

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE EL
FIDEICOMISO FINANCIERO RED SURCOS SERIE XXXI
ABRIL 2024**

A los Señores Directores de
BANCO CMF S.A.
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
RED SURCOS SERIE XXXI (30-71811517-1)
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 e) y Sección XII, artículo 31 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 XXXI**, 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.

D) 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) 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 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

Este informe es para ser presentado a CMF S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero RED SURCOS XXXI, no asumimos responsabilidad por su distribución o utilización por partes distintas a la aquí mencionada.

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, 16 de Mayo de 2024.

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 XXXI

Cartera Vigente	Cartera Cedida	Al 11-2023	Al 12-2023	Al 01-2024	Al 02-2024	Al 03-2024	Al 04-2024
Operaciones	288	288	288	193	122	75	1
Deudores	110	110	110	74	60	50	1
Saldo Nominal	\$ 930.322.587	\$ 930.322.587	\$ 930.322.587	\$ 595.276.171	\$ 346.901.039	\$ 189.413.529	\$ 2.585.259
Variación Saldo Nominal		0,00%	0,00%	-36,01%	-41,72%	-45,40%	-98,64%
% Cobrado Acumulado		0,00%	0,00%	36,01%	62,71%	79,64%	99,72%

DETALLE DE COBRANZA IMPUTADA
Análisis al 30-04-2024

	VALOR NOMINAL
Cobros del mes	\$ 2.362.445
Cobros de meses anteriores	\$ 184.465.825
Cobros Anticipados	\$ -
	\$ 186.828.270

COBRANZA IMPUTADA DEL MES POR PROVINCIA
Análisis al 30-04-2024

Provincia	Valor Nominal	
Capital Federal	\$	186.828.270
TOTAL	\$	186.828.270

COBRANZA INFORMADA DEL MES POR DIA
Análisis al 30-04-2024

Dia De Pago		Valor Nominal
4/4/2024		181.668.232
5/4/2024		2.362.445
9/4/2024		2.797.592
TOTAL		\$ 186.828.270
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
202404	3/4/2024	\$ -	3/4/2024	\$ 760.000	\$ 760.000
	4/4/2024	\$ 181.668.232	4/4/2024	\$ 180.908.232	\$ (760.000)
	5/4/2024	\$ 2.362.445	5/4/2024	\$ 2.362.445	\$ -
	9/4/2024	\$ 2.797.592	9/4/2024	\$ 2.797.592	\$ -
		\$ 186.828.270		\$ 186.828.270	\$ -

FLUJO REAL VS TEÓRICO

Mes	MENSUALES					ACUMULADOS			
	VN Imputado	VN Imputado Anticipado	VN Teórico	Superv - Deficit	% Cobr (VN)	Real (VN)	Teórico (VN)	Superv - Deficit	% Cobr Acum (VN)
nov-23	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
dic-23	-.-	-.-	34.041.482	(34.041.482)	0,0%	-.-	34.041.482	(34.041.482)	0,00%
ene-24	335.046.415	-.-	361.248.431	(26.202.016)	92,7%	335.046.415	395.289.914	(60.243.499)	84,76%
feb-24	248.375.132	-.-	281.967.197	(33.592.065)	88,1%	583.421.548	677.257.111	(93.835.563)	86,14%
mar-24	157.487.510	-.-	248.117.771	(90.630.261)	63,5%	740.909.058	925.374.883	(184.465.825)	80,07%
abr-24	186.828.270	-.-	4.947.704	181.880.566	3776,1%	927.737.328	930.322.587	(2.585.259)	99,72%

Valor Nominal Imputado Anticipado Acumulado	Valor Nominal Cedido	% Cobrado Anticipado
-.-	930.322.587	-.-

FLUJO SEGÚN MES DE PAGO

Mes Vencimiento		nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24
Cobranza Anticipada		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Mes Vto		0,0%	0,0%	83,3%	66,7%	25,7%	47,7%
Subtotal Al Vto		0,0%	0,0%	83,3%	66,7%	25,7%	47,7%
	1 mes atraso	0,0%	100,0%	16,7%	33,3%	74,3%	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%	100,0%	16,7%	33,3%	74,3%	0,0%
Total Cobrado		0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	47,7%
No Cobrado		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	52,3%
Teórico (\$ miles)		0	34.041	361.248	281.967	248.118	4.948

