$ 2,737	\$ 2,192,019	
Cobros anticipados	\$ 19,263,533	\$ 2,323,863	\$ 21,587,396	\$ 693,969	\$ 20,893,427	\$ -	\$ 63,583	\$ 20,957,010	
FLUJO TEÓRICO	\$ 18,265,176	\$ 2,123,728	\$ 20,388,904						
Porcentaje s/Total	105%	109%	103%						

El interés expuesto está compuesto de la siguiente manera:

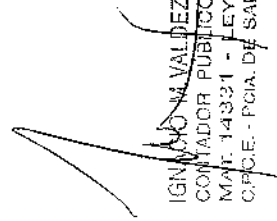
Interés Cobrado	\$ 1,974,075
Descuento Bonificado	\$ 349,789
<b>Total Intereses</b>	<b>\$ 2,323,863</b>

  
 IGNACIO M. VALDEZ  
 COMISARIO PÚBLICO (UNR)  
 MAT. 14361 - LEY 87/93  
 C.P.C.E. - POJA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero  
Fiduciar XI  
Anexo III

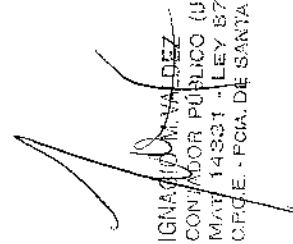
Cobranza del Mes por Provincia  
Análisis al 31-12-2019

PROVINCIA	VALOR FIDEICOMITIDO	INTERES	VALOR NOMINAL	BONIFICACION TOTAL	COMPENSATORIOS	PUNITIVOS	TOTAL COBIANZAS
BUENOS AIRES	\$ 733.855	\$ 87.676	\$ 821.181	\$ 29.438	\$ -	\$ 8.809	\$ 800.902
CAPITAL FEDERAL	\$ 76.488	\$ 8.305	\$ 84.793	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 84.793
CATAMARCA	\$ 11.452	\$ 1.279	\$ 12.730	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12.730
CHACO	\$ 2.290.786	\$ 358.568	\$ 2.649.354	\$ 209.829	\$ -	\$ 6.194	\$ 2.445.719
CHUBUT	\$ 144.604	\$ 16.293	\$ 160.897	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 160.897
CORDOBA	\$ 4.411.725	\$ 566.257	\$ 4.977.982	\$ 306.375	\$ -	\$ 12.264	\$ 4.683.870
CORRIENTES	\$ 1.094.065	\$ 115.503	\$ 1.209.568	\$ -	\$ -	\$ 1.333	\$ 1.210.901
ENTRE RIOS	\$ 935.059	\$ 95.019	\$ 1.030.078	\$ -	\$ -	\$ 4.155	\$ 1.034.233
FORMOSA	\$ 233.164	\$ 24.215	\$ 257.379	\$ -	\$ -	\$ 30	\$ 257.409
JUJUY	\$ 528.840	\$ 48.800	\$ 577.640	\$ 20.703	\$ -	\$ 681	\$ 578.320
LA PAMPA	\$ 804.674	\$ 94.945	\$ 899.619	\$ -	\$ -	\$ 42	\$ 878.957
LA RIOJA	\$ 148.600	\$ 16.308	\$ 164.908	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 164.908
MENDOZA	\$ 829.926	\$ 111.610	\$ 941.536	\$ 56.242	\$ -	\$ 8.789	\$ 894.084
MISIONES	\$ 92.428	\$ 9.430	\$ 101.859	\$ -	\$ -	\$ 80	\$ 101.939
NEUQUEN	\$ 1.886.684	\$ 213.793	\$ 2.100.477	\$ 15.066	\$ -	\$ 521	\$ 2.085.932
RIO NEGRO	\$ 415.642	\$ 52.320	\$ 467.962	\$ 13.780	\$ -	\$ 1.553	\$ 455.734
SALTA	\$ 507.766	\$ 54.687	\$ 562.453	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 562.453
SAN JUAN	\$ 67.155	\$ 7.418	\$ 74.574	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 74.574
SAN LUIS	\$ 605.701	\$ 68.572	\$ 674.273	\$ 15.279	\$ -	\$ 6.975	\$ 665.969
SANTA CRUZ	\$ 1.023.856	\$ 101.099	\$ 1.124.955	\$ 1.123	\$ -	\$ 9.028	\$ 1.132.860
SANTA FE	\$ 2.186.359	\$ 247.621	\$ 2.433.980	\$ 26.134	\$ -	\$ 3.131	\$ 2.410.977
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 68.901	\$ 6.313	\$ 75.214	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 75.214
TUCUMAN	\$ 165.802	\$ 17.832	\$ 183.634	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 183.634
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 19.263.333</b>	<b>\$ 2.323.863</b>	<b>\$ 21.587.196</b>	<b>\$ 699.969</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 63.583</b>	<b>\$ 20.957.010</b>

