

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019

INDICE

Estados Contables Fiduciarios

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario
Estado de Resultados Fiduciario
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario
Notas
Anexos

Informe de los Auditores Independientes sobre Estados Contables

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI**ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

Objeto del Fideicomiso:	Titulización de Créditos.
Fecha de la autorización de la Comisión Nacional de Valores Para la oferta pública:	Gerencia de Fideicomisos Financieros del 17 de diciembre de 2018.
Fecha y número de las Resoluciones de la aprobación Por la Comisión Nacional de Valores del Programa Global:	Resoluciones N° RESFC-2018-19924-APN-DIR#CNV de fecha 12 de diciembre de 2018 y N° RESFC-2019-20304-APN-DIR#CNV de fecha 21 de junio de 2019.
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A.
- Domicilio:	Paraguay 777, Piso 9, Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe.
- Actividad principal:	Fiduciario Financiero.
Información del Fiduciante:	
- Denominación legal MG Group S.R.L.:	Mitre 907 piso 4°, Rosario.
- Domicilio legal Asociación Mutual 18 de julio:	Mitre 907 piso 8°, Rosario.
- Actividad principal de la Asociación Mutual 18 de julio:	Brindar servicios sociales, de asesoramiento, de consultoría y de ayuda recíproca entre comerciantes.
- Actividad principal MG Group S.R.L.:	Gestión y administración de préstamos prendarios y seguros de todo tipo.
Plazo estimado del fideicomiso:	Ver Nota 1.8.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre de cada año.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socio)
Contador Público (UAJFK)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (En moneda homogénea)

	31/12/2019		31/12/2019
	\$		\$
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos (Nota 4.1)	3.133.409	Otras Deudas (Notas 4.5 y 5)	5.809.750
Inversiones Corrientes (Nota 4.2 y Anexo C)	24.183.038	Valores de Deuda Fiduciaria (Notas 4.6 y 5)	132.454.607
Créditos por cesión fiduciaria (Notas 4.3 y 5)	155.947.716	Deudas Fiscales (Notas 4.7 y 5)	339.453
Créditos Fiscales (Notas 4.4 y 5)	154.125	Total del Pasivo Corriente	138.603.810
Total del Activo Corriente	183.418.288		
		Total del Pasivo	138.603.810
ACTIVO NO CORRIENTE		PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según Estado	
Créditos por cesión fiduciaria (Notas 4.3 y 5)	39.518.550	de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario)	84.333.027
Total del Activo No Corriente	39.518.550	Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciario	222.936.837
Total del Activo	222.936.837		

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socio)
Contador Público (UAFJK)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019

(En moneda homogénea)

	31/12/2019
	\$
INGRESOS y EGRESOS FINANCIEROS	
Intereses generados por los bienes fideicomitidos	33.324.990
Bonificación de capital	(3.517.510)
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(35.352.285)
Previsión de Créditos Incobrables (Anexo D) - (Cargo)	(6.098.036)
Resultado por tenencia de inversiones	4.704.106
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) de Activos y Pasivos Financieros - (Pérdida)	(33.583.458)
Subtotal Ingresos y Egresos Financieros	(40.522.193)
GASTOS OPERATIVOS	
Impuesto a los Ingresos Brutos	(2.597.764)
Honorarios y Comisiones por servicios	(1.191.921)
Gastos bancarios	(62.990)
Gastos varios de administración (Anexo H)	(511.661)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) - (Pérdida)	(5.166.765)
Subtotal Gastos Operativos	(9.531.101)
Resultado neto del ejercicio irregular antes de Impuestos a las Ganancias - (Pérdida)	(50.053.294)
Impuesto a las ganancias (Nota 3.9.a)	-
Resultado neto del ejercicio irregular - (Pérdida)	(50.053.294)

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)

Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez

Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

Rubros	Fondo de Garantía / Certificados de Participación	Ajuste Fondo de Garantía / Certificados de Participación	Resultados No Asignados	Total del Patrimonio Neto
	\$			
Saldos al inicio del ejercicio	-	-	-	-
Suscripción Fondo de Garantía	308.810.509	89.836.421	-	398.646.930
Rescate Fondo de Garantía	(308.810.509)	(70.941.448)	-	(379.751.957)
Suscripción Certificados de Participación	93.916.414	21.574.934	-	115.491.348
Resultado neto del ejercicio irregular 12/07/19 al 31/12/19 - (Pérdida)	-	-	(50.053.294)	(50.053.294)
Saldos al 31/12/19	93.916.414	40.469.907	(50.053.294)	84.333.027

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)

Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez

Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

	31/12/2019
	\$
<u>VARIACIÓN DE EFECTIVO (Nota 3.8)</u>	
Efectivo al inicio del ejercicio irregular	-
Efectivo al cierre del ejercicio irregular	27.316.447
Variación neta de efectivo	27.316.447
<u>CAUSAS DE LA VARIACIÓN DE EFECTIVO</u>	
<u>Flujo proveniente de las Actividades Operativas</u>	
Cobranzas de los Créditos Fideicomitdos	129.978.551
Pago de Gastos Operativos	(6.657.688)
Pago de Honorarios y Comisiones	(632.439)
Pago de Impuestos	(2.334.520)
Pago de Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(26.181.996)
RECPAM contenido en movimientos de Actividades Operativas	(8.296.536)
	85.875.372
<u>Flujo proveniente de las Actividades de Inversión</u>	
Pago al Fiduciante por la cesión de derechos de cobro, neto de gastos	(230.785.873)
Rescate de Fondos Comunes de Inversión	174.048.895
Suscripción de Fondos Comunes de Inversión	(170.767.677)
RECPAM contenido en movimientos de Actividades de Inversión	75.185.878
	(152.318.776)
<u>Flujo (aplicado a las) de las Actividades de Financiación</u>	
Colocación de valores de deuda fiduciaria, neta de gastos de colocación	274.710.692
Pago de Amortización de Valores de Deuda Fiduciarios	(97.624.277)
RECPAM contenido en movimientos de Actividades de Financiación	(83.326.564)
	93.759.851
Variación neta de efectivo	27.316.447

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE "FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI"**1.1. Origen del programa**

Mediante reunión de Directorio de Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A. de fecha 21 de agosto de 2018, se aprobó la creación de un programa adaptado a la normativa vigente, denominado Programa Global de Valores Fiduciarios "Fiducar II" por un monto de hasta USD 25.000.000 (Dólares Estadounidenses veinticinco millones) o su equivalente en otra moneda cuyo objetivo es la constitución de Fideicomisos Financieros en el marco de la Ley 24.441 y la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) N°622/2013. La Oferta Pública del Programa fue autorizada por Resolución N° RESFC-2018-19924-APN-DIR#CNV de fecha 12 de diciembre de 2018, habiendo la Comisión Nacional de Valores levantado sus condicionamientos y aprobado el Programa por la Gerencia de Fideicomisos Financieros con fecha 17 de diciembre de 2018.

