

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE
EL FIDEICOMISO FINANCIERO RED SURCOS SERIE XXIII
SEPTIEMBRE 2022**

A los Señores Directores de
BANCO CMF S.A.
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
RED SURCOS SERIE XXIII (30-71741943-6)
Domicilio Legal: Macacha Güemes 150
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Objeto del encargo

En nuestro carácter de Contadores Públicos independientes, a su pedido y en relación con los requerimientos establecidos en la Sección IX, artículo 13 inciso c) y Sección XII, artículo 28 inciso a) del Capítulo IV – Título V del Texto Ordenado de las Normas de CNV (N.T. 2013) y modificatorias, emitimos el presente informe profesional, con el objeto de constatar determinados hechos y circunstancias con la información de respaldo correspondiente.

El objetivo de nuestra labor es la aplicación de ciertos procedimientos de control y revisión sobre los activos subyacentes a ser transferidos al **Fideicomiso Red Surcos XXIII**, previamente acordados con Ustedes, y no la emisión de una opinión sobre la información que nos ha sido proporcionada.

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

La información sujeta a análisis es la siguiente:

Hemos efectuado el control y revisión de los activos involucrados en la transferencia mediante el análisis de la siguiente documentación proporcionada por Red Surcos S.A. Cabe aclarar que dicho control no se extiende a los Estados Contables de la entidad:

- a) Inventario de los créditos transferidos al Fideicomiso, en formato digital.
- b) Inventario de clientes correspondientes a los créditos transferidos al Fideicomiso, en formato digital.
- c) Detalle de las cobranzas efectuadas durante el período bajo análisis.
- d) Importes acreditados en las cuentas fiduciarias durante el período bajo análisis.
- e) Detalle de importes afectados al pago de servicio (gastos, impuestos, rendimientos, sellos provinciales, fondo de liquidez, etc.), y su respectiva documentación respaldatoria.
- f) Detalle aplicación de recursos (cobranza, intereses, etc.).

Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario y del Fiduciante

La preparación y presentación de la información sujeta a análisis es responsabilidad de Red Surcos S.A. en su carácter de Fiduciante y de Banco CMF S.A. en su carácter de Fiduciario.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad se limita en llevar a cabo los procedimientos acordados con Uds. sobre la información proporcionada de conformidad con las normas sobre encargos para aplicar procedimientos acordados establecidos en la sección VII.A de la Resolución Técnica N°37 y sus modificatorias de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La normativa profesional requiere el cumplimiento de los requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética vigente en la jurisdicción del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Cabe aclarar que los procedimientos realizados no constituyen una revisión de estados contables o una auditoría y por lo tanto no se emitirá ninguna seguridad respecto de la materia que es objeto de la aplicación de los procedimientos acordados. Por tal motivo, quienes han solicitado el informe evaluarán por sí mismos los procedimientos y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiésemos realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión de estados contables, otras cuestiones podrían haber llegado a nuestro conocimiento, las que hubiesen sido oportunamente informadas.

Los procedimientos aplicados fueron realizados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por Red Surcos S.A. y Banco CMF S.A. Nuestra 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 hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

I) Procedimientos acordados realizados:

- a) Verificar que la cobranza informada por el Agente de Cobro pertenezca a los créditos cedidos al fideicomiso.
- b) Verificar que los montos imputados de la cobranza informada, coincidan con los importes acreditados por el agente de cobro en la cuenta fiduciaria, durante el periodo bajo análisis.
- c) Elaborar el estado de atrasos de la cartera al cierre del período bajo análisis. Los mismos serán calculados en base a la imputación de las cobranzas informadas al flujo de fondos teórico de los créditos.
- d) Análisis comparativo del flujo de fondo teórico de los bienes fideicomitidos respecto del flujo de fondos real y su impacto en el pago de servicios de los valores negociables fiduciarios.
- e) Control de pago de los valores negociables fiduciarios y su comparación con el cuadro teórico de pagos incluido en el Prospecto y/o Suplemento de Prospecto.
- f) Recálculo de la estimación global del monto de los intereses devengados a cobrar al cierre de cada mes de la cartera resultante una vez aplicados los cobros del mes
- g) Control y revisión de recursos recibidos y su aplicación.