  
IGNACIO N. VALDEZ  
CONTADOR PUBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8708  
C.P.C.E. - POA. DE SANTA FE

Cobranza por Día de Pago Proporcionalada por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos  
Análisis al 31-12-2019

ID/DA DE PAGO	VALOR FIDEICOMITIDO	INTERÉS	VALOR NOMINAL	BONIFICACION TOTAL	SUB TOTAL	COMPENSATORIOS	PUNITORIOS	TOTAL COBRANZAS
1	\$ 154.111	\$ 14.277	\$ 168.388	\$ -	\$ 168.388	\$ -	\$ -	\$ 168.388
2	\$ 957.047	\$ 94.080	\$ 1.051.127	\$ -	\$ 1.051.127	\$ -	\$ 6.602	\$ 1.057.728
3	\$ 1.061.022	\$ 117.601	\$ 1.178.622	\$ 20.703	\$ 1.157.919	\$ -	\$ 6.858	\$ 1.164.776
4	\$ 1.275.299	\$ 158.652	\$ 1.433.951	\$ 70.466	\$ 1.363.485	\$ -	\$ 4.642	\$ 1.368.127
5	\$ 1.011.575	\$ 190.631	\$ 1.202.205	\$ 169.190	\$ 1.033.015	\$ -	\$ 5.077	\$ 1.038.092
6	\$ 909.046	\$ 103.889	\$ 1.012.935	\$ 14.391	\$ 998.544	\$ -	\$ 6.827	\$ 1.005.370
7	\$ 375.322	\$ 39.200	\$ 414.521	\$ -	\$ 414.521	\$ -	\$ 1.389	\$ 415.910
8	\$ 178.602	\$ 19.529	\$ 198.131	\$ -	\$ 198.131	\$ -	\$ 1.224	\$ 199.355
9	\$ 1.169.583	\$ 127.506	\$ 1.297.089	\$ 16.402	\$ 1.280.687	\$ -	\$ 14.588	\$ 1.295.274
10	\$ 1.604.118	\$ 258.442	\$ 1.862.560	\$ 285.317	\$ 1.577.243	\$ -	\$ 252	\$ 1.577.494
11	\$ 1.109.400	\$ 137.958	\$ 1.247.358	\$ 33.816	\$ 1.213.542	\$ -	\$ 5.808	\$ 1.219.350
12	\$ 816.772	\$ 81.747	\$ 898.520	\$ -	\$ 898.520	\$ -	\$ 59	\$ 898.578
13	\$ 655.121	\$ 67.555	\$ 722.676	\$ -	\$ 722.676	\$ -	\$ 2.799	\$ 725.475
14	\$ 165.149	\$ 16.494	\$ 181.643	\$ -	\$ 181.643	\$ -	\$ -	\$ 181.643
15	\$ 160.223	\$ 17.023	\$ 177.246	\$ -	\$ 177.246	\$ -	\$ 326	\$ 177.246
16	\$ 621.237	\$ 64.001	\$ 685.238	\$ -	\$ 685.238	\$ -	\$ -	\$ 685.563
17	\$ 731.135	\$ 75.937	\$ 807.072	\$ -	\$ 807.072	\$ -	\$ -	\$ 807.072
18	\$ 696.971	\$ 84.310	\$ 781.282	\$ 15.806	\$ 765.476	\$ -	\$ 1.383	\$ 766.859
19	\$ 804.590	\$ 99.765	\$ 904.354	\$ 25.523	\$ 878.831	\$ -	\$ 2.018	\$ 880.849
20	\$ 575.946	\$ 66.962	\$ 642.908	\$ 6.173	\$ 636.735	\$ -	\$ 1.172	\$ 637.907
21	\$ 231.652	\$ 24.387	\$ 256.040	\$ -	\$ 256.040	\$ -	\$ -	\$ 256.040
22	\$ 171.818	\$ 19.234	\$ 191.051	\$ -	\$ 191.051	\$ -	\$ 103	\$ 191.051
23	\$ 927.711	\$ 100.624	\$ 1.028.335	\$ -	\$ 1.028.335	\$ -	\$ 129	\$ 1.028.438
24	\$ 213.673	\$ 24.846	\$ 238.520	\$ -	\$ 238.520	\$ -	\$ 49	\$ 238.649
25	\$ 53.479	\$ 6.272	\$ 59.751	\$ -	\$ 59.751	\$ -	\$ 380	\$ 59.800
26	\$ 784.705	\$ 84.289	\$ 868.994	\$ -	\$ 868.994	\$ -	\$ 380	\$ 869.374
27	\$ 773.255	\$ 106.618	\$ 879.872	\$ 36.182	\$ 843.690	\$ -	\$ 235	\$ 843.925
28	\$ 216.748	\$ 24.460	\$ 241.209	\$ -	\$ 241.209	\$ -	\$ 1.545	\$ 242.754
29	\$ 122.782	\$ 14.646	\$ 137.428	\$ -	\$ 137.428	\$ -	\$ -	\$ 137.428
30	\$ 503.403	\$ 54.881	\$ 558.284	\$ -	\$ 558.284	\$ -	\$ 120	\$ 558.404
31	\$ 232.040	\$ 28.047	\$ 260.087	\$ -	\$ 260.087	\$ -	\$ -	\$ 260.087
TOTAL	\$ 19,269,533	\$ 2,373,863	\$ 21,587,396	\$ 693,968	\$ 20,893,427	\$ -	\$ 63,583	\$ 20,957,010