El 04 de abril de 2019, Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario, y Asociación Mutual 18 de Julio y MG Group S.R.L. en calidad de Fiduciantes, resolvieron constituir un fideicomiso financiero denominado Fideicomiso Financiero "FIDUCAR XI" para la emisión de Valores Fiduciarios suscribiendo al efecto un contrato de fideicomiso. El Consejo Directivo de la Mutual ha resuelto, mediante actas de fecha 26 de julio de 2018 y 14 de noviembre de 2018 y mediante nota de fecha 6 de mayo de 2019, y el Directorio de MG-Group mediante acta de fecha 09 de noviembre de 2018 y mediante nota de fecha 6 de mayo 2019, la constitución del Fideicomiso Financiero bajo el Programa mencionado, la emisión de valores de deuda fiduciaria (los "VDF") y certificados de participación (los "CP") bajo el mismo, y la participación de Asociación Mutual 18 de Julio como Fiduciante y Administrador del Fideicomiso Financiero.

1.2. Bienes Fideicomitidos

El Fideicomiso está integrado por créditos con garantía prendaria sobre vehículos originados por el Fiduciante que comprenden las cuotas de amortización, intereses por financiación, intereses moratorios y punitivos; la indemnización que el Fiduciante tenga derecho a percibir en razón de los Seguros y el producido de las inversiones de Fondos Líquidos Disponibles.

Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A. actúa exclusivamente en carácter de Fiduciario Financiero y no a título personal, no respondiendo con los bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso. Estas obligaciones serán exclusivamente satisfechas con los bienes fideicomitidos, conforme lo dispuesto en los artículos 1.685 y 1.686 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE “FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI” (Cont.)**1.3. Cesión de los Créditos**

Las partes han transferido al fideicomiso el derecho al cobro de la indemnización del Seguro Automotor y del Seguro de Vida a que hubiera derecho a percibir en virtud de los Créditos, por un valor fideicomitado de \$308.810.509, determinado a la fecha de corte del 30 de junio de 2019 en función de la tasa nominal anual del 27%.

1.4. Riesgo de los bienes fideicomitados

Asociación Mutual 18 de Julio se encuentra sujeta al control del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (“INAES”). El incumplimiento por parte de Asociación Mutual 18 de Julio a las disposiciones del INAES y otra normativa aplicable, incluyendo sin limitación las Resoluciones INAES N° 609/2014 y N° 690/2014, podría derivar en la aplicación de sanciones por parte del INAES tales como la suspensión o revocación de la autorización para funcionar como entidad, lo que podría afectar la actuación de Asociación Mutual 18 de Julio como Administrador del Fideicomiso, pudiendo eventualmente afectarse los pagos de los Valores Fiduciarios en perjuicio de los Beneficiarios.

El 7 de octubre de 2016 la Procelac formuló una denuncia penal contra la Asociación Mutual 18 de Julio y sus autoridades por la posible comisión del delito de prestación de servicios de intermediación para la adquisición de valores negociables sin contar con la correspondiente autorización, intermediación financiera no autorizada, evasión tributaria y/o lavado de activos. La denuncia se originó en una solicitud de investigación preliminar por parte del BCRA de fecha 20 de octubre de 2016. A raíz de la denuncia penal de la Procelac, se originó el Expediente N° 36637/2016 caratulado “Srio. Av. Ley 24.769 (Mutual 18 de Julio) s/ Infracción Ley 24.769”, el cual se encuentra en trámite ante el Juzgado Federal N° 3 de la Ciudad de Rosario, siendo esta investigación llevada a cabo por la Fiscalía Federal N° 3.

A la fecha del presente la mencionada causa se encuentra en etapa de investigación y al mejor conocimiento del Fiduciante no existe a la fecha una imputación formal contra el mismo. Así las cosas no puede asegurarse que no se dicte en el futuro una medida contraria a ella, situación que podría impactar negativamente en la actividad del Fiduciante y en consecuencia su función de administrador, pudiendo verse afectada la cobranza de los Créditos y, por lo tanto, los pagos de los Valores Fiduciarios en perjuicio de los Beneficiarios.

La inversión en los Valores Fiduciarios puede verse afectada por situaciones de mora o incumplimiento en el pago de los Créditos, su ejecución judicial o pérdida neta. Las tasas reales de mora, ejecución y pérdidas de los Créditos pueden variar y verse afectadas por numerosos factores. Dichos factores incluyen, pero no se limitan a: cambios adversos en las condiciones generales de la economía argentina, cambios adversos en las condiciones económicas regionales o inestabilidad política. Estos y otros factores pueden provocar aumentos en las tasas actuales de mora, ejecución y pérdidas.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE “FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI” (Cont.)**1.4. Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

Por circunstancias diferentes, los deudores de los Créditos pueden cancelarlos o precancelarlos. La cancelación o precancelación que exceda los niveles esperables puede afectar el rendimiento esperado de los Valores Fiduciarios. Existen diversos factores que afectan la tasa de cancelación, incluyendo a las transferencias laborales, el desempleo o las decisiones de administración de recursos.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo Tercero (b) del Contrato de Fideicomiso, las Solicitudes de Ayuda Económica con Garantía Prendaria y los Contratos de Prenda con Registro previo endoso de los mismos por el Fiduciante a favor de Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A., no a título personal sino como fiduciario del Fideicomiso Financiero FIDUCAR XI” son entregados por el Fiduciante al Fiduciario para su posterior entrega al Agente de Custodia. Dichos endosos no fueron inscriptos en los registros prendarios correspondientes.

