

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE EL  
FIDEICOMISO FINANCIERO RED SURCOS SERIE XXXI  
MARZO 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, 10 de Abril 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 10-2023	Al 11-2023	Al 12-2023	Al 01-2024	Al 02-2024	Al 03-2024
Operaciones	288	288	288	288	193	122	75
Deudores	110	110	110	110	74	60	50
Saldo Nominal	\$ 930.322.587	\$ 930.322.587	\$ 930.322.587	\$ 930.322.587	\$ 595.276.171	\$ 346.901.039	\$ 189.413.529
Variación Saldo Nominal		0,00%	0,00%	0,00%	-36,01%	-41,72%	-45,40%
% Cobrado Acumulado		0,00%	0,00%	0,00%	36,01%	62,71%	79,64%

"Anexo identificado con nuestro informe de fecha 10/04/2024"

**DETALLE DE COBRANZA IMPUTADA**  
**Análisis al 31-03-2024**

	VALOR NOMINAL	
Cobros del mes	\$	63.651.947
Cobros de meses anteriores	\$	93.835.563
Cobros Anticipados	\$	-
	\$	157.487.510

"Anexo identificado con nuestro informe de fecha 10/04/2024"

**COBRANZA IMPUTADA DEL MES POR PROVINCIA**  
**Análisis al 31-03-2024**

Provincia	Valor Nominal
Capital Federal	\$ 157.487.510
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 157.487.510</b>

**COBRANZA INFORMADA DEL MES POR DIA**  
**Análisis al 31-03-2024**

<b>Dia De Pago</b>	<b>Valor Nominal</b>
1/3/2024	91.037.971
4/3/2024	2.808.924
6/3/2024	2.797.592
7/3/2024	500.000
11/3/2024	500.000
14/3/2024	520.000
15/3/2024	1.681.676
18/3/2024	1.196.028
20/3/2024	8.264.000
21/3/2024	24.540.000
22/3/2024	23.101.319
25/3/2024	540.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 157.487.510</b>
<b>Cob No Imputada</b>	<b>\$ -</b>

"Anexo identificado con nuestro informe de fecha 10/04/2024"



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
202403	1/3/2024	\$ 91.037.971	1/3/2024	\$ 91.037.971	\$ -
	4/3/2024	\$ 2.808.924	4/3/2024	\$ 2.808.924	\$ -
	6/3/2024	\$ 2.797.592	6/3/2024	\$ 2.797.592	\$ -
	7/3/2024	\$ 500.000	7/3/2024	\$ 500.000	\$ -
	11/3/2024	\$ 500.000	11/3/2024	\$ 500.000	\$ -
	14/3/2024	\$ 520.000	14/3/2024	\$ 520.000	\$ -
	15/3/2024	\$ 1.681.676	15/3/2024	\$ 1.681.676	\$ -
	18/3/2024	\$ 1.196.028	18/3/2024	\$ 1.196.028	\$ -
	20/3/2024	\$ 8.264.000	20/3/2024	\$ 8.264.000	\$ -
	21/3/2024	\$ 24.540.000	21/3/2024	\$ 24.540.000	\$ -
	22/3/2024	\$ 23.101.319	22/3/2024	\$ 23.101.319	\$ -
	25/3/2024	\$ 540.000	25/3/2024	\$ 540.000	\$ -
		\$ 157.487.510		\$ 157.487.510	\$ -

"Anexo identificado con nuestro informe de fecha 10/04/2024"

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)
oct-23	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
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%

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

"Anexo identificado con nuestro informe de fecha 10/04/2024"

**FLUJO SEGÚN MES DE PAGO**

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

Ref:  Vencido al corte

**ESTADO DE ATRASO DE LA CARTERA POR CLIENTE**  
**Análisis al 31-03-2024**

Días de Atraso	Clientes	Saldo Nominal	%
0 - 31	50	\$ 189.413.529	100%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>\$ 189.413.529</b>	<b>100%</b>