  
IGNACIO M. VALDEZ  
CONJUNTO PÚBLICO (JUR)  
MAY 14 2021 - LEY 8780  
C.F.C.E. - F.C.A. DE SANTA FE

**Estado de Atraso por Cliente**  
Análisis al 31-12-2019

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	1.887	188.903.351	143.256.892	\$ 18.316.589	\$ 161.573.482	80%	\$ 1.615.735
Entre 32 y 90 días	270	29.941.766	23.240.485	\$ 2.852.952	\$ 26.093.437	13%	\$ 782.803
Entre 91 y 180 días	137	14.897.460	12.082.156	\$ 1.300.376	\$ 13.382.532	7%	\$ 2.750.235
Entre 181 y 365 días	2	248.893	211.256	\$ 21.029	\$ 232.286	0%	\$ 73.843
Más de 365 días							\$ -
<b>Total</b>	<b>2.296</b>	<b>\$ 233.991.469</b>	<b>178.790.790</b>	<b>\$ 22.490.946</b>	<b>\$ 201.281.736</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 5.222.616</b>

**Estado de Atraso por Operación**  
Análisis al 31-12-2019

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	1.889	188.903.351	143.256.892	\$ 18.316.589	\$ 161.573.482	80%
Entre 32 y 90 días	270	29.941.766	23.240.485	\$ 2.852.952	\$ 26.093.437	13%
Entre 91 y 180 días	137	14.897.460	12.082.156	\$ 1.300.376	\$ 13.382.532	7%
Entre 181 y 365 días	2	248.893	211.256	\$ 21.029	\$ 232.286	0%
<b>Total</b>	<b>2.298</b>	<b>\$ 233.991.469</b>	<b>178.790.790</b>	<b>\$ 22.490.946</b>	<b>\$ 201.281.736</b>	<b>100%</b>

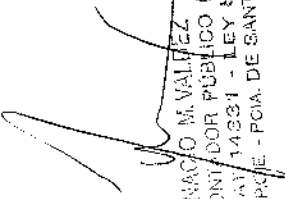
**Interés devengado del periodo neto de bonificaciones del periodo y de meses anteriores**  
Análisis al 31-12-2019

Interés Devengado del Periodo neto de bonif. del periodo (1)	Interés Devengado Meses Ant. bonif. en el periodo (2)	Interés Devengado del periodo neto de bonif. del periodo y de Meses ant. (1)-(2)
\$ 3.976.080	\$ 31.624	\$ 3.944.406
Al 31-12-19		

IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (URR)  
MAT 14331 - LEY 8793  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

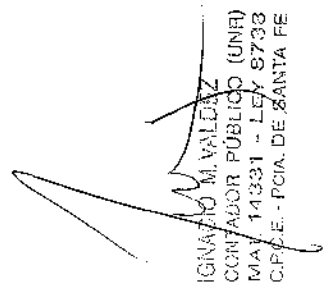
**Saldo de Capital e Intereses Devengados por Provincia**  
Análisis al 31-12-2019