Cada uno de los Fiduciantes otorga al Fiduciario -por acto separado y en escritura pública- poder irrevocable en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial de la Nación para permitir la inscripción de los endosos de los Contratos de Prenda con Registro en los registros prendarios pertinentes cuando el Administrador (a) en cumplimiento de sus obligaciones como Administrador lo considere conveniente; o (b) resuelva iniciar una ejecución prendaria con relación a un Crédito fideicomitado como consecuencia de incumplimientos en los pagos o (c) incurriese en cesación de pagos, en cuyo caso la inscripción será efectuada dentro de los 10 (diez) Días Hábiles posteriores a la primera Fecha de Pago de Servicios que tenga lugar con posterioridad al conocimiento de la cesación de pagos.

La falta de inscripción de los endosos no afecta la validez de la cesión de los Créditos y de sus garantías: la ausencia de dicho recaudo importa que no pueda ejecutarse la prenda por la vía ejecutiva especial de la Ley de Prenda con Registro, pero no quita validez a las convenciones allí pactadas conforme al principio general del artículo 959 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En este orden de ideas, existe jurisprudencia según la cual no obsta a la verificación del crédito en el concurso del cedente el hecho de que el endoso del contrato prendario haya sido inscripto con posterioridad a la fecha de la presentación en concurso, en caso de que no se presente ningún acreedor o tercero pretendiendo hacer valer un mejor derecho resultante de una inscripción registral sobre el bien en el que recae el privilegio. No obstante, lo antedicho, pendiente la inscripción del endoso, en caso de embargo del bien prendado se pierde la garantía para el endosatario.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo Tercero (i) del Contrato de Fideicomiso, los Fiduciantes transfieren al Fideicomiso el derecho al cobro de la indemnización del Seguro Automotor y del Seguro de Vida a que hubiera derecho a percibir en virtud de los Créditos.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE “FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI” (Cont.)**1.4. Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

En caso de producirse algún siniestro, los Fiduciantes en carácter de Administradores de los Créditos gestionarán frente a las compañías aseguradoras correspondientes el cobro de las indemnizaciones correspondientes y transferirán los fondos a la Cuenta Fiduciaria Recaudadora dentro de los tres (3) Días hábiles de su percepción. No puede garantizarse que los Fiduciantes transfieran dichos fondos a la Cuenta Fiduciaria Recaudadora o que los transfieran dentro del plazo previsto, afectándose consiguientemente el pago de los Valores en perjuicio de los Beneficiarios.

No obstante ello y a fin de mitigar dicho riesgo, el Contrato de Fideicomiso prevé que en caso de que los Fiduciantes no transfieran a la Cuenta Fiduciaria Recaudadora las sumas correspondientes a las indemnizaciones del Seguro Automotor y del Seguro de Vida, y/o cualquier otro supuesto en el que los Fiduciantes sean sustituidos como Administrador de los Créditos, el Fiduciario (a) gestionará directamente ante las aseguradoras el cobro de las indemnizaciones respecto del Seguro Automotor y del Seguro de Vida sobre los bienes prendados; (b) respecto de los Seguros de Vida, el Fiduciario gestionará ante la compañía aseguradora correspondiente la partición de las pólizas colectivas y posteriormente, el endoso de las pólizas que correspondan a créditos fideicomitidos a favor del Fideicomiso y (c) respecto del Seguro Automotor, gestionará el endoso de las pólizas que correspondan a créditos fideicomitidos a favor del Fideicomiso. Para ello cada uno de los Fiduciantes otorgan un poder irrevocable a favor del Fiduciario ante escribano público, en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial de la Nación, para que, ante la eventualidad mencionada, el Fiduciario pueda gestionar la partición y el endoso de la póliza, y en general, ejercer los derechos que corresponden a los Fiduciantes bajo las pólizas de Seguro de Vida y Seguro Automotor en relación con los Activos. Sin perjuicio de ello, no puede garantizarse que la eventual necesidad de reemplazar a los Fiduciantes por el Fiduciario en dicha gestión no genere demoras y/o atrasos en la percepción de la indemnización del Seguro Automotor y del Seguro de Vida, afectándose consiguientemente el pago de los Valores Fiduciarios en perjuicio de los Beneficiarios.

Las obligaciones bajo los Valores Fiduciarios serán exclusivamente satisfechas con el Patrimonio Fideicomitado, conforme lo dispone el Artículo 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación. En particular, los fondos generados por los Créditos constituyen la única fuente de pago para los Beneficiarios. Por lo tanto, si los fondos obtenidos por la cobranza de los Créditos no son suficientes para pagar los Valores Fiduciarios, se afectará de manera adversa la situación financiera del Fideicomiso y consiguientemente el pago de los Valores Fiduciarios en perjuicio de los Beneficiarios. Ello atento a que ni el Fiduciario ni los Fiduciantes estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los Beneficiarios no tendrán derecho alguno contra el Fiduciante o el Fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE “FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI” (Cont.)**1.4. Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

Si bien los Valores Fiduciarios a emitirse contarán con autorización para su oferta pública, y podrán contar asimismo con autorización para su listado en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y negociación en el Mercado Abierto Electrónico S.A., no puede garantizarse el desarrollo de un mercado secundario para los Valores Fiduciarios o, en caso de desarrollarse, que el mismo proveerá a los Beneficiarios un nivel de liquidez satisfactorio, o acorde al plazo de los Valores Fiduciarios.

Si bien la subordinación resultante de la emisión de los CP propone mejorar la posibilidad de cobro de los VDF, no puede asegurarse que las pérdidas que pudiesen ocurrir bajo los Créditos fideicomitidos no excedan el nivel de mejoramiento del crédito alcanzado mediante la subordinación. En el caso que las pérdidas netas excedan el nivel de subordinación, los pagos a los VDF se verían perjudicados.

