

INFORME DEL AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN
"RED SURCOS SERIE V – AGOSTO"

A los Señores Directores de
BANCO CMF S.A.
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
RED SURCOS SERIE V (30-71648152-9)
Domicilio Legal: Macacha Güemes 150
CUIT: 30-57661429-9
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 especial, 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 V**, 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.

Información sujeta a análisis

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 depositados 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 Agente de Control y Revisión

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 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La normativa profesional requiere el cumplimiento de los requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética vigente en la jurisdicción de dicho Consejo.

Cabe aclarar que los procedimientos realizados no constituyen una 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, para el mes 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) Recalculo de los devengamientos de los valores negociables fiduciarios.
- g) Control y revisión de recursos recibidos y su aplicación.

III) Manifestación:

De los procedimientos aplicados con el alcance descrito 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.



748369



- 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 VII) 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

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.
Anexo III)	Cobranza del mes por provincia.
Anexo IV)	Cobranza por día de pago.
Anexo V)	Cobranza ingresada vs. Cobranza imputada.
Anexo VI)	Cobranza real vs. Cobranza Esperada.
Anexo VII)	Estado de Atraso de la cartera.
Anexo VIII)	Intereses Devengados por provincia.
Anexo IX)	Flujo Futuro de la cartera.
Anexo X)	Composición sectorial 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, 19 de Septiembre de 2019.

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

CUADRO RESUMEN RED SURCOS V

Cartera Vigente	Cartera Cedida	Al 08-2019
Operaciones	314	216
Deudores	95	70
Saldo Nominal (USD)	\$ 9.459.804	\$ 5.911.879
Variación Saldo Nominal		38%
% Cobrado Acumulado		38%

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/09/2019"



Daniel H. Zubillaga

ESTADO DE SITUACION DE COBRANZAS (Análisis Financiero)

MES: **Al 08-2019**

TOTAL

FLUJO REAL
Cobros del mes
Cobros de meses anteriores
Cobros Anticipados

VALOR NOMINAL (USD)

673.462
2.868.777
5.685
3.547.925

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/09/2019"



Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero
Red Surcos V
Anexo III

Zubillaga & Asociados S.A.

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
Análisis al 31-08-19

PROVINCIA	VALOR NOMINAL (USD)
CAPITAL FEDERAL	3.547.925
TOTAL	3.547.925

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/09/2019"

Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero
Red Surcos V
Anexo IV

Zubillaga & Asociados S.A.

COBRANZA POR DIA DE PAGO PROPORCIONADA POR EL FIDUCIANTE

Análisis al 31-08-19

DIA DE PAGO	VALOR NOMINAL (USD)
31/08/2019	3.547.925
TOTAL	3.547.925

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

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/09/2019"



Daniel H. Zubillaga

CONCILIACIÓN FONDOS INGRESADOS VS COBRANZA IMPUTADA

Periodos de Rendición de Cobranza	Fecha de Pago	Cobranza Imputada (USD)	Fecha de Depósito	Depósitos en la Cuenta Fiduciaria (USD)	Depósitos vs. Cobranza Imputada Mensual
Al 08-2019	31/08/2019	\$ 3.547.925	MESES ANTERIORES	\$ 1.028.251	
			1/08/2019	\$ 193.827	
			2/08/2019	\$ 184.454	
			5/08/2019	\$ 43.448	
			6/08/2019	\$ 88.449	
			7/08/2019	\$ 47.528	
			8/08/2019	\$ 80.221	
			9/08/2019	\$ 37.256	
			12/08/2019	\$ 30.303	
			13/08/2019	\$ 31.800	
			14/08/2019	\$ 87.256	
			15/08/2019	\$ 1.083.255	
			16/08/2019	\$ 20.499	
			20/08/2019	\$ 136.043	
			21/08/2019	\$ 50.399	
			22/08/2019	\$ 93.562	
			23/08/2019	\$ 9.305	
			26/08/2019	\$ 78.196	
			27/08/2019	\$ 46.256	
			28/08/2019	\$ 157.354	
			29/08/2019	\$ 50.395	
			30/08/2019	\$ 120.535	
		\$ 3.547.925		\$ 3.750.052	\$ 202.127