Provincia	Saldo Valor Fideicomiso	Int. Dev. del Periodo neto de bonif. del periodo	Int. Dev. Meses ant. por el periodo	Interés Devengado a Cobrar
BUENOS AIRES	\$ 6.318.495	\$ 140.213	\$ 1.683	\$ 796.979
CAPITAL FEDERAL	\$ 1.225.936	\$ 27.932	\$ -	\$ 156.736
CATAMARCA	\$ 152.622	\$ 3.527	\$ -	\$ 19.539
CHACO	\$ 14.530.030	\$ 336.348	\$ 9.240	\$ 1.839.104
CHUBUT	\$ 1.682.924	\$ 37.899	\$ -	\$ 212.886
CORDOBA	\$ 43.389.065	\$ 958.378	\$ 8.871	\$ 5.452.770
CORRIENTES	\$ 10.748.437	\$ 244.418	\$ -	\$ 1.361.683
ENTRE RIOS	\$ 8.639.749	\$ 191.681	\$ -	\$ 1.088.230
FORMOSA	\$ 1.812.584	\$ 37.173	\$ -	\$ 217.904
JUJUY	\$ 5.217.420	\$ 107.540	\$ -	\$ 638.282
LA PAMPA	\$ 7.424.669	\$ 166.599	\$ 1.339	\$ 937.796
LA RIOJA	\$ 1.386.691	\$ 31.483	\$ -	\$ 174.569
MENDOZA	\$ 5.733.566	\$ 120.919	\$ 3.940	\$ 714.729
MISIONES	\$ 1.035.731	\$ 23.189	\$ -	\$ 131.596
NEUQUEN	\$ 18.607.410	\$ 422.863	\$ 1.812	\$ 2.360.068
RIO NEGRO	\$ 2.957.701	\$ 65.602	\$ 1.361	\$ 371.451
SALTA	\$ 5.183.098	\$ 116.128	\$ -	\$ 650.676
SAN JUAN	\$ 482.442	\$ 11.394	\$ -	\$ 61.698
SAN LUIS	\$ 3.901.522	\$ 86.117	\$ 998	\$ 488.137
SANTA CRUZ	\$ 10.681.195	\$ 235.208	\$ 333	\$ 1.342.242
SANTA FE	\$ 25.061.521	\$ 554.221	\$ 2.047	\$ 3.145.464
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 834.236	\$ 18.302	\$ -	\$ 105.474
TUCUMAN	\$ 1.779.766	\$ 38.897	\$ -	\$ 222.933
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 378.790.730</b>	<b>\$ 3.976.030</b>	<b>\$ 31.624</b>	<b>\$ 22.490.946</b>

  
**IONACIO M. VALDEZ**  
 CONTADOR PUBLICO (UNP)  
 MAT. 14231 - LEY 8733  
 C.P.C.E. - POBA. DE SANTA FE

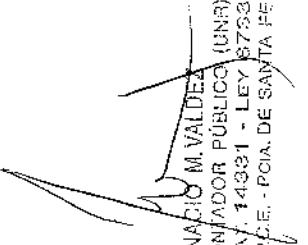
**Flujo Futuro**  
Análisis al 31-12-2019