A los efectos de obtener los beneficios impositivos establecidos por la Ley de Fideicomiso y otras disposiciones normativas, no resulta suficiente la sola autorización de la CNV sino que se requiere, y en tal sentido lo ha ratificado la Administración Federal de Ingresos Públicos (la “AFIP”) mediante dictamen N°16/02 de la dirección de asesoría técnica una efectiva colocación de los Valores Fiduciarios mediante oferta pública en los términos del Artículo 2 de la Ley N°26.831 de Mercado de Capitales y sus modificatorias.

A los efectos de realizar una efectiva colocación de los Valores Fiduciarios por oferta pública, el ofrecimiento de los mismos se hará mediante la publicación de avisos, la distribución de prospectos, ofrecimientos personales, presentaciones en centros de convenciones, envío de circulares por correo electrónico u otro mecanismo y/o comunicaciones impresas a posibles grupos interesados y cualquier otro procedimiento de difusión elegido por el colocador, todo de conformidad con lo establecido en el Artículo 2 de la Ley N°26.831 de Mercado de Capitales y sus modificatorias.

Atento a lo expuesto, se advierte a los inversores de los Valores Fiduciarios a emitirse en el marco del Suplemento de Prospecto sobre los riesgos vinculados con tales acontecimientos. En consecuencia, se aconseja a los mismos a consultar a sus propios asesores al respecto y su potencial impacto.

La Provincia de Misiones ha reclamado con relación a distintos fideicomisos financieros el pago de una supuesta deuda en concepto de impuesto de sellos, con fundamento en que los respectivos contratos de fideicomiso, en tanto implican la colocación por oferta pública de los valores fiduciarios, pueden tener efectos en dicha provincia, sobre la base de presumir que al estar las ofertas dirigidas a los inversores de cualquier parte del país se incluye a los habitantes de dicha provincia. Determina así una deuda equivalente al 1% sobre el 2,66% del monto de cada fideicomiso (porcentaje éste en el que participa la población misionera sobre el total de la población del país), con más intereses y multa.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE “FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI” (Cont.)**1.4. Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

Dichas intimaciones fueron cursadas en carácter de vista del procedimiento de determinación de oficio (artículo 43 del Código Fiscal de la Provincia), adquiriendo el carácter de legal intimación. Con apoyo en esa determinación de deuda, un juez provincial dispuso embargos sobre cuentas fiduciarias, medidas que por determinadas circunstancias no han afectado hasta el momento a fideicomisos en vigencia.

Los fiduciarios de los fideicomisos financieros afectados interpusieron el 24 de agosto de 2010 una acción declarativa de certeza ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (la “CSJN”) tendiente a que revoque los actos administrativos que constituyen dichas determinaciones de deuda fiscal y por lo tanto quede sin efecto la pretensión de la Provincia, fundado ello en su irrazonabilidad y violación de la Constitución Nacional y normativa de carácter federal.

Con fecha 6 de diciembre de 2011, la CSJN se pronunció declarándose competente, haciendo lugar a la medida cautelar solicitada, ordenando a la Provincia de Misiones que se abstenga de aplicar el Impuesto de Sellos únicamente respecto de los fideicomisos indicados en la causa. Se desconoce la actitud que adoptará la Provincia de Misiones con relación a otros fideicomisos.

Un dictamen emitido por la Procuración General de la Nación con fecha 13 de mayo de 2015, en el marco de una causa iniciada por la Asociación de Bancos Privados de Capital Argentino (ADEBA) y otras entidades, declaró improcedente la pretensión provincial de gravar con el Impuesto de Sellos la oferta pública de los fideicomisos financieros. A la fecha del presente, la CSJN no se ha pronunciado al respecto.

Asimismo, existen otras jurisdicciones provinciales que han efectuado determinaciones de supuestas deudas por impuesto de sellos respecto de fideicomisos financieros que, aunque no han determinado hasta el momento la traba de medidas cautelares sobre los bienes fideicomitidos, no puede asegurarse que efectivicen esas medidas en el futuro.

1.5. Clases de Valores Fiduciarios

Los Valores Fiduciarios definitivos fueron emitidos el 19 de julio de 2019 en las siguientes clases: (a) Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, por un valor nominal equivalente al 62.02% del valor nominal total, es decir, \$191.536.041 (Pesos ciento noventa y un millones quinientos treinta y seis mil cuarenta y uno); (b) Valores de Deuda Fiduciaria Clase B por un valor nominal equivalente al 7.56% del valor nominal total, es decir, \$23.358.054 (Pesos veintitrés millones trescientos cincuenta y ocho mil cincuenta y cuatro) y (c) Certificados de Participación, por un valor nominal equivalente al 30.41% del valor nominal total, es decir, \$93.916.414 (Pesos noventa y tres millones novecientos dieciséis mil cuatrocientos catorce).

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE “FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI” (Cont.)**1.5. Clases de Valores Fiduciarios (Cont.)**

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A: Los VDFA darán derecho al cobro mensual de los siguientes Servicios: a) en concepto de interés y sobre saldo de capital impago, una tasa de interés nominal anual fija del 37% y (b) en concepto de amortización de capital un importe equivalente al Flujo de Fondos una vez cancelado el interés de los VDFA en la Fecha de Pago de Servicios correspondiente, y descontados los conceptos enumerados en el Artículo Décimo Primero del Contrato de Fideicomiso.

La sumatoria de los intereses de los VDFA devengados desde la Fecha de Corte, se pagarán en la Fecha de Pago del primer servicio de los VDFA y/o en las Fechas subsiguientes según el Flujo de Fondos, de conformidad con el artículo Décimo Primero del Contrato de Fideicomiso y en concepto de amortización de capital un importe equivalente al Flujo de Fondos una vez cancelado el interés de los VDFA en la Fecha de pago de servicios correspondiente y descontados los conceptos enumerados en el Artículo Décimo Primero del Contrato de Fideicomiso.

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B: Los VDFB darán derecho al cobro mensual, una vez cancelados íntegramente los VDFA, de los siguientes Servicios: a) en concepto de interés y sobre saldo de capital impago, una tasa fija equivalente al 38% nominal anual durante el Período de Devengamiento, los cuáles serán pagaderos una vez cancelados totalmente los VDFA.