**ESTADO DE ATRASO DE LA CARTERA POR OPERACIÓN**

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Nominal	%
0 - 31	75	189.413.529	100%
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>\$ 189.413.529</b>	<b>100%</b>

**SALDO DE CAPITAL POR PROVINCIA**  
**Análisis al 31-03-2024**

Provincia	Saldo Nominal
Capital Federal	\$ 157.487.510
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 157.487.510</b>

"Anexo identificado con nuestro informe de fecha 10/04/2024"

**FLUJO FUTURO DE LA CARTERA**  
**Análisis al 31-03-2024**

Mes de Vencimiento	Saldo Nominal
202403	\$ 184.465.825
<b>Vencido</b>	<b>\$ 184.465.825</b>
202404	\$ 4.947.704
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 189.413.529</b>

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

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

(\*\*) Promedio de tasa BADLAR de Bancos Privados de 30 a 35 días, más 100 puntos básicos con un mínimo de 106 % 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).

## 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 <sup>(*)</sup>	Capital	Interés		Acum <sup>(*)</sup>	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	<b>126,49%</b>	<b>26,49%</b>
mar-24	\$ 246.374.712	\$ 31.583.134	\$ 216.374.712	\$ 27.442.123	83.188.424	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>

(\*) 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.

(\*\*) 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

	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24
Saldo Inicio	\$ 400.728	\$ 171.563	\$ 219.793	\$ 66.161	\$ 56.924.127	\$ 156.804.488
<b>INGRESOS</b>						
Cobranzas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 335.046.415	\$ 248.375.132	\$ 157.487.510
Creacion Fondos de Gastos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Resultado de Colocación	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Reserva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Liquidez	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondos Líquidos Disponibles	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Rendimiento Inversiones	\$ 1.100.000	\$ 1.700.000	\$ 2.300.000	\$ 31.176.100	\$ 385.033.229	\$ 245.916.835
Fondos Líquidos Disponibles	\$ 1.100.000	\$ 1.700.000	\$ 2.300.000	\$ 31.176.100	\$ 385.033.229	\$ 245.916.835
Fondo de Contingencia	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Gastos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Reserva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Otros Ingresos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Transferencias entre cuentas propias	\$ 1.198.000	\$ 1.700.000	\$ 2.300.000	\$ 3.150.000	\$ 3.500.000	\$ 5.900.000
<b>TOTAL INGRESOS</b>	\$ 2.298.000	\$ 3.400.000	\$ 4.600.000	\$ 369.372.515	\$ 636.908.361	\$ 409.304.345
<b>EGRESOS</b>						
Gastos	\$ 1.329.165	\$ 1.651.770	\$ 2.453.633	\$ 4.467.385	\$ 4.584.772	\$ 6.619.230
Pago de servicios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 32.593.163	\$ 384.733.229	\$ 243.816.835
Inversiones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 272.304.000	\$ 144.210.000	\$ 309.722.000
Fondos Líquidos Disponibles	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 272.304.000	\$ 144.210.000	\$ 309.722.000
Fondo de Contingencia	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Gastos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Fondo de Reserva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Devolucion Fondo de Gastos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Devolucion Fondo de Reserva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Transferencias entre cuentas propias	\$ 1.198.000	\$ 1.700.000	\$ 2.300.000	\$ 3.150.000	\$ 3.500.000	\$ 5.900.000
<b>TOTAL EGRESOS</b>	\$ 2.527.165	\$ 3.351.770	\$ 4.753.633	\$ 312.514.548	\$ 537.028.001	\$ 566.058.065
<b>SALDO DE CUENTA</b>	\$ 171.563	\$ 219.793	\$ 66.161	\$ 56.924.127	\$ 156.804.488	\$ 50.768

### 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 Líquidos disponibles durante el periodo bajo análisis.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 22 de abril 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 10/04/2024 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](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm) declarando el siguiente código: xgicoel*

Legalización N° 797855

