

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

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.

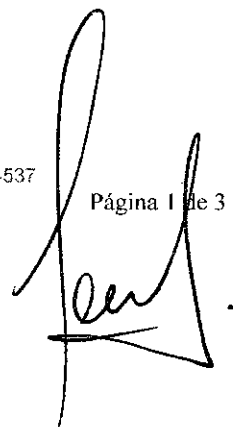
**Información sujeta a análisis**

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.
- 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



853646

extractos bancarios, se exponen los resultados en el Anexo V) adjunto al presente informe.

- 3) Respecto de los procedimientos aplicados con el alcance descripto 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 descripto 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 descripto 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 descripto 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 Enero de 2020.

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 20/01/2020

01 OT. 79 Legalización: N° 853646

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. i) la actuación profesional de fecha 20/01/2020 referida a VARIOS de fecha perteneciente a FF RED SURCOS V 30-71648152-9 para ser presentada ante

CNV

actuación se corresponde con la que el Dr.

23-13404269-9 tiene registrada en la matrícula

y declaramos que la firma inserta en dicha ZUBILLAGA DANIEL HORACIO

CP T° 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

Soc. 2 T°

F° 100

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SIN APOYO DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES



Dra. GABRIELA NOVISKY  
CONTADORA PÚBLICA (U.Na.M.)  
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

N° H 3478464



## CUADRO RESUMEN RED SURCOS V

Cartera Vigente	Cartera Cédida	Al 08-2019	Al 09-2019	Al 10-2019	Al 11-2019	Al 12-2019
Operaciones	314	216	200	167	137	29
Deudores	95	70	65	58	45	63
Saldo Nominal (USD)	\$ 9.459.804	\$ 5.911.879	\$ 4.747.116	\$ 3.603.730	\$ 2.931.100	\$ 978.840
Variación Saldo Nominal		38%	20%	24%	19%	67%
% Cobrado Acumulado		38%	50%	62%	69%	90%

  
Daniel H. Zubillaga

**ESTADO DE SITUACION DE COBRANZAS (Análisis Financiero)**

MES: AI 12-2019

**TOTAL**

**VALOR NOMINAL (USD)**

FLUJO REAL

Cobros del mes  
Cobros de meses anteriores  
Cobros Anticipados

783.088  
821.918  
347.253  
**1.952.260**

Fideicomiso Financiero  
Red Surcos V  
Anexo III

Zubillaga & Asociados S.A.

**COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA**  
**Análisis al 31-12-19**

PROVINCIA	VALOR NOMINAL (USD)
CAPITAL FEDERAL	1.952.260
<b>TOTAL</b>	<b>1.952.260</b>

Firmado a los efectos de su identificación con el informe de MS 20/01/2020



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 31-12-19

DIA DE PAGO	VALOR NOMINAL (USD)
30/12/2019	1.952.260
<b>TOTAL</b>	<b>1.952.260</b>

<b>COB NO IMPUTADA</b>	<b>-</b>
------------------------	----------

Firmado a los efectos de su identificación con el informe de MS 20/01/2020




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 12-2019	30/12/2019	\$ 1.952.260	16/12/2019	\$ 390.452	
			17/12/2019	\$ 390.452	
			18/12/2019	\$ 390.452	
			19/12/2019	\$ 390.452	
			20/12/2019	\$ 390.452	
		\$ 1.952.260		\$ 1.952.260	\$ -

  
Daniel H. Zubillaga

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
may-19	-,-	-,-	296.598	(296.598)	0,00%	-,-
jun-19	-,-	-,-	512.033	(512.033)	0,00%	-,-
jul-19	-,-	-,-	2.060.146	(2.060.146)	0,00%	-,-
ago-19	3.542.240	5.685	2.677.046	870.879	132,53%	3.547.925
sep-19	1.140.999	23.764	1.136.932	27.831	102,45%	4.712.688
oct-19	1.139.985	3.402	508.780	634.606	224,73%	5.856.075
nov-19	670.170	2.459	436.305	236.325	154,17%	6.528.704
dic-19	1.605.007	347.253	1.346.160	606.100	145,02%	8.480.964

Valor Nominal Imputado Anticipado	Valor Nominal Cedido	% Cobrado Anticipado
393.934	9.459.804	4,16%

  
Daniel H. Zubillaga

**COBRANZA SEGÚN MOMENTO DEL COBRO**

Mes Vencimiento	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
<b>Cobranza Anticipada</b>	0,0%	0,0%	0,2%	4,7%	0,0%	0,0%
<b>Mes Vto</b>	0,0%	25,2%	6,6%	36,8%	4,2%	58,2%
<b>Subtotal Al Vto</b>	0,0%	25,2%	6,8%	41,5%	4,2%	58,2%
1 mes atraso	100,0%	39,8%	48,3%	22,6%	76,8%	0,0%
2 meses atraso	0,0%	15,1%	16,7%	33,8%	0,0%	0,0%
3 meses atraso	0,0%	13,0%	27,7%	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%
<b>Con atraso</b>	<b>100,0%</b>	<b>67,8%</b>	<b>92,7%</b>	<b>56,4%</b>	<b>76,8%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total Cobrado</b>	<b>100,0%</b>	<b>93,0%</b>	<b>99,5%</b>	<b>97,9%</b>	<b>80,9%</b>	<b>58,2%</b>
<b>No Cobrado</b>	<b>0,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>2,1%</b>	<b>19,1%</b>	<b>41,8%</b>
<b>Teórico (\$ miles)</b>	<b>2.060</b>	<b>2.677</b>	<b>1.137</b>	<b>509</b>	<b>436</b>	<b>1.346</b>