Ref: Vencido al corte

ESTADO DE ATRASO DE LA CARTERA POR CLIENTE
Análisis al 30-04-2024

Días de Atraso	Cientes	Saldo Nominal	%
0 - 31	1	\$ 2.585.259	100%
Total	1	\$ 2.585.259	100%

ESTADO DE ATRASO DE LA CARTERA POR OPERACIÓN

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Nominal	%
0 - 31	1	2.585.259	100%
Total	1	\$ 2.585.259	100%

SALDO DE CAPITAL POR PROVINCIA
Análisis al 30-04-2024

Provincia	Saldo Nominal
Capital Federal	\$ 2.585.259
TOTAL	\$ 2.585.259

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA

Análisis al 30-04-2024

Mes de Vencimiento	Saldo Nominal
202404	\$ 2.585.259
Vencido	\$ 2.585.259
TOTAL	\$ 2.585.259

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 Colocacion FF	Saldo CC	Total Para el pago
ene-24	\$ 32.593.163	\$ -12.521.648	\$ 11.553.564	\$ -14.152.339	\$ -	\$ 15.120.423	\$ -	\$ 32.593.163
feb-24	\$ 361.248.431	\$ -4.927.158	\$ 27.898.077	\$ -14.152.339	\$ -7.508.986	\$ -	\$ 22.175.204	\$ 384.733.229
mar-24	\$ 281.967.197	\$ -4.818.152	\$ 24.542.419	\$ -14.152.339	\$ -43.729.883	\$ -	\$ 7.593	\$ 243.816.835
abr-24	\$ 248.117.771	\$ -7.909.483	\$ 14.938.870	\$ -14.152.339	\$ -109.537.251	\$ -	\$ 76.458	\$ 131.534.027

**Recálculo Aviso de Pago
VDF A**

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar			
		Tasa (**)	Intereses	Capital	Total
\$ 442.833.551	15-ene-24	115,00%	\$ 233.410.184	\$ -	\$ 233.410.184
\$ 442.833.551	15-feb-24	110,14%	\$ 40.645.791	\$ 143.270.415	\$ 183.916.206
\$ 299.563.136	15-mar-24	109,93%	\$ 27.442.123	\$ 216.374.712	\$ 243.816.835
\$ 83.188.424	15-abr-24	95,00%	\$ 6.585.750	\$ 83.188.424	\$ 89.774.174

(**) Promedio de tasa BADLAR de Bancos Privados de 30 a 35 días, más 100 puntos básicos con un mínimo de 95 % y un máximo del 115 % 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).

VDF B

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar			
		Tasa (***)	Intereses (*)	Capital	Total
\$ 25.118.710	15-ago-23	106,00%	\$ 16.641.143,38	\$ 25.118.710	\$ 41.759.853

(***) Tasa de interés fija del 106%. 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).

(*) Según el Suplemento de Prospecto para el cálculo de los intereses devengados de la primera fecha de pago de servicios del VDFB, se considerará el período transcurrido entre: (a) 15 de agosto de 2023 (inclusive) y el último día (inclusive), del mes calendario inmediato anterior a la primera Fecha de Pago de Servicios, definido como “período de devengamiento” (225 días). No obstante según el cuadro teórico de Pago de Servicios se consideraron 255 días para el cálculo del devengamiento. Según informa el Fiduciario respetó lo establecido en el Suplemento de Prospecto en el apartado definido como “período de devengamiento” debido a que el pago fue directo al Fiduciante, quien era el titulas de los VDFB.

PAGO DE LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS Y COMPARACIÓN CON EL CUADRO TEÓRICO

VDF A							
Mes	Teórico según Prospecto		Real		Saldo Capital Real	% Pago Capital	
	Capital	Interés ^(*)	Capital	Interés		Acum ^(*)	Dif
Saldo al Inicio	-	-	-	-	442.833.551	-	-
ene-24	\$ -	\$ 32.593.163	\$ -	\$ 32.593.163	442.833.551	-	-
feb-24	\$ 113.270.415	\$ 243.255.236	\$ 143.270.415	\$ 241.462.814	299.563.136	126,49%	26,49%
mar-24	\$ 246.374.712	\$ 31.583.134	\$ 216.374.712	\$ 27.442.123	83.188.424	100,00%	0,00%
abr-24	\$ 83.188.424	\$ 7.972.224	\$ 83.188.424	\$ 6.585.750	-	100,00%	0,00%

(*) De acuerdo al prospecto el cuadro de pago de servicios de los VDF A se ha confeccionado considerando el interés máximo establecido del 115% nominal anual.