Cobranza Acumulada

Periodo	Cobranza Imputada	Depósitos en la Cuenta Fiduciaria	Depósitos vs. Cobranza Imputada Acumulada
Ago 19	\$ 3.547.925	\$ 3.750.052	\$ 202.127
	\$ 3.547.925	\$ 3.750.052	\$ 202.127

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 16/09/2019


Gerardo Zuñiga

FLUJO REAL VS TEÓRICO

MES	MENSUALES					CARTERA CEDIDA				ACUMULADOS			
	Valor Nominal Imputado	Valor Nominal Anticipado	Valor Nominal Teórico	Superávit - Déficit	% Cobr VN	Real VN	Valor Nominal Teórico	Superávit - Déficit	% Cobr VN	Valor Nominal Teórico	Superávit - Déficit	% Cobr VN	% Cobr VN
may-19	-,-	-,-	296.598	(296.598)	0,00%	-,-	296.598	(296.598)	0,00%	296.598	(296.598)	0,00%	0,00%
jun-19	-,-	-,-	512.033	(512.033)	0,00%	-,-	808.632	(808.632)	0,00%	808.632	(808.632)	0,00%	0,00%
jul-19	-,-	-,-	2.060.146	(2.060.146)	0,00%	-,-	2.868.777	(2.868.777)	0,00%	2.868.777	(2.868.777)	0,00%	0,00%
ago-19	3.542.240	5.685	2.677.046	870.879	132,53%	3.547.925	5.545.824	(1.997.899)		5.545.824	(1.997.899)		63,97%

Valor Nominal Imputado Anticipado	5.685	Valor Nominal Cedido	9.459.804	% Cobrado Anticipado	0,06%
-----------------------------------	-------	----------------------	-----------	----------------------	-------


Daniel H. Zubillaga

ESTADO DE ATRASO POR DEUDOR
Análisis al 31-08-19

Días de Atraso	Deudores	Saldo Nominal (USD)	%
0 - 31	70	5.911.879	100,00%
Total	70	5.911.879	100%

ESTADO DE ATRASO POR OPERACIÓN

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Nominal (USD)	%
0 - 31	216	5.911.879	100,00%
Total	216	5.911.879	100%

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/09/2019"



Daniel H. Zubillaga

SALDO DE CAPITAL POR PROVINCIA
Análisis al 31-08-19

PROVINCIA		Saldo Nominal (USD)
CAPITAL FEDERAL		5.911.879
TOTAL		5.911.879

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/09/2019"



Daniel H. Zubillaga

FLUJO FUTURO

Mes de Vencimiento	Saldo Nominal (USD)
201908	\$ 2.003.584
Vencido	\$ 2.003.584
201909	\$ 1.135.082
201910	\$ 508.780
201911	\$ 436.305
201912	\$ 1.346.160
202001	\$ 400.090
202002	\$ 81.877
TOTAL	\$ 5.911.879

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/09/2019"


Daniel H. Zubillaga

COMPOSICION SECTORIAL
Análisis al 31-08-19

TIPO DE DEUDOR	SALDO NOMINAL (USD)	%
PERSONAS FISICAS	830.173	14%
PERSONAS JURIDICAS	5.081.707	86%
TOTAL	5.911.879	100%

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/09/2019"



Daniel H. Zubillaga

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

Mes	Cobranza	Gastos	Rendimiento	Monto a Distribuir			Saldo CC	Total Para el pago
				F. Reserva	FCI			
ago-19	\$ 3.817.562	\$ -11.477	\$ -	\$ 50.000	\$ -870.000	\$	-239.639	\$ 2.746.446

Recálculo Aviso de Pago VDF

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar		
		Tasa (*)	Intereses	Básica
\$ 6.621.863	20/08/2019	7,50%	\$ 110.364	2.636.082
				2.746.446

(*) Se utilizará una tasa de interés fija nominal anual del 7,5%. El interés se calculará sobre el saldo de valor nominal considerando para su cálculo un año de 360 días.

