

Informe Especial requerido por el Artículo 31 Sección XII Capítulo IV, Título V de la Resolución N° 662 de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013 y mod.) Sobre el Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023 correspondiente al periodo enero 2023

Señores Presidente y Directores de

BANCO CMF S.A

CUIT: 30-57661429-9

Domicilio Legal: Macacha Güemes 150 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023

Domicilio Fiscal: Macacha Güemes 150 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-71721641-1

I. Objeto de Encargo

En mi carácter de contador público independiente, y en particular como Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero "BOND BACKED SECURITIES 2023", en cumplimiento de las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores y para su presentación ante dicho organismo, emito el presente informe especial cuyo objeto es el de aplicar los procedimientos detallados en el apartado IV, con el alcance definido en el mismo apartado, sobre la cartera conformada por títulos de deuda emitidos por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con fecha 15 de febrero de 2021, en el marco de la Ley N° 6.385 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y cedida al mencionado Fideicomiso Financiero.

II. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023

Banco CMF S.A en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023 es responsable de la administración del patrimonio fideicomitado y de la preparación y presentación de la información analizada.

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

Mi responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial en mi carácter de Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023, relacionado con el control y cotejo de la cartera cedida al Fideicomiso, y de los flujos de fondos generados, para cumplir con los requerimientos de la CNV.

IV. Tarea profesional

Mi tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que



Firma manuscrita y sello profesional. El sello indica: INSCRITO EN EL REGISTRO DE CONTADORES PÚBLICOS (C.P.) N° 40394, con la leyenda "FIDUCIARIO" y "FIDEICOMISO BOND BACKED SECURITIES 2023".

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.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

El control y cotejo de la cartera del Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023 y de los flujos de fondos por ella generados se llevó a cabo recurriendo a las siguientes fuentes de información en soporte digital:

- Detalle de las cobranzas acreditadas en la cuenta fiduciaria por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de enero de 2023 de los títulos de deuda del Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023, proporcionada por el Fiduciario, con la apertura de los siguientes datos: Capital cobrado e Interés cobrado.
- Detalle de la cartera originalmente cedida al Fideicomiso suministrada por el Fiduciario del Fideicomiso BOND BACKED SECURITIES 2023.
- Detalle de los flujos teóricos de fondos de los bienes fideicomitidos proporcionada por el Fiduciario de Fideicomiso BOND BACKED SECURITIES 2023.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que me fueron suministrados por el Fiduciario del Fideicomiso BOND BACKED SECURITIES 2023. 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 enero y el 31 de enero de 2023 por el Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023 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. Para ello:
 - Coteje el monto total cobrado informado por el Fiduciario y su transferencia hacia las cuentas bancarias fiduciarias;
 - Determiné el importe atribuible al capital cobrado e interés cobrado en forma total, por día de pago y por provincia; y



Firma manuscrita y sello profesional. El sello indica: "INSCRITO EN EL REGISTRO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LA REPÚBLICA ARGENTINA" y "MATRÍCULA: 40394 - CP 2312380".

- Determiné el interés devengado en el mes; el capital y valor nominal a cobrar al 31 de enero de 2023 en forma total; y el interés a cobrar al 31 de enero de 2023.
- 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 enero de 2023.
- 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 futuros de la cartera.
- d) 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.

V. Manifestación del Contador Público

En razón del encargo solicitado sobre la información detallada en el apartado IV, con el alcance mencionado en el mismo punto, de la aplicación de los procedimientos detallados, y de acuerdo a lo expresado en el punto anterior, surge el siguiente hallazgo: los Anexos adjuntos (I a VIII), detallan las aseveraciones a las que he arribado de la aplicación de los procedimientos descritos en el apartado IV. En lo que respecta a la recaudación por créditos, informo que el Valor Nominal Cobrado informado al 31 de enero de 2023 según se verifica en el Anexo II, alcanzó el 100% del Valor Nominal Teórico informado en el Suplemento de Prospecto.