La sumatoria de los intereses de los VDFB devengados desde la Fecha de Corte, se pagarán una vez cancelados los VDFA en la Fecha de Pago del primer servicio de los VDFB y/o en las Fechas subsiguientes según el Flujo de Fondos, de conformidad con el Artículo Décimo Primero del Contrato de Fideicomiso; y en concepto de amortización de capital un importe equivalente al Flujo de Fondos, una vez cancelados totalmente el capital e interés de los VDFA, el interés de los VDFB y descontados los conceptos enumerados en el Artículo Décimo Primero del Contrato del Fideicomiso. En forma indicativa se adjunta en la Sección XV el Cuadro Teórico de Pago de Servicios de la Clase y (b) en concepto de amortización de capital un importe equivalente al Flujo de Fondos, una vez cancelados totalmente el capital e interés de los VDFA, el interés de los VDFB, y descontados los conceptos enumerados en el Artículo Décimo Primero del Contrato del Fideicomiso.

Para el cálculo de interés se considerará un año de 360 días (12 meses de 30 días).

Certificados de Participación: Los CP darán derecho, una vez cancelados íntegramente los VDF a cobrar en forma mensual Servicios según lo dispuesto en el Artículo Décimo Primero del Contrato de Fideicomiso. Una vez cubierto el valor nominal menos la suma de pesos cien de valor nominal (\$100) que serán cancelados junto con el último pago de Servicios, el remanente, de existir, será considerado utilidad de los mismos.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE “FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI” (Cont.)**1.5. Clases de Valores Fiduciarios (Cont.)**

El Cuadro Teórico de Pago de Servicios de cada Clase se incluye en el Contrato de Fideicomiso.

1.6. Fondos Reservados**1.6.1 Fondo de Gastos**

El Fondo de Gastos debe tener un saldo mínimo equivalente a Pesos doscientos mil (\$ 200.000) o la suma necesaria para hacer frente a la totalidad de los Gastos e Impuestos de Constitución del Fideicomiso Financiero y a los Gastos del Fideicomiso Financiero que fueran debidos a efectos de atender al pago de los mismos, hasta la última Fecha de Pago de Servicios.

1.6.2 Fondo de Liquidez

El Fiduciario retendrá del precio de colocación de los Valores Fiduciarios que deba pagarse a los Fiduciantes una suma inicial equivalente a dos (2) veces el próximo Servicio de interés pagadero a los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, para destinarlo a un Fondo de Liquidez. Una vez abonado el primer Servicio de interés, mensualmente el saldo de dicho fondo deberá ser equivalente a dos (2) veces el próximo Servicio de interés pagadero a los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A no pudiendo nunca ser inferior a la suma de \$ 1.500.000 (Pesos un millón quinientos mil), salvo que el mismo haya sido utilizado una vez cancelados los VDFAs, el Fondo de Liquidez se mantendrá en la suma de \$ 1.500.000 (Pesos un millón quinientos mil), salvo que el mismo haya sido utilizado, hasta tanto sean pagados totalmente los intereses acumulados en el período comprendido entre la Fecha de Corte y el último día del mes calendario inmediato anterior a la primera Fecha de Pago de los Servicios de Capital de los VDFB. A partir de dicho momento, el Fondo de Liquidez será equivalente a dos (2) veces el próximo Servicio de interés reconocido a los VDFB, considerándose para el cálculo la última tasa correspondiente a los VDFB.

Los importes acumulados en el Fondo de Liquidez serán aplicados por el Fiduciario al pago de Servicios de interés los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A y Clase B, cuando por cualquier causa, distinta al incumplimiento del Administrador, el producido de la cobranza de los Créditos no fuera suficiente para atender el pago de dichos Servicios según el flujo de pago de los Valores Fiduciarios. Todo excedente sobre el monto mínimo del Fondo de Liquidez se devolverá a los Fiduciantes.

Hasta tanto no sean cancelados los VDF, los importes del Fondo de Liquidez utilizados conforme al párrafo anterior no serán repuestos por el Fiduciario mediante la afectación de la Cobranza, ni por los Fiduciantes.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE “FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI” (Cont.)**1.6.2 Fondo de Liquidez (Cont.)**

Cancelados los VDF, el saldo total de dicho fondo será liberado a favor de los Fiduciantes, por hasta el importe retenido de la colocación y si el mismo hubiera sido utilizado el importe correspondiente será retenido de las Cobranzas, por hasta un monto de hasta el importe retenido del precio de la colocación, para su pago a los Fiduciantes con prelación sobre el pago de Servicios a los CP.

El Fondo de Liquidez será invertido por el Fiduciario bajo las mismas reglas aplicables a los Fondos Líquidos Disponibles.

1.7. Forma de distribución de los ingresos del Fideicomiso

En cada Fecha de Pago de Servicios de los Valores Fiduciarios, los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora se destinarán conforme se estipula a continuación y con el siguiente grado de prelación y subordinación:

Primero, para el pago de los Gastos e Impuestos de Constitución del Fideicomiso Financiero (en el supuesto en que los Fiduciantes hubieren incumplido la obligación de pago asumida), de los Gastos del Fideicomiso y para integrar los fondos necesarios en el Fondo de Gastos y en el Fondo de Liquidez en los supuestos que los mismos no hubieran sido integrados con el producido de la colocación de los VF;

Segundo; para constituir o reconstituir según sea el caso, el Saldo Mínimo del Fondo de Gastos;

Tercero, para el pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., de los Intereses de los VDFA, para lo cual el Fiduciario transferirá a las cuentas indicadas, por intermedio de Caja de Valores S.A., los fondos necesarios para el pago de los referidos Intereses;

Cuarto, al pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., de amortizaciones bajo los VDFA, para lo cual el Fiduciario transferirá a las cuentas indicadas, por intermedio de Caja de Valores S.A., los fondos necesarios para el pago de dichas amortizaciones;

Quinto, para el pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., de los Intereses de los VDFB, para lo cual el Fiduciario transferirá a las cuentas indicadas, por intermedio de Caja de Valores S.A., los fondos necesarios para el pago de los referidos Intereses;

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN DE “FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI” (Cont.)**1.7. Forma de distribución de los ingresos del Fideicomiso (Cont.)**