VDF B							
MES	TEÓRICO SEGÚN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL REAL	% PAGO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERÉS ^(***)	CAPITAL	INTERÉS		ACUM ^(**)	DIF
Saldo al Inicio	-	-	-	-	25.118.710	-	-
ago-23	\$ 25.118.710	\$ 18.859.965	\$ 25.118.710	\$ 16.641.143	-	100,00%	0,00%

(***) De acuerdo al prospecto el cuadro de pago de servicios de los VDF B se ha confeccionado considerando una tasa de interés fija del 106%.

(**) 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

	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24
Saldo Inicio	\$ 171.563	\$ 219.793	\$ 66.161	\$ 56.924.127	\$ 156.804.488	\$ 50.768
INGRESOS						
Cobranzas	\$ -	\$ -	\$ 335.046.415	\$ 248.375.132	\$ 157.487.510	\$ 186.828.270
Creacion Fondos de Gastos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Resultado de Colocación	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Reserva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Liquidez	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondos Liquidos Disponibles	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Rendimiento Inversiones	\$ 1.700.000	\$ 2.300.000	\$ 31.176.100	\$ 385.033.229	\$ 245.916.835	\$ 296.170.248
Fondos Liquidos Disponibles	\$ 1.700.000	\$ 2.300.000	\$ 31.176.100	\$ 385.033.229	\$ 245.916.835	\$ 296.170.248
Fondo de Contingencia	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Gastos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Reserva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Otros Ingresos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Transferencias entre cuentas propias	\$ 1.700.000	\$ 2.300.000	\$ 3.150.000	\$ 3.500.000	\$ 5.900.000	\$ 11.835.033
TOTAL INGRESOS	\$ 3.400.000	\$ 4.600.000	\$ 369.372.515	\$ 636.908.361	\$ 409.304.345	\$ 494.833.551
EGRESOS						
Gastos	\$ 1.651.770	\$ 2.453.633	\$ 4.467.385	\$ 4.584.772	\$ 6.619.230	\$ 4.915.464
Pago de servicios	\$ -	\$ -	\$ 32.593.163	\$ 384.733.229	\$ 243.816.835	\$ 131.534.027
Inversiones	\$ -	\$ -	\$ 272.304.000	\$ 144.210.000	\$ 309.722.000	\$ 183.150.000
Fondos Liquidos Disponibles	\$ -	\$ -	\$ 272.304.000	\$ 144.210.000	\$ 309.722.000	\$ 183.150.000
Fondo de Contingencia	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Gastos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Reserva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Devolucion Fondo de Gastos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Devolucion Fondo de Reserva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Devolucion Fondos al Fiduciante	\$ 1.700.000	\$ 2.300.000	\$ 3.150.000	\$ 3.500.000	\$ 5.900.000	\$ 155.661.530
Transferencias entre cuentas propias	\$ 1.700.000	\$ 2.300.000	\$ 3.150.000	\$ 3.500.000	\$ 5.900.000	\$ 11.835.033
TOTAL EGRESOS	\$ 3.351.770	\$ 4.753.633	\$ 312.514.548	\$ 537.028.001	\$ 566.058.065	\$ 487.096.054
SALDO DE CUENTA	\$ 219.793	\$ 66.161	\$ 56.924.127	\$ 156.804.488	\$ 50.768	\$ 7.788.265

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 Liquidos Disponibles. Se han invertido los Fondos Liquidos disponibles durante el periodo bajo análisis.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 20 de mayo de 2024

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 16/05/2024 referida a Varios perteneciente a FF RED SURCOS XXXI Otras (con domic. legal) CUIT 30-71811517-1, 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: oealmej

Legalización N° 824556

