

INFORME DEL AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN
"RED SURCOS SERIE V - OCTUBRE"

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 fideicomitados 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:

Aclaremos previamente a los resultados correspondientes al mes de análisis, que debido a un error en la imputación de cobranzas del mes de Septiembre 2019, la información expuesta en dicho informe es errónea, rectificándose los valores en el presente informe.

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.



851270
851294

- 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 XII) 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 XIII) 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 XIV), 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) | Flujo según mes de pago |
| Anexo VIII) | Estado de Atraso de la cartera. |
| Anexo VIII) | Saldo de Capital por provincia. |
| Anexo X) | Flujo Futuro de la cartera. |
| Anexo XI) | Composición sectorial de la cartera. |
| Anexo XII) | Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios. |
| Anexo XIII) | Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico. |
| Anexo XIV) | Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación. |

Buenos Aires, 20 de Noviembre 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



Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 22/11/2019 01 0 T. 57 Legalización: N° 851312
 LEGALIZAMOS, 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.1) la actuación profesional de fecha
 de fecha perteneciente
 20/11/2019 referida a VARIOS
 a F.F. RED SURCOS SERIE V 30-71648152-9 para ser presentada ante
 CNV y declaramos que la firma inserta en dicha
 actuación se corresponde con la que el Dr. ZUBILLAGA DANIEL HORACIO
 23-13404269-9 tiene registrada en la matrícula CP N° 0127 F° 154 que 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 tarea profesional, y que
 firma en carácter de socio de ZUBILLAGA & ASOCIADOS S.R.L. Soc. 2 T° 1 F° 100

N° H 3382126



LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI GARECE EL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES



Dra. CARINA DOMINGUEZ
CONTADORA PÚBLICA (UADE)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

CUADRO RESUMEN RED SURCOS V

Cartera Vigente	Cartera Cedida	Al 08-2019	Al 09-2019 (*)	Al 10-2019
Operaciones	314	216	200	167
Deudores	95	70	65	58
Saldo Nominal (USD)	\$ 9.459.804	\$ 5.911.879	\$ 4.747.116	\$ 3.603.730
Variación Saldo Nominal		38%	20%	24%
% Cobrado Acumulado		38%	50%	62%

(*) Debido a un error en la imputación de cobranzas de Septiembre de 2019, se modificaron los valores de dicho período, siendo los valores del presente informe los definitivos.



Daniel H. Zubillaga

ESTADO DE SITUACION DE COBRANZAS (Análisis Financiero)

MES: **AI 10-2019**

TOTAL

FLUJO REAL
Cobros del mes
Cobros de meses anteriores
Cobros Anticipados

VALOR NOMINAL (USD)
187.130
952.855
3.402
1.143.386



Daniel H. Zubillaga

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 20/11/2019"

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
Análisis al 31-10-19

PROVINCIA	VALOR NOMINAL (USD)
CAPITAL FEDERAL	1.143.386
TOTAL	1.143.386



Daniel H. Zubillaga

COBRANZA POR DIA DE PAGO PROPORCIONADA POR EL FIDUCIANTE

Análisis al 31-10-19

DIA DE PAGO	VALOR NOMINAL (USD)
31/10/2019	1.144.600
TOTAL	1.144.600

COB NO IMPUTADA	1.214
------------------------	--------------



Daniel H. Zubillaga

CONCILIACIÓN FONDOS INGRESADOS VS COBRANZA IMPUTADA

Períodos 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 10-2019	31/10/2019	\$ 1.144.600	15/10/2019	\$ 228.920	
			16/10/2019	\$ 228.920	
			17/10/2019	\$ 228.920	
			18/10/2019	\$ 228.920	
			21/10/2019	\$ 228.920	
		\$ 1.144.600		\$ 1.144.600	\$ -



Daniel H. Zubillaga

FLUJO REAL VS TEÓRICO

MES	MENSUALES				CARTERA CEDIDA				ACUMULADOS			
	Valor Nominal Imputado	Valor Nominal Imputado Anticipado	Valor Nominal Teórico	Superávit - Déficit	% Cobr VN	Real VN	Valor Nominal Teórico	Superávit - Déficit	% Cobr VN	Valor Nominal Teórico	Superávit - Déficit	% Cobr VN
may-19	--	--	296.598	(296.598)	0,00%	--	296.598	(296.598)	0,00%	296.598	(296.598)	0,00%
jun-19	--	--	512.033	(512.033)	0,00%	--	808.632	(808.632)	0,00%	808.632	(808.632)	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%
ago-19	3.542.240	5.685	2.677.046	870.879	132,53%	3.547.925	5.545.824	(1.997.899)	63,97%	5.545.824	(1.997.899)	63,97%
(*) sep-19	1.140.999	23.764	1.136.932	27.831	102,45%	4.712.688	6.682.756	(1.970.068)	70,52%	6.682.756	(1.970.068)	70,52%
oct-19	1.139.985	3.402	508.780	634.606	224,73%	5.856.075	7.191.536	(1.335.461)	81,43%	7.191.536	(1.335.461)	81,43%

(*) Debido a un error en la imputación de cobranzas de Septiembre de 2019, se modificaron los valores de dicho período, siendo los valores del presente informe los definitivos.