Sexto, al pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., de amortizaciones bajo los VDFB, para lo cual el Fiduciario transferirá a las cuentas indicadas, por intermedio de Caja de Valores S.A., los fondos necesarios para el pago de dichas amortizaciones;

Séptimo, al reembolso a los Fiduciantes de los importes abonados en concepto de Gastos e Impuestos de Constitución del Fideicomiso Financiero, en el supuesto que el Fiduciante hubiera cumplido con la obligación de pago de los referidos Gastos e Impuestos;

Octavo, al reembolso a los Fiduciantes de los importes retenidos del producido de la colocación de los Valores Fiduciarios para integrar el Fondo de Liquidez;

Noveno, para el pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., de amortizaciones bajo los CP, para lo cual el Fiduciario transferirá a las cuentas indicadas, por intermedio de Caja de Valores S.A., los fondos necesarios para el pago de dichas amortizaciones hasta la cancelación de su valor nominal menos Pesos cien (\$ 100), saldo que se cancelará en la última Fecha de Pago de Servicios y

Décimo, al pago por parte del Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., del remanente, de existir, para lo cual el Fiduciario transferirá a las cuentas indicadas, por intermedio de Caja de Valores S.A., todos los fondos existentes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora el cual será considerado utilidad del CP.

1.8. Condición para la finalización del Fideicomiso

La fecha que coincida con los ciento ochenta (180) días de la última Fecha de Pago de Servicios bajo los Certificados de Participación prevista en el Cuadro Teórico de Pago de Servicios contenido en la Sección XIV del Suplemento de Prospecto, es decir el 23 de septiembre de 2023.

En ningún caso, su plazo de duración podrá excederse al establecido por el artículo 1.668 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

1.9. Registros contables y cierre de ejercicio

Los registros contables del patrimonio fideicomitado son llevados por el Fiduciario, en libros rubricados separados de los correspondientes a su propio patrimonio.

El Fideicomiso cierra sus ejercicios económicos los 31 de diciembre de cada año.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**2.1. Preparación y presentación de los Estados Contables Fiduciarios**

Los presentes estados contables fiduciarios están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados de acuerdo con el marco normativo contable establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV) (NT 2013) y con las normas técnicas dictadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) para todo lo no reglado específicamente.

2.2. Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que el Fiduciario del Fideicomiso realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también, los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. El Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión para deudores incobrables, el valor recuperable de los activos y las provisiones para gastos. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables Fiduciarios.

2.3. Consideración de los efectos de la inflación

Los estados contables fiduciarios han sido preparados en moneda homogénea de conformidad con las normas de la CNV. En este sentido se han reconocido en forma integral los efectos de la inflación en el poder adquisitivo de la moneda al cierre del presente ejercicio mediante la aplicación del método de ajuste de la Resolución Técnica N° 6 de la FACPCE, conforme a lo establecido por la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. A tal fin, la serie de índices utilizada es la elaborada y publicada por la FACPCE, resultante de combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM).

2.4. Información comparativa

Debido a que el Fideicomiso inició sus actividades el 12 de julio de 2019, los presentes estados contables fiduciarios corresponden a un ejercicio económico irregular siendo este su primer ejercicio económico, por lo que no se presentan en forma comparativa. Los mismos han sido ajustados de acuerdo al procedimiento indicado en la Nota 2.3. y se encuentran expresados a moneda homogénea de diciembre de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 3 - CRITERIOS DE VALUACIÓN

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados contables Fiduciarios son los siguientes:

3.1. Activos y Pasivos monetarios

Se encuentran valuados a su valor nominal al cierre del ejercicio irregular.

3.2. Créditos por Cesión Fiduciaria

Los Créditos por Cesión Fiduciaria (créditos personales) han sido valuados a su costo de incorporación al patrimonio del Fideicomiso, más los intereses devengados a cobrar al cierre del ejercicio irregular, menos las cobranzas efectuadas y las provisiones por riesgo de incobrabilidad correspondientes.

La previsión por riesgo de incobrabilidad ha sido calculada siguiendo los lineamientos establecidos en la Comunicación "A" 2729, complementarias y modificatorias del B.C.R.A., para clasificación y provisionamiento mínimo de créditos correspondientes a cartera de consumo con garantías, en función de sus días de mora:

Mora	% de Previsión
- Hasta 31 días	1% sobre el capital más el interés
- Más de 31 y hasta 90 días	3% sobre el capital más el interés
- Más de 90 y hasta 180 días	12% sobre el capital más el 100% del interés
- Más de 180 y hasta 365 días	25% sobre el capital más el 100% del interés
- Más de 365 días	50% sobre el capital más el 100% del interés

3.3. Valores de Deuda Fiduciaria

Los Valores de Deuda Fiduciaria han sido valuados a su valor nominal, más los intereses devengados a pagar al cierre del ejercicio irregular.

3.4. Otros créditos y otras deudas

Fueron valuados en base a la mejor estimación posible de la suma a cobrar y a pagar, respectivamente, al cierre del ejercicio irregular.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)

Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 3 - CRITERIOS DE VALUACIÓN (Cont.)**3.5. Devengamiento de intereses**

El devengamiento de intereses de los créditos por cesión fiduciaria, así como de los intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria, ha sido calculado según las condiciones establecidas en el contrato del Fideicomiso.

3.6. Patrimonio Neto Fiduciario

El Fondo de Garantía se reexpresó al cierre del presente ejercicio irregular mediante la aplicación de los índices indicados en la Nota 2.3.

3.7. Resultados Fiduciarios del ejercicio irregular

Incluyen los resultados devengados en el ejercicio, con independencia de que se haya efectivizado su cobro o pago. Las cuentas de ingresos y gastos se reexpresaron mediante la aplicación de los índices mensuales indicados en la Nota 2.3. correspondientes a las fechas de origen de las partidas que conforman los saldos al cierre del ejercicio irregular.