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/03/2019"


Daniel H. Zubillaga

Pago del título fiduciario y comparación con el cuadro teórico

VDF A						
MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		% PAGO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERÉS(*)	CAPITAL	INTERÉS	ACUM(**)	DIF
Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-
ago-19	668.639	110.364	2.636.082	110.364	394,25%	294,25%

(*) De acuerdo al prospecto el cuadro de pago de servicios de los VDF A se ha confeccionado considerando el interés fijo establecido del 7,5% nominal anual.

(**) Indica el % que se ha cancelado del capital acumulado a la fecha de análisis. Compara la suma de todos los pagos de capital efectuados y la suma de pagos de capital teóricos según prospecto a la fecha de análisis de cada uno de los meses.

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 19/09/2019"


Daniel H. Zubillaga

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

Saldo Inicial	jun-19	jul-19	ago-19
INGRESOS	0,00	260.174,00	64.844,72
Cobranzas	260.174,00	818.577,19	2.671.300,67
Creación Fondos de Gastos	0,00	0,00	50.000,00
Fondo de Liquidez	0,00	0,00	0,00
Fondos Liquidos Disponibles	0,00	0,00	1.390.000,00
Rendimiento Inversiones	0,00	0,00	0,00
Fondos Liquidos Disponibles (*)	0,00	0,00	0,00
Fondo de Contingencia	0,00	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	260.174,00	818.577,19	4.111.300,67
EGRESOS			
Gastos	0,00	3.906,47	3.940,44
Pago de servicios	0,00	0,00	2.746.446,38
Inversiones	0,00	1.010.000,00	1.250.000,00
Fondos Liquidos Disponibles (*)	0,00	1.010.000,00	1.250.000,00
Fondo de Contingencia	0,00	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00	1.013.906,47	4.000.386,82
SALDO DE CUENTA	260.174,00	64.844,72	175.758,57

COMENTARIOS Y OBSERVACIONES

(*) Se han invertido los Fondos de Liquidos disponibles en un Fondo Común de Inversión durante el periodo bajo análisis.

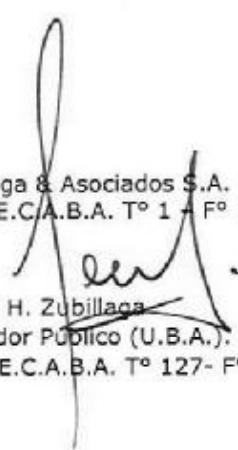

Daniel H. Zubillaga

RATIFICACIÓN DE FIRMA

Por la presente se ratifica la firma que obra en los *Anexos I a XIII* que anteceden, cuyo contenido también se ratifica, y que reemplaza la correspondiente firma ológrafa colocada en el *Informe de Agente de Control y Revisión* de fecha 19 de Septiembre de 2019 que precede a los mencionados Anexos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
19 de Septiembre de 2019.

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



consejo

Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

consejo

Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Nº H 3254390

Buenos Aires 19/09/2019
LEGALIZANOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 19/09/2019 referida a
a FIDELCOMINSA FINANCIERA S.A.
CIVIL
actuación se corresponde con la que el Dr.
23-13404269-q tiene registrada en la matrícula
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 y que firma en carácter de socio de
20811166A, A. ASOCIAADOS S.A.
LA PRESENTE LEGALIZACIÓN NO ES VÁLIDA SI QUEDA SIN SELLO Y FIRMA DEL SECREARIO DE LEGALIZACIONES
Dr. MARCELO E. MORAÑO
Soc. 194-1º 100
100

SECRETARÍA DE LEGALIZACIONES

USO EXCLUSIVO PARA LEGALIZACION
Este formulario no es válido sin la doble de legalización correspondiente.



consejo