Mes/Vencimiento	Saldo Nominal	Saldo Fijado/Comido	Int. Dep. Capital
Jul-19	\$ 352.673	\$ 348.688	\$ 3.985
Ago-19	\$ 591.124	\$ 573.130	\$ 17.994
Sep-19	\$ 988.576	\$ 948.508	\$ 50.069
Oct-19	\$ 1.806.280	\$ 1.682.417	\$ 123.863
Nov-19	\$ 3.043.983	\$ 2.777.811	\$ 266.172
Dic-19	\$ 5.268.480	\$ 5.605.427	\$ 663.063
<b>TOTAL Vencido</b>	<b>\$ 13.067.326</b>	<b>\$ 11.635.981</b>	<b>\$ 1.123.345</b>
ene-20	\$ 17.099.087	\$ 15.003.392	\$ 1.971.628
feb-20	\$ 16.646.114	\$ 14.320.041	\$ 1.833.685
mar-20	\$ 15.776.955	\$ 13.314.223	\$ 1.704.689
abr-20	\$ 15.471.797	\$ 12.794.681	\$ 1.638.362
may-20	\$ 15.300.351	\$ 12.406.683	\$ 1.588.679
jun-20	\$ 15.088.194	\$ 11.988.895	\$ 1.535.181
Jul-20	\$ 14.733.725	\$ 11.479.812	\$ 1.469.993
ago-20	\$ 14.016.889	\$ 10.703.779	\$ 1.370.622
sep-20	\$ 11.947.507	\$ 8.940.502	\$ 1.144.834
oct-20	\$ 10.336.907	\$ 7.584.889	\$ 971.247
nov-20	\$ 9.295.429	\$ 6.693.140	\$ 855.778
dic-20	\$ 8.159.078	\$ 5.752.657	\$ 786.629
ene-21	\$ 6.814.550	\$ 4.708.417	\$ 602.914
feb-21	\$ 5.818.851	\$ 3.579.658	\$ 504.454
mar-21	\$ 5.386.938	\$ 3.307.761	\$ 458.376
abr-21	\$ 5.386.938	\$ 3.507.761	\$ 449.170
may-21	\$ 5.375.901	\$ 3.439.486	\$ 440.427
jun-21	\$ 5.329.540	\$ 3.363.492	\$ 430.696
Jul-21	\$ 4.941.613	\$ 3.269.719	\$ 418.668
ago-21	\$ 4.732.998	\$ 2.971.770	\$ 380.586
sep-21	\$ 4.612.040	\$ 2.200.065	\$ 281.719
oct-21	\$ 2.106.561	\$ 1.509.365	\$ 183.275
nov-21	\$ 1.425.416	\$ 1.192.580	\$ 152.710
dic-21	\$ 798.309	\$ 791.905	\$ 104.404
ene-22	\$ 430.430	\$ 434.572	\$ 55.692
feb-22	\$ 204.544	\$ 229.796	\$ 29.425
mar-22	\$ 204.544	\$ 107.088	\$ 13.713
abr-22	\$ 204.544	\$ 104.536	\$ 13.437
may-22	\$ 204.544	\$ 102.894	\$ 13.176
jun-22	\$ 204.545	\$ 100.827	\$ 12.911
Jul-22	\$ 185.278	\$ 98.865	\$ 12.660
ago-22	\$ 105.224	\$ 87.809	\$ 11.244
sep-22	\$ 56.959	\$ 48.849	\$ 6.255
oct-22	\$ 44.443	\$ 25.888	\$ 3.315
nov-22	\$ 44.443	\$ 19.793	\$ 2.534
dic-22	\$ 44.443	\$ 19.407	\$ 2.485
ene-23	\$ 44.442	\$ 19.017	\$ 2.435
feb-23	\$ 7.827	\$ 5.308	\$ 424
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 233.991.469</b>	<b>\$ 178.730.750</b>	<b>\$ 22.490.946</b>

  
IGNAZIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNFP)  
MA/ 14331 - LEY 8733  
C.P.C.E. - POVA. DE SANTA FE

Flujo Real Vs. Teórico


MES	MENSUALES					ACUMULADOS					
	Valor Nominal Imputado	Valor Nominal Imputado Anticipado	Puntos + Compensatorios Imputados	Valor Nominal Teórico	Superv - Déficit	% Cobr VN + PUN + COMP	Real VN	Real VN + PUN + COMP	Valor Nominal Teórico	Superv - Déficit	% Cobr Acum VN + PUN + COMP
mar-19	\$ -	\$ 21.611	\$ -	\$ -	\$ 21.611	0%	\$ 21.611	\$ 21.611	\$ -	\$ -	0%
abr-19	\$ -	\$ 519.803	\$ -	\$ -	\$ 519.803	0%	\$ 541.414	\$ 541.414	\$ -	\$ 541.414	0%
may-19	\$ -	\$ 1.691.404	\$ -	\$ -	\$ 1.691.404	0%	\$ 2.232.818	\$ 2.232.818	\$ -	\$ 2.232.818	0%
jun-19	\$ -	\$ 2.232.847	\$ -	\$ -	\$ 2.232.847	0%	\$ 4.465.665	\$ 4.465.665	\$ -	\$ 4.465.665	0%
jul-19	\$ 17.000.665	\$ 2.655.300	\$ -	\$ 25.410.125	\$ -	77%	\$ 24.121.631	\$ 24.121.631	\$ 25.410.125	\$ -1.288.494	95%
ago-19	\$ 20.895.728	\$ 2.854.692	\$ 6.707	\$ 25.361.929	\$ -1.611.510	94%	\$ 47.872.050	\$ 47.878.757	\$ 50.772.054	\$ -2.900.004	94%
sep-19	\$ 20.497.482	\$ 1.854.467	\$ 20.739	\$ 23.778.050	\$ -1.426.100	94%	\$ 70.224.000	\$ 70.251.445	\$ 74.550.104	\$ -4.326.104	94%
oct-19	\$ 20.122.987	\$ 2.706.933	\$ 38.525	\$ 22.460.661	\$ 369.259	102%	\$ 93.053.920	\$ 93.119.890	\$ 97.010.764	\$ -3.956.845	96%
nov-19	\$ 18.071.085	\$ 2.008.771	\$ 75.244	\$ 21.495.230	\$ -1.415.374	93%	\$ 113.133.775	\$ 113.274.989	\$ 118.505.994	\$ -5.372.219	95%
dic-19	\$ 18.704.145	\$ 2.189.282	\$ 63.583	\$ 20.388.904	\$ 594.522	102%	\$ 134.027.202	\$ 134.231.999	\$ 138.894.898	\$ -4.867.687	97%