Las cuentas del estado de resultados fiduciario se exponen a su valor reexpresado, de la siguiente manera:

- i. los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;
- ii. los ingresos y egresos financieros se presentan netos del efecto de inflación de los activos y pasivos financieros que generaron esos resultados;
- iii. el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros y por tenencia en términos reales.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 3 - CRITERIOS DE VALUACIÓN (Cont.)**3.8. Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario**

Para la presentación del Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario se ha adoptado la alternativa del Método Directo de la Resolución Técnica Nro. 9 de la F.A.C.P.C.E., considerándose efectivo a las disponibilidades en Caja y Bancos e Inversiones corrientes:

Determinación del efectivo al cierre del ejercicio irregular:

	31/12/19
	\$
Caja y Bancos (Nota 4.1)	3.133.409
Inversiones Corrientes (Nota 4.2)	24.183.038
	<u>27.316.447</u>

3.9. Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta

a) Impuesto a las ganancias:

Con fecha 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley de Financiamiento Productivo, Ley 27.440, conocida como la reforma de la Ley del Mercado de Capitales, la que dispone en su artículo 205 del Título XII (Impulso a la apertura de capital y al desarrollo de proyectos inmobiliarios y de infraestructura): “En pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. El tratamiento aquí previsto comenzará a regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018.” Siendo éste un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública de sus certificados de participación y/o títulos de deuda comprendido en los mencionados apartados, quedaría eximido (en el caso que el resultado impositivo arroje ganancias) del pago de impuesto a las ganancias y de sus correspondientes anticipos.

Por lo expuesto, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuya el Fideicomiso quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)

Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 3 - CRITERIOS DE VALUACIÓN (Cont.)
3.9. Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta (Cont.)

b) Impuesto a la ganancia mínima presunta:

No se ha constituido provisión para el impuesto a la ganancia mínima presunta debido a que los Fideicomisos Financieros no son sujetos del Impuesto en virtud de lo dispuesto por el inciso f del artículo 2 de la ley del gravamen.

NOTA 4 - DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

La composición de los principales rubros al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	<u>31/12/2019</u>
	<u>\$</u>
4.1 Caja y Bancos	
Banco cuenta corriente	3.129.644
Fondo Fijo	3.765
Total	<u>3.133.409</u>
4.2 Inversiones Corrientes	
Fondos comunes de inversión (Anexo C)	24.183.038
Total	<u>24.183.038</u>
4.3 Créditos por Cesión Fiduciaria	
Corrientes	
Créditos por Cesión Fiduciaria	160.810.548
Cobranzas Pendientes a imputar	(592.855)
Provisión Deudores Incobrables (Anexo D)	(4.269.977)
Total Corrientes	<u>155.947.716</u>
No Corrientes	
Créditos por Cesión Fiduciaria	40.471.189
Provisión Deudores Incobrables (Anexo D)	(952.639)
Total No Corrientes	<u>39.518.550</u>
Total	<u>195.466.265</u>

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)

Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 4 - DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

La composición de los principales rubros al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	<u>31/12/2019</u>
	<u>\$</u>
4.4 Créditos Fiscales	
Saldo a Favor Ingresos Brutos	154.125
Total	<u>154.125</u>
4.5 Otras Deudas	
Honorarios a pagar	474.641
Fondo de Liquidez	5.135.109
Fondo de Gastos	200.000
Total	<u>5.809.750</u>
4.6 Valores de Deuda Fiduciaria	
VDF Clase A a Pagar	101.528.074
Intereses VDF Clase A a pagar	3.130.449
VDF Clase B a Pagar	23.358.054
Intereses VDF Clase B a pagar	4.438.030
Total	<u>132.454.607</u>
4.7 Deudas Fiscales	
Ingresos Brutos a pagar	339.453
Total	<u>339.453</u>

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)

Contador Público (UAJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 5 - PLAZOS ESTIMADOS DE ACTIVOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 la composición de los créditos y pasivos según su plazo estimado de cobro o pago, así como la clasificación en función de las tasas de interés que devengan, es la siguiente:

	Créditos por cesión fiduciaria (1)	Créditos Fiscales	Otras Deudas	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Fiscales
\$					
A vencer					
1er. Trimestre	47.510.204	-	474.641	47.283.154	339.453
2do. Trimestre	41.952.481	-	-	42.598.851	-
3er. Trimestre	35.109.542	-	-	36.020.090	-
4to. Trimestre	22.584.339	154.125	-	6.552.512	-
A más de un año	40.471.189	-	-	-	-
Subtotal	187.627.756	154.125	474.641	132.454.607	339.453
De plazo vencido	13.061.126	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	5.335.109	-	-
Totales al 31/12/19	200.688.881	154.125	5.809.750	132.454.607	339.453
Que no devengan interés	33.834.072	154.125	5.809.750	7.568.479	339.453
A tasa variable	-	-	-	124.886.128	-
A tasa fija	166.854.809	-	-	-	-
Totales al 31/12/19	200.688.881	154.125	5.809.750	132.454.607	339.453

(1) Valores nominales, sin netear la Previsión para Créditos Incobrables

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UJFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

NOTA 6 - INFORMACIÓN RELEVANTE**Resultado Neto del Ejercicio**

Con relación al Resultado Neto del ejercicio registrado al cierre de los presentes estados contables fiduciarios, informamos que, si bien la pérdida es superior al 15% del patrimonio neto, la misma se debe al ajuste por inflación siendo el flujo de fondos futuro de la cartera fideicomitida a dicha fecha suficiente para afrontar los pagos de los Valores Fiduciarios en los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso.

NOTA 7 - CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO

La depreciación del peso frente al dólar estadounidense y el incremento de las tasas de interés de mercado, implicaron un aumento en el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”). De acuerdo a los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”), la inflación del año 2019 fue del 53.8%.

El 28 de octubre del corriente año, luego de las elecciones generales, el Banco Central de la República Argentina, dispuso en su Comunicación “A” 6815, modificatoria de las Comunicaciones “A” 6770 y “A” 6780, nuevas restricciones para la adquisición de moneda extranjera. Dicha resolución estableció un límite de US\$200 por mes para las compras mediante cuenta bancaria y de US\$100 para las compras en efectivo. En el caso de no residentes el límite de compra es de US\$100. Asimismo, estableció que los depósitos en dólares pueden retirarse libremente. Las entidades autorizadas deben informar al Banco Central de la República Argentina la cantidad de dólares que necesitarán con dos días de antelación.