VI. Restricción de uso

El presente informe deberá ser utilizado únicamente por Banco CMF S.A en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023, y por la Comisión Nacional de Valores exclusivamente para los fines convenidos.

Rosario, 11 de enero de 2023



MARCELO M. SUAREZ
Contador Público (C.T.A.)
Matrícula: 40394 - C.P. 2312388

Cobranza por Día de Pago Proporcionada por el Fiduciario
Análisis al 31/01/2023

Provincia	Tipo de Documento	Capital	Interés	Valor Nominal
Total		\$ 0	\$ 0	\$ 0

Cobranza por Día de Pago Proporcionada por el Fiduciario
Análisis al 31/01/2023

Día de Pago	Tipo de Documento	Capital	Interés	Valor Nominal
Total		\$ 0	\$ 0	\$ 0

Fideicomiso Financiero
BOND BACKED SECURITIES 2023
Anexo V

Estado de Atraso por Cliente
Análisis al 31/01/2023

Días de Atraso	Cientes	Saldo Estimado de Capital	Saldo Estimado Valor Nominal	%
Entre 0 y 31 días	1	912.337.851	\$ 1.388.805.809	100%
Entre 32 y 90 días				
Entre 91 y 180 días				
Entre 181 y 365 días				
Más de 365 días				
Total	1	912.337.851	\$ 1.388.805.809	100%

Estado de Atraso por Operación
Análisis al 31/01/2023

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Estimado de Capital	Saldo Estimado Valor Nominal	%
Entre 0 y 31 días	1	912.337.851	\$ 1.388.805.809	100%
Entre 32 y 90 días				
Entre 91 y 180 días				
Entre 181 y 365 días				
Más de 365 días				
Total	1	912.337.851	\$ 1.388.805.809	100%

El saldo de valor nominal expresado en el cuadro precedente es una estimación realizada debido a que el monto final del mismo se encuentra sujeto a la evolución de la Tasa LIBOR para Bancos Privados.
A los fines de esta estimación, la tasa LIBOR limitada es de 69,1655%.



Financiera Francisco
BOND BACKED SECURITIES 2023
Artes y

Flujo Futuro Estimado
Análisis al 31/01/2023

Fecha Movimiento	Capital	Interés
ago-21	20	20
sep-21	20	20
oct-21	1	10
nov-21	20	20
dic-21	20	20
ene-22	20	20
feb-22	20	20
mar-22	1	10
abr-22	20	20
may-22	20	20
jun-22	20	20
jul-22	20	20
ago-22	1	10
sep-22	20	20
oct-22	20	20
nov-22	20	20
dic-22	20	20
ene-23	1	10
Total de 2020	50	20
feb-23	20	\$ 173,322,673
mar-23	20	20
abr-23	20	20
may-23	1	\$ 173,322,673
jun-23	20	20
jul-23	20	20
ago-23	\$ 51,337,821	\$ 173,322,673
Total	\$ 61,337,821	\$ 476,447,978

La zona de mayor potencial económico en el suroeste presenta una edificación más reciente, la ocupación de los lotes muestra un patrón de uso: 30% vivienda, 20% comercio, 10% industria y 40% espacio libre.

... ..



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de enero de 2023

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. l) la actuación profesional de fecha 11/01/2023 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero BOND BACKED SECURITIES 2023 Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71721641-1, intervenida por el Dr. IGNACIO MANUEL VALDEZ. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. IGNACIO MANUEL VALDEZ

Contador Público (U.N.R.)

CPCECABA T° 400 F° 98



PROFESIONALES DE CIENCIAS
ECONÓMICAS DE LA CIUDAD
AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

*Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional
interviniente a través de internet y la misma reúne los controles
de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes
y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptivo del presente
documento puede constatar su validez ingresando a
www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm
declarando el siguiente código: gtipvrc*

Legalización N° 965540