  
 IGNACIO M. VALDEZ  
 CONJUDOR PÚBLICO (UNR)  
 MAY. 14331 - LEY 8753  
 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 31-12-2019

Tipo persona	Tipo de Crédito	Operaciones	Saldo de Valor Nominal	Saldo Valor Fideicomitado	Bienes devengado a cobrar	Total Saldo Valor Fideicomitado	%
Humana	Prendario	2298	\$ 233.991.469	\$ 178.790.790	\$ 22.490.946	\$ 201.281.736	100%
	<b>Total</b>	<b>2298</b>	<b>\$ 233.991.469</b>	<b>\$ 178.790.790</b>	<b>\$ 22.490.946</b>	<b>\$ 201.281.736</b>	<b>100%</b>

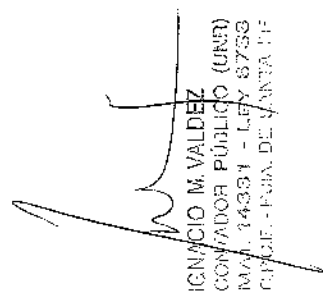
  
 IGNACIO M. VALDEZ  
 CONTADOR PÚBLICO (UNF)  
 MAT. 14391 - LEY 8708  
 C.P.C. - FCIA. DE SANTA FE



Fideicomiso Financiero  
 Fiduciar X1  
 Anexo X

**Recursos recibidos y su aplicación**

<b>Total recursos recibidos:</b>		<b>21.384.965</b>
Cobranzas del mes de diciembre	20.957.010	
Resultados del fondo común de inversión diciembre	927.955	
<b>Aplicación de los recursos recibidos:</b>		<b>(21.384.965)</b>
<b>Reposición del Fondo de Gastos</b>		<b>(498.486)</b>
Honorarios Fiduciario	68.970	
Comisiones y gastos bancarios	2.289	
IBB y retenciones	384.123	
Honorarios Informe ACyR	13.440	
Gastos de custodia	14.534	
Comisión fiscalizadora	5.032	
Abono Interbanking	9.188	
Recupero gastos BCBA	910	
<b>Pago valores fiduciarios - Aviso de pago N°6</b>		<b>(21.386.478)</b>
VDF A	21.386.478	

  
 IGNACIO M. VALDEZ  
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
 MAT. 14331 - LEY 8758  
 C.P.C.E. - FUJA DE SANTA FE