De mantenerse este contexto y de no haber una reapertura de las paritarias, el salario real de los Deudores de los Créditos podría verse deteriorado, de manera que podría verse afectada la capacidad de pago de los Deudores de los Créditos y en consecuencia el pago de los Valores Fiduciarios

NOTA 8 - HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Fiduciarios, no existen acontecimientos u operaciones ocurridas con posterioridad al cierre que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del Fideicomiso Financiero ni los resultados del ejercicio irregular.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFK)

C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI

Anexo C

**INVERSIONES DE ACCIONES, OTROS VALORES NEGOCIABLES Y PARTICIPACIONES EN
OTRAS SOCIEDADES**
Al 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

Emisor y características de los valores	Cantidad	Valor de Cotización \$	Saldos al 31/12/19 \$
Inversiones corrientes:			
Fondo Común de Inversión Gainvest Pesos	8.266.089	2,925600	24.183.038
Totales			24.183.038

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI
Anexo D

PREVISIONES
Al 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

Rubro	Saldos al inicio del ejercicio irregular	Aumentos del ejercicio irregular (2)	Disminuciones del ejercicio irregular (2)	Disminuciones del ejercicio irregular (3)	Saldos al 31/12/19
	\$				
Deducidas del Activo:					
Por riesgo de incobrabilidad - Créditos (1)	-	6.239.695	(141.659)	(875.420)	5.222.616
Totales	-	6.239.695	(141.659)	(875.420)	5.222.616

- (1) Calculada de acuerdo a lo dispuesto por la Comunicación "A" 2729 y complementarias del B.C.R.A. para créditos de consumo.
 (2) Imputados al resultado del ejercicio irregular.
 (3) Imputadas al Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda de activos y pasivos.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
 Contador Público (UAJFK)
 C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
 (en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
 Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI

Anexo H

GASTOS

Información requerida por el Art. 64, apartado I Inc. b) de la Ley General de Sociedades Correspondiente al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019
(En moneda homogénea)

Rubros	31/12/2019
	\$
Publicaciones y aranceles	220.785
Custodia de Documentos	82.141
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	98.157
Diversos	110.578
Total	511.661

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 – Ley 8738

**Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.**
(en carácter de Fiduciario)



CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO FIDUCAR XI

Ratificación de Firmas Litografiadas

Por la presente se ratifican las firmas que obran en las hojas que anteceden, desde la página 1 hasta 26, cuyo contenido también se ratifica y que reemplazan las correspondientes firmas ológrafas colocadas en los originales de los estados básicos y demás documentación de los estados contables del Fideicomiso Financiero Fiducar XI correspondientes al ejercicio económico irregular N° 1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/03/2020
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282

Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722 - Ley 8738

Rosario Administradora
Sociedad Fiduciaria S.A.
(en carácter de Fiduciario)

CP. Gustavo G. Rodriguez
Presidente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES

Señores presidente y directores de
ROSARIO ADMINISTRADORA
Sociedad Fiduciaria S.A.
Paraguay 777 Piso 9 - Rosario - Prov. de Santa Fe
C.U.I.T. N° 33-69371055-9
Fiduciario del Fideicomiso Financiero Fiducar XI

1. Informe sobre los estados contables

Hemos auditado los estados contables fiduciaros adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero "Fiducar XI", C.U.I.T. N° 30-71644277-9, cuyo domicilio legal es la calle Paraguay 777 piso 9 - Rosario, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa que se detalla a continuación:

1.1 Estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2019, cuyas cifras resumidas son:

	<u>31-12-2019</u>
Activo	\$ 222.936.837
Pasivo	\$ 138.603.810
Patrimonio Neto fiduciario	\$ 84.333.027

1.2 Estado de resultados fiduciario correspondiente al ejercicio económico irregular N°1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019, que arroja una pérdida de \$50.053.294.

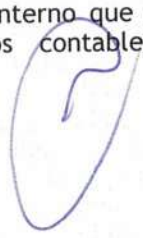
1.3 Estado de evolución del patrimonio neto fiduciario correspondiente al ejercicio económico irregular N°1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019.

1.4 Estado de flujo de efectivo fiduciario correspondiente al ejercicio económico irregular N°1 de 5 meses y 20 días iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019.

1.5 Notas 1 a 8 y anexos C, D y H integrantes de los citados estados contables fiduciaros.

2. Responsabilidad del Directorio en relación a los estados contables fiduciaros

La Dirección de Rosario Administradora Sociedad Fiduciaria S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Fiducar XI, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciaros mencionados precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.



3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial fiduciaria del Fideicomiso Financiero Fiduciar XI al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados fiduciarios, la evolución de su patrimonio neto fiduciario y las variaciones de su flujo de efectivo fiduciario correspondiente al ejercicio económico irregular N°1 iniciado el 12 de julio de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5. Énfasis sobre situación del Fiduciante

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar la situación descrita en los párrafos 2° y 3° de la nota 1.4 a los estados contables fiduciarios adjuntos "Riesgo de los bienes fideicomitidos".

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) En base al examen descripto en el punto 3. informamos que los estados contables fiduciarios indicados en 1. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.
- b) Según surge de los registros contables del Fideicomiso indicados en la nota 1.9., no existe pasivo devengado al 31 de diciembre de 2019 en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- c) Además, informamos que, de las registraciones contables al 31 de diciembre 2019 indicadas en la nota 1.9., surge deuda devengada a favor de la Administración Provincial de Impuestos de la Provincia de Santa Fe en concepto de Impuesto sobre los Ingresos Brutos de \$ 141.296,77.
- d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en las normas profesionales vigentes de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Rosario, 05 de marzo de 2020.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 7-282

Dra. Leticia Ebba (Socio)
Contador Público (UAJFK)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe - M.N. 17.722
Ley 8738



01734979/00634859 Rosario, 05/03/2020

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

EBBA LETICIA NORMA
INSCRIPTO/A EN LA MATRÍCULA DE CONTADOR PUBLICO Nº 17722 Y QUE SE
HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.
LEGALIZACIÓN Nº 02435410

2435410

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

Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