Valor Nominal Imputado Anticipado	32.851	Valor Nominal Cedido	9.459.804	% Cobrado Anticipado	0,35%
-----------------------------------	--------	----------------------	-----------	----------------------	-------



Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero
 Red Surcos V
 Anexo VII

COBRANZA SEGÚN MOMENTO DEL COBRO

Mes Vencimiento	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19
Cobranza Anticipada	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	4,7%
Mes Vto	0%	0,0%	0,0%	25,2%	6,6%	36,8%
Subtotal Al Vto	0%	0,0%	0,0%	25,2%	6,8%	41,5%
1 mes atraso	0,0%	0,0%	100,0%	39,8%	48,3%	0,0%
2 meses atraso	0,0%	100,0%	0,0%	15,1%	0,0%	0,0%
3 meses atraso	100,0%	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	100,0%	100,0%	100,0%	54,9%	48,3%	0,0%
Total Cobrado	100,0%	100,0%	100,0%	80,0%	55,1%	41,5%
No Cobrado	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	44,9%	58,5%
Teórico (\$ miles)	297	512	2.060	2.677	1.137	509

Ref: Vencido al corte



Daniel H. Zubillaga

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 20/1/2019"

ESTADO DE ATRASO POR DEUDOR
Análisis al 31-10-19

Días de Atraso	Deudores	Saldo Nominal (USD)	%
0 - 31	37	2.773.698	76,97%
32 - 90	21	830.032	23,03%
Total	58	3.603.730	100%

ESTADO DE ATRASO POR OPERACIÓN

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Nominal (USD)	%
0 - 31	136	2.981.237	82,73%
32 - 90	31	622.492	17,27%
Total	167	3.603.730	100%



Daniel H. Zubillaga

SALDO DE CAPITAL POR PROVINCIA
Análisis al 31-10-19

PROVINCIA	Saldo Nominal (USD)
CAPITAL FEDERAL	3.603.730
TOTAL	3.603.730



Daniel H. Zubillaga

FLUJO FUTURO

Mes de Vencimiento	Saldo Nominal (USD)
201908	\$ 534.708
201909	\$ 510.104
201910	\$ 297.887
Vencido	\$ 1.342.698
201911	\$ 436.305
201912	\$ 1.346.160
202001	\$ 396.688
202002	\$ 81.877
TOTAL	\$ 3.603.730



Daniel H. Zubillaga

COMPOSICION SECTORIAL
Análisis al 31-10-19

TIPO DE DEUDOR	SALDO NOMINAL (USD)	%
PERSONAS FISICAS	555.113	15%
PERSONAS JURIDICAS	3.048.616	85%
TOTAL	3.603.730	100%



Daniel H. Zubillaga

Pago del título fiduciario y comparación con el cuadro teórico

MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO				REAL		SALDO CAPITAL REAL		% PAGO CAPITAL ACUM(**)		DIF
	CAPITAL		INTERÉS(*)		CAPITAL		INTERÉS		ACUM(**)		
Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-	-	6.621.863	-	-	-
ago-19	668.639	110.364	110.364	110.364	2.636.082	110.364	3.985.781	394,25%	394,25%	294,25%	
sep-19	1.967.443	37.208	37.208	24.911	2.183.995	24.911	1.801.786	182,85%	182,85%	82,85%	
oct-19	2.581.251	24.911	24.911	11.261	1.133.339	11.261	668.447	114,11%	114,11%	14,11%	

(*) De acuerdo al prospecto el cuadro de pago de servicios de los VDFA 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.



Daniel H. Zubillaga

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19
Saldo Inicio	0,00	260.174,00	64.844,72	175.758,57	0,00
INGRESOS					
Cobranzas	260.174,00	818.577,19	2.671.300,67	1.164.763,02	1.144.600,00
Creacion Fondos de Gastos	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00
Fondo de Liquidez	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondos Liquidos Disponibles	0,00	0,00	1.390.000,00	872.014,54	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondos Liquidos Disponibles (*)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Contingencia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	260.174,00	818.577,19	4.111.300,67	2.036.777,56	1.144.600,00
EGRESOS					
Gastos	0,00	3.906,47	3.940,44	3.630,00	0,00
Pago de servicios	0,00	0,00	2.746.446,38	2.208.906,13	1.144.600,00
Inversiones	0,00	1.010.000,00	1.250.000,00	0,00	0,00
Fondos Liquidos Disponibles (*)	0,00	1.010.000,00	1.250.000,00	0,00	0,00
Fondo de Contingencia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolucion Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolucion Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00	1.013.906,47	4.000.386,82	2.212.536,13	1.144.600,00
SALDO DE CUENTA	260.174,00	64.844,72	175.758,57	0,00	0,00

COMENTARIOS Y OBSERVACIONES

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



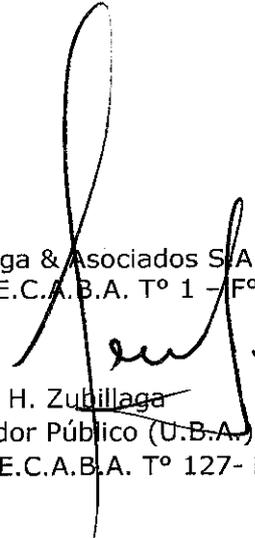
Daniel H. Zubillaga

RATIFICACIÓN DE FIRMA

Por la presente se ratifica la firma que obra en los *Anexos I a XIV* 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 20 de Noviembre de 2019 que precede a los mencionados Anexos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
20 de Noviembre 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