Ref:  Vencido al corte

  
Daniel H. Zubillaga

**ESTADO DE ATRASO POR DEUDOR**  
**Análisis al 31-12-19**

Días de Atraso	Deudores	Saldo Nominal (USD)	%
0 - 31	39	691.925	70,69%
32 - 90	12	94.060	9,61%
91 - 180	12	192.854	19,70%
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>978.840</b>	<b>100%</b>

**ESTADO DE ATRASO POR OPERACIÓN**

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Nominal (USD)	%
0 - 31	17	604.772	61,78%
32 - 90	2	94.060	9,61%
91 - 180	10	280.008	28,61%
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>978.840</b>	<b>100%</b>

**SALDO DE CAPITAL POR PROVINCIA**  
**Análisis al 31-12-19**

PROVINCIA	Saldo Nominal (USD)
CAPITAL FEDERAL	978.840
<b>TOTAL</b>	<b>978.840</b>

**FLUJO FUTURO**

Mes de Vencimiento	Saldo Nominal (USD)
201908	\$ 187.296
201909	\$ 5.558
201910	\$ 10.872
201911	\$ 83.188
201912	\$ 563.072
<b>Vencido</b>	<b>\$ 849.987</b>
202001	\$ 116.838
202002	\$ 12.015
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 978.840</b>

**COMPOSICION SECTORIAL**  
**Análisis al 31-12-19**

TIPO DE DEUDOR	SALDO NOMINAL (USD)	%
PERSONAS FISICAS	107.657	11%
PERSONAS JURIDICAS	871.183	89%
<b>TOTAL</b>	<b>978.840</b>	<b>100%</b>

## 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
sep-19	\$ 1.164.762	\$ -3.630	\$ -	\$ -	\$ 872.015	\$ -	175.759	\$ 2.208.906
oct-19	\$ 1.144.600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 1.144.600
nov-19	\$ 672.625	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 672.625
dic-19	\$ 1.952.260	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 1.952.260

### Recálculo Aviso de Pago

#### VDF B


Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar		
		Tasa (*)	Intereses	Total
\$ 804.083	20-dic-19	9,00%	\$ 40.204	\$ 804.083
				\$ 844.287

(\*) Se utilizará una tasa de interés fija nominal anual del 9,0%. El interés se calculará sobre el saldo de valor nominal considerando para su cálculo un año de 360 días.

#### VDF C

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar		
		Tasa (*)	Intereses	Total
\$ 1.371.672	20-dic-19	10,00%	\$ 76.204	\$ 1.031.769
				\$ 1.107.973

(\*) Se utilizará una tasa de interés fija nominal anual del 10,0%. El interés se calculará sobre el saldo de valor nominal considerando para su cálculo un año de 360 días.

  
Daniel H. Zubillaga



**Pago del título fiduciario y comparación con el cuadro teórico**

VDF B						
MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERES(*)	CAPITAL	INTERES	REAL	% PAGO CAPITAL ACUM(**)
Saldo Inicial	-	-	-	-	804.083	-
dic-19	141.168	40.204	804.083	40.204	-	100,00%
						0,00%

(\*) De acuerdo al prospecto el cuadro de pago de servicios de los VDFB se ha confeccionado considerando el interés fijo establecido del 9,00% 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).

VDF C						
MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERES(*)	CAPITAL	INTERES	REAL	% PAGO CAPITAL ACUM(**)
Saldo Inicial	-	-	-	-	1.371.672	-
dic-19	-	-	1.031.769	76.204	339.903	-
						-

(\*) De acuerdo al prospecto el cuadro de pago de servicios de los VDFC se ha confeccionado considerando el interés fijo establecido del 10,00% 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).


  
Daniel H. Zubillaga

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	Jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
Saldo Inicial	260.174,00	64.844,72	175.758,57	0,00	0,00	0,00
<b>INGRESOS</b>						
Cobranzas	818.577,19	2.671.300,67	1.164.763,02	1.144.600,00	672.624,95	1.952.260,00
Creación Fondos de Gastos	0,00	50.000,00	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	1.390.000,00	872.014,54	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	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
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
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>818.577,19</b>	<b>4.111.300,67</b>	<b>2.036.777,56</b>	<b>1.144.600,00</b>	<b>672.624,95</b>	<b>1.952.260,00</b>
<b>EGRESOS</b>						
Gastos	3.906,47	3.940,44	3.630,00	0,00	0,00	0,00
Pago de servicios	0,00	2.746.446,38	2.208.906,13	1.144.600,00	672.624,95	1.952.260,00
Inversiones	1.010.000,00	1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondos Liquidos Disponibles (*)	1.010.000,00	1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>1.013.906,47</b>	<b>4.000.386,82</b>	<b>2.212.536,13</b>	<b>1.144.600,00</b>	<b>672.624,95</b>	<b>1.952.260,00</b>
<b>SALDO DE CUENTA</b>	<b>64.844,72</b>	<b>175.758,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

COMENTARIOS Y OBSERVACIONES

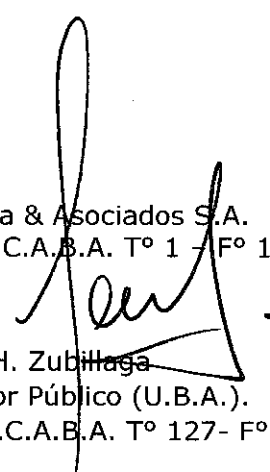
(\*) No se han invertido Fondos de Liquidos disponibles durante el período bajo análisis.

  
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 Enero de 2020 que precede a los mencionados Anexos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
20 de Enero de 2020.



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