II) Hallazgos:

De los procedimientos aplicados con el alcance descripto en el apartado anterior surgen los siguientes comentarios y observaciones respectivamente:

- 1) Respecto de los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto a) del apartado anterior, se exponen los resultados en el Anexo IV) adjunto al presente informe.
- 2) De acuerdo a lo informado como cobranzas por parte del Agente de Cobro, y a lo informado como depositado en la cuenta fiduciaria por parte del Fiduciario, según extractos bancarios, se exponen los resultados en el Anexo V) adjunto al presente informe.
- 3) Respecto de los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto c) del apartado anterior, se expone en el anexo VIII) adjunto al presente informe el estado de atrasos de la cartera cedida.
- 4) Respecto de los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto d) y f) del apartado anterior, se exponen los resultados en el Anexo XI) adjunto al presente informe.
- 5) Respecto de los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto e) del apartado anterior, se exponen los resultados en el Anexo XII) adjunto al presente Informe.
- 6) Respecto de los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto g) del apartado anterior se exponen los resultados en el Anexo XIII), adjunto al presente Informe.

Otras cuestiones

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote de COVID-19 como una pandemia. Frente a una potencial crisis sanitaria y social, el Poder Ejecutivo Nacional se vio obligado a tomar medidas a fin de mitigar su propagación y su impacto en el sistema sanitario y, mediante el Decreto N° 260/20, se amplió la emergencia pública en materia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541, por el plazo de UN (1) año a partir de la entrada en vigencia de dicha norma, habiendo sido prorrogado dicho decreto hasta el 31 de diciembre de 2021 por el Decreto N° 167/21, en los términos del mismo.

Asimismo debido a que se detectaron variantes del virus SARS-CoV-2 consideradas de preocupación (Alpha, Beta, Gamma, Delta y Ómicron) en diversos países, afectando a diversos continentes, fue preciso diferir y mantener las medidas sociales y de salud pública adoptadas oportunamente resultando necesario prorrogar nuevamente la emergencia sanitaria hasta el día 31 de diciembre de 2022 conforme surge del Decreto N° 867/2021.

No es posible asegurar que la crisis sanitaria y social y los efectos económico-financieros derivados de la misma no tendrán –a pesar de las medidas adoptadas por el Poder Ejecutivo Nacional o las que se adopten en un futuro- un efecto adverso y significativo sobre los Deudores de los Bienes Fideicomitidos (en particular sobre su capacidad de pago) y consecuentemente sobre los indicadores de mora y cobranza.

El presente informe deberá ser utilizado únicamente por Banco CMF S.A. y por la Comisión Nacional de Valores, no asumimos responsabilidad por su distribución o utilización por partes distintas a las aquí mencionadas.

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

Adjuntamos al presente informe:

Anexo I)	Resumen de la cartera.
Anexo II)	Detalle de cobranza imputada.
Anexo III)	Cobranza imputada del mes por Provincia.
Anexo IV)	Cobranza informada del mes por día.
Anexo V)	Conciliación Fondos Ingresados Vs. Cobranza Imputada.
Anexo VI)	Flujo Real Vs. Teórico.
Anexo VII)	Flujo según mes de pago
Anexo VIII)	Estado de Atraso de la cartera.
Anexo IX)	Saldo de Capital por provincia.
Anexo X)	Flujo Futuro de la cartera.
Anexo XI)	Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios.
Anexo XII)	Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico.
Anexo XIII)	Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación.

Buenos Aires, 13 de Octubre de 2022.

Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

Daniel H. Zubillaga
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 127- F° 154

RESUMEN DE LA CARTERA RED SURCOS XXIII

Cartera Vigente	Cartera Cedida	Al 04-2022	Al 05-2022	Al 06-2022	Al 07-2022	Al 08-2022	Al 09-2022
Operaciones	304	304	304	304	290	255	233
Deudores	96	96	96	96	92	77	68
Saldo Nominal	\$ 453.123.471	\$ 453.123.471	\$ 453.123.471	\$ 453.123.471	\$ 443.915.302	\$ 406.335.420	\$ 374.254.308
Variación Saldo Nominal		0,00%	0,00%	0,00%	2,03%	8,47%	7,90%
% Cobrado Acumulado		0,00%	0,00%	0,00%	2,03%	10,33%	17,41%

DETALLE DE COBRANZA IMPUTADA

MES:

AI 09-2022

TOTAL

VALOR NOMINAL

FLUJO REAL

Cobros del mes

Cobros de meses anteriores

Cobros Anticipados

11.880.513

20.200.598

-.-

32.081.111

COBRANZA IMPUTADA DEL MES POR PROVINCIA
Análisis al 30-09-22

PROVINCIA	VALOR NOMINAL
CAPITAL FEDERAL	32.081.111
TOTAL	32.081.111

COBRANZA INFORMADA DEL MES POR DIA
Análisis al 30-09-22

DIA DE PAGO	VALOR NOMINAL
1/9/2022	20.200.598
13/9/2022	1.544.202
14/9/2022	1.544.202
15/9/2022	1.544.202
21/9/2022	5.722.478
29/9/2022	1.525.430
TOTAL	32.081.111

COB NO IMPUTADA	-
------------------------	----------

CONCILIACIÓN FONDOS INGRESADOS VS COBRANZA IMPUTADA

Períodos de Rendición de Cobranza	Fecha de Pago	Cobranza Imputada	Fecha de Depósito	Depósitos en la Cuenta Fiduciaria	Depósitos vs. Cobranza Imputada Mensual
202209	1/9/2022	\$ 20.200.598,33	1/9/2022	\$ 20.200.598,33	\$ -
	13/9/2022	\$ 1.544.201,65	13/9/2022	\$ 1.544.201,65	\$ -
	14/9/2022	\$ 1.544.201,65	14/9/2022	\$ 1.544.201,65	\$ -
	15/9/2022	\$ 1.544.201,65	15/9/2022	\$ 1.544.201,65	\$ -
	21/9/2022	\$ 5.722.478,04	21/9/2022	\$ 5.722.478,04	\$ -
	29/9/2022	\$ 1.525.430,10	29/9/2022	\$ 1.525.430,10	\$ -
		\$ 32.081.111		\$ 32.081.111	\$ -

FLUJO REAL VS TEÓRICO

MES	CARTERA CEDIDA								
	MENSUALES					ACUMULADOS			
	Valor Nominal Imputado	Valor Nominal Imputado Anticipado	Valor Nominal Teórico	Superávit - Déficit	% Cobr VN	Real VN	Valor Nominal Teórico	Superávit - Déficit	% Cobr Acum VN
abr-22	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
may-22	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
jun-22	-.-	-.-	157.084	(157.084)	0,0%	-.-	157.084	(157.084)	0,00%
jul-22	9.208.169	-.-	12.158.383	(2.950.214)	75,7%	9.208.169	12.315.467	(3.107.298)	74,77%
ago-22	37.579.882	-.-	54.673.182	(17.093.300)	68,7%	46.788.051	66.988.649	(20.200.598)	69,84%
sep-22	32.081.111	-.-	19.381.466	12.699.645	165,5%	78.869.162	86.370.115	(7.500.953)	91,32%

Valor Nominal Imputado Anticipado Acumulado	Valor Nominal Cedido	% Cobrado Anticipado
-.-	453.123.471	-.-

COBRANZA SEGÚN MOMENTO DEL COBRO

Mes Vencimiento		abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22
Cobranza Anticipada		0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Mes Vto		0%	0%	0,0%	74,4%	63,1%	61,3%
Subtotal Al Vto		0%	0%	0,0%	74,4%	63,1%	61,3%
	1 mes atraso	0,0%	0,0%	1,3%	25,6%	166,1%	0,0%
	2 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	3 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	4 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	5 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	6 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Más 6 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Con atraso		0,0%	0,0%	100,0%	25,6%	36,9%	0,0%
Total Cobrado		0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	61,3%
No Cobrado		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	38,7%
Teórico (\$ miles)		0	0	157	12.158	54.673	19.381

Ref:  Vencido al corte

ESTADO DE ATRASO DE LA CARTERA POR CLIENTE
Análisis al 30-09-22

Días de Atraso	Clientes	Saldo Nominal	%
0 - 31	68	374.254.308	100%
Total	68	374.254.308	100%

ESTADO DE ATRASO DE LA CARTERA POR OPERACIÓN

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Nominal	%
0 - 31	233	374.254.308	100%
Total	233	374.254.308	100%

SALDO DE CAPITAL POR PROVINCIA
Análisis al 30-09-22

PROVINCIA		Saldo Nominal
CAPITAL FEDERAL		374.254.308
TOTAL		374.254.308

Fideicomiso Financiero
Red Surcos XXIII
Anexo X

Zubillaga & Asociados S.A.