**Cuadro de pago de valores fiduciarios teórico vs real**

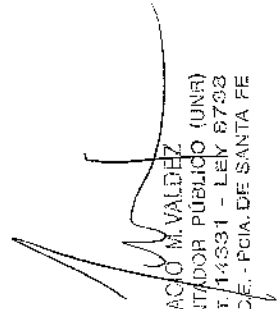
Cuadro de pago teórico incluido en el prospecto					Cuadro de pago real				
VDF A					VDF A				
	Capital	Ingresos	Total	Saldo de capital		Capital	Ingresos	Total	Saldo de capital
26/8/2019	16.967.315	5.905.695	22.873.010	191.536.041	26/8/2019	18.246.228	5.905.695	24.151.923	191.536.041
25/9/2019	18.546.609	5.382.536	23.929.145	174.568.726	25/9/2019	17.975.062	5.343.103	23.318.165	173.289.813
25/10/2019	17.493.436	4.810.882	22.304.318	156.022.117	25/10/2019	17.984.219	4.790.413	22.774.632	155.364.751
25/11/2019	17.632.301	4.271.301	21.903.602	138.528.681	25/11/2019	18.973.628	4.235.900	23.209.527	137.380.532
25/12/2019	16.690.455	3.727.638	20.418.093	120.896.380	26/12/2019	16.878.830	3.650.880	20.529.710	118.406.904
27/1/2020	16.443.354	3.213.016	19.656.380	104.205.925	27/1/2020	18.256.029	3.130.449	21.386.478	101.528.074
25/2/2020	15.591.654	2.705.042	18.297.646	87.762.561					83.272.045
25/3/2020	14.795.558	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	1.339.526	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					
<b>Total</b>	<b>191.536.041</b>	<b>36.793.651</b>	<b>228.269.692</b>		<b>Total</b>	<b>108.263.996</b>	<b>27.056.439</b>	<b>135.320.435</b>	

Diferencia Real/Teórico			Diferencia Real/Teórico Acumulada		
	(1.278.913)	(1.278.913)		(1.278.913)	
	(657.366)	(1.936.279)		(1.936.279)	
	(1.148.149)	(3.084.428)		(3.084.428)	
	(2.489.476)	(5.573.904)		(5.573.904)	
	(2.677.851)	(8.251.755)		(8.251.755)	
	(4.490.516)	(12.742.270)		(12.742.270)	

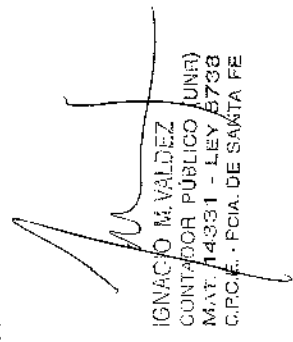
  

VDF B			VDF B						
	Capital	Ingresos	Total	Saldo de capital		Capital	Ingresos	Total	Saldo de capital
25/8/2020	3.659.054	9.615.732	13.274.786	23.358.054					
25/9/2020	13.146.488	623.802	13.770.290	19.699.000					
26/10/2020	6.552.512	207.496	6.760.008	6.552.512					
<b>Total</b>	<b>23.358.054</b>	<b>10.447.030</b>	<b>33.805.084</b>		<b>Total</b>				<b>23.358.054</b>

  
 IGNACIO M. VALDEZ  
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
 MAT. 14331 - LEY 8793  
 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	
Capital	Certificado de Participación Rendimiento	Capital	Certificado de Participación Rendimiento
Total	Total	Total	Total
Saldo de Capital	Saldo de Capital	Saldo de Capital	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	69.575.913
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	49.093.363	49.093.363
25/5/2021	5.537.459	38.105.780	38.105.780
25/6/2021	5.566.193	32.539.587	32.539.587
26/7/2021	5.566.142	26.973.445	26.973.445
25/8/2021	5.539.776	21.433.669	21.433.669
27/9/2021	5.148.607	16.285.062	16.285.062
25/10/2021	3.946.980	12.338.082	12.338.082
25/11/2021	2.839.821	9.498.261	9.498.261
27/12/2021	2.346.087	7.152.174	7.152.174
25/1/2022	1.644.762	5.507.412	5.507.412
25/2/2022	1.052.613	4.454.799	4.454.799
25/3/2022	687.772	3.767.027	3.767.027
25/4/2022	461.753	3.305.274	3.305.274
25/5/2022	470.959	2.834.915	2.834.915
27/6/2022	470.976	2.363.939	2.363.939
25/7/2022	463.773	1.900.166	1.900.166
25/8/2022	472.319	1.427.847	1.427.847
26/9/2022	454.206	973.641	973.641
25/10/2022	368.747	604.894	604.894
25/11/2022	329.809	275.085	275.085
26/12/2022	274.985	100	100
25/1/2023	-	310.038	310.038
27/2/2023	-	310.559	310.559
27/3/2023	100	30.397	30.397
Total	93.916.414	693.884	94.610.298

  
 IGNACIO M. VALDEZ  
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
 MAT. 14331 - LEY 5738  
 C.I.P.C. - PCIA. DE SANTA FE