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA

Mes de Vencimiento	Saldo Nominal
202209	\$ 7.500.953
Vencido	\$ 7.500.953
202210	\$ 13.200.000
202211	\$ 104.292.783
202212	\$ 193.216.007
202301	\$ 56.044.565
TOTAL	\$ 374.254.308

"Anexo identificado con nuestro informe de fecha 13/10/2022"

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

Monto a Distribuir								
Mes	Cobranza	Gastos	Rendimiento	F. Reserva	FCI	Resultado de Colocación	Saldo CC	Total Para el pago
sep-22	\$ 66.988.649	\$ -735.578	\$ 1.939.224	\$ -	\$ -10.191.125	\$ 10.249.892	\$ 1.592.187	\$ 66.658.875

Recálculo Aviso de Pago
VDF A

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar			
		Tasa (*)	Intereses	Capital	Total
\$ 271.874.082	15-sep-22	51,00%	\$ 42.367.043	24.291.832	66.658.875

(*) Promedio de tasa BADLAR de Bancos Privados de 30 a 35 días, más 100 puntos básicos con un mínimo de 33 % y un máximo del 51 % nominal anual calculada sobre el saldo de valor nominal, y que se devengará por Períodos de Devengamiento. Para el cálculo del interés se tomará como base un año de 360 días (12 meses de 30 días).

Pago del título fiduciario y comparación con el cuadro teórico

VDF A							
MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL REAL	% PAGO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERÉS (*)	CAPITAL	INTERÉS		ACUM (**)	DIF
Saldo al Inicio	-	-	-	-	271.874.082	-	-
sep-22	20.741.832	42.367.044	24.291.832	42.367.043	247.582.250	117,12%	17,12%

(*) De acuerdo al prospecto el cuadro de pago de servicios de los VDF A se ha confeccionado considerando el interés máximo establecido del 51% nominal anual.

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

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22
Saldo Inicio	0,00	0,00	65.404,79	247.501,26	879.625,97	13.523.930,01
INGRESOS						
Cobranzas	0,00	0,00	0,00	9.208.168,76	37.579.882,00	32.081.111,42
Creacion Fondos de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado de Colocación	0,00	10.249.892,08	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Liquidez	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondos Liquidos Disponibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	0,00	700.000,00	650.000,00	500.000,00	64.158.875,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	0,00	700.000,00	650.000,00	500.000,00	64.158.875,00
Fondo de Contingencia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transferencias entre cuentas propias	0,00	747.186,57	702.000,00	650.000,00	580.000,00	600.000,00
TOTAL INGRESOS	0,00	10.997.078,65	1.402.000,00	10.508.168,76	38.659.882,00	96.839.986,42
EGRESOS						
Gastos	0,00	684.487,29	517.903,53	826.044,05	735.577,96	531.839,89
Pago de servicios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.658.875,00
Inversiones	0,00	9.500.000,00	0,00	8.400.000,00	24.700.000,00	40.900.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	9.500.000,00	0,00	8.400.000,00	24.700.000,00	40.900.000,00
Fondo de Contingencia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolucion Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolucion Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transferencias entre cuentas propias	0,00	747.186,57	702.000,00	650.000,00	580.000,00	600.000,00
TOTAL EGRESOS	0,00	10.931.673,86	1.219.903,53	9.876.044,05	26.015.577,96	108.690.714,89
SALDO DE CUENTA	0,00	65.404,79	247.501,26	879.625,97	13.523.930,01	1.673.201,54

COMENTARIOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1.11 de la sección I del Suplemento del Prospecto, el Fiduciario podrá invertir en forma transitoria, por cuenta y orden del Fideicomiso Financiero, los Fondos Líquidos Disponibles.Se han invertido los Fondos Liquidos disponibles durante el periodo bajo analisis.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 20 de octubre de 2022

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. I) la actuación profesional de fecha 13/10/2022 referida a Varios perteneciente a FF RED SURCOS XXIII Otras (con domic. legal) CUIT 30-71741943-6, intervenida por el Dr. DANIEL HORACIO ZUBILLAGA. 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. DANIEL HORACIO ZUBILLAGA

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 127 F° 154

Firma en carácter de socio

ZUBILLAGA & ASOCIADOS S.A.

T° 1 F° 100

SOCIO



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 receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: giapnrm

Legalización N° 888312

