

**INFORME ESPECIAL DE CONTADOR INDEPENDIENTE**  
**DE AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN**  
**(Período agosto del 2018)**

Señores de  
**Promotora Fiduciaria S.A.**  
**Domicilio Legal: San Martín 674,**  
**Ciudad Autónoma de Buenos Aires**  
**CUIT N° 33-69079843-9**

---

**Objeto del encargo**

He sido contratado por Promotora Fiduciaria S.A., CUIT N° 33-69079843-9 con domicilio legal en San Martín 674 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para emitir un informe especial de Agente de Control y Revisión sobre los procedimientos aplicados de la cartera de créditos originada por el Fideicomiso Financiero Agropró , CUIT N° 30-70995046-7, con domicilio legal en Avenida San Martín 1092, 4° Piso, Ciudad, Mendoza (en adelante "FIDEICOMISO"), para su presentación ante la Comisión Nacional de Valores.

**Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad**

La Dirección de la Sociedad es responsable de la presentación y de la información objeto del encargo de acuerdo con lo estipulado por la Resolución General de CNV N° 625 del 18/6/2014 modificatoria de la Sección XII- "Administración. Delegación de la Ejecución de las Funciones de Administración" -, del Capítulo IV, del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

**Responsabilidad del Contador Público**

Mi responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en mi tarea profesional, que se detalla en el apartado siguiente, para cumplir con los requerimientos de lo estipulado por la Resolución General de CNV N° 625 del 18/6/2014 modificatoria de la Sección XII- "Administración. Delegación de la Ejecución de las Funciones de Administración" -, del Capítulo IV, del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

**Tarea profesional**

Mi tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la Sección VII.C de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante, "RT 37") y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para verificar el cumplimiento por parte de la sociedad con los requerimientos estipulados por la Resolución General de CNV N° 625 del 18/6/2014, modificatoria de la Sección XII – "Administración. Delegación de la Ejecución de las Funciones de Administración" -, Capítulo IV, del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, como así también que planifique y ejecute mi tarea que permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, mi trabajo no constituye una auditoría o revisión de Estados Contables, ni otro encargo de aseguramiento y, por lo tanto, no doy ningún aseguramiento en los términos previstos en la RT 37 para esos encargos.

Los procedimientos han sido aplicados sobre los registros y documentación que me fueron suministrados por la Sociedad. Mi tarea se basó en que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual he tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

A continuación se detallan las tareas realizadas sobre los activos fideicomitidos cuyo importe, según documentación respaldatoria al 31/08/2018, ascienden a \$ 93.648.792.34.-:

- Verificar que los Activos Fideicomitidos son propiedad de los Fiduciantes y libremente disponibles por ellos.
- Verificar que sólo se han generado derechos a utilidades parciales con las que se han cancelado las obligaciones generadas por intereses.



- Verificar que los álamos aún no han sido talados.
- Verificar que no se han generado Derechos a Dividendos.
- Verificar que los Fiduciantes no han llevado a cabo acciones u omisiones que puedan afectar el cobro de los Derechos a los Dividendos por parte del Fiduciario.
- Verificar que los Fiduciantes han realizado los Aportes de Capital necesarios para desarrollar las explotaciones agrícolas comprometidas.
- Verificar que los Fiduciantes no hayan vendido ni gravado en forma alguna las acciones que dan origen a Derechos a los Dividendos.
- Verificar que los Fiduciantes hayan entregado al Fiduciario la cantidad de pesos necesarios para afrontar los gastos e impuesto del Fideicomiso, a requerimiento del Fiduciario.
- Informes producidos:
  - Resumen Mensual de Movimiento
  - Flujo Financiero Real versus Teórico
  - Control de niveles de mora, niveles de cobranza
  - Estado de Origen y Aplicación de Fondos
  - Base Imponible Mensual
  - Pago de Títulos

**Manifestación profesional**

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el apartado precedente, informo que de las verificaciones, cotejos y comprobaciones realizados no han surgido observaciones u excepciones que mencionar.

**Restricciones de uso del informe especial**

Mi informe ha sido preparado exclusivamente para su presentación ante la Comisión Nacional de Valores en relación con la emisión de un informe especial de Agente de Control y Revisión sobre los procedimientos aplicados sobre los Activos Fideicomitidos por Triunfo Cooperativa de Seguros Ltda, Zottig S.A. y Lucerna S.A., transferidos por éstas al Fideicomiso Financiero Agropró , y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de setiembre del 2018.



*U. Bianchi*  
 .....  
 C.P.N. Bianchi, Jorge Lorenzo  
 Mat. N° T° 82- Fs.118  
 C.P.C.E.C.A.B.A.

**consejo** Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 11/10/2018 01 OT. 47 Legalización: N° 334281

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 18/09/2018 referida a VARIOS de fecha perteneciente a PROMOTORA FIDUCIARIA S.A. 33-69079843-9 para ser presentada ante CNV y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. BIANCHI JORGE LORENZO CP T° 0082 F° 118 que se han efectuado los controles de matricula 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 Soc. T° F°

N° H 2618462

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



Dra. DIANA ANABEL FUENTES  
 CONTADORA PÚBLICA (J.º KENNEDY)  
 SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**

**Anexo I**

**DETALLE DE MOVIMIENTOS**

|                             | Valor Fideicomitado        | Valor Nominal        |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Saldos al inicio</b>     | 67.704.718,00              | 67.704.718,00        |
| <b>Incrementos</b>          | <b>Valor Fideicomitivo</b> | <b>Valor Nominal</b> |
| Reexpresión                 | 25.944.074,34              | 25.944.074,34        |
|                             |                            |                      |
|                             |                            |                      |
|                             |                            |                      |
| <b>Saldos al 31/08/2018</b> | <b>93.648.792,34</b>       | <b>93.648.792,34</b> |

Inicialado a efectos de su identificación con mi Informe de fecha.....**10 SEP 2018**.....

*J. Bianchi*  
**JORGE L. BIANCHI**  
 Contador Público Nacional  
 MAT. 1144 - MZA  
 MAT 7892 - Fd 118  
 CPCE CABA

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**

Anexo II

| FLUJO REAL VS. FLUJO TEÓRICO |                        |                     |                 |   |                        |                     |                   |   |
|------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|---|------------------------|---------------------|-------------------|---|
| Mes                          | Mensuales              |                     |                 |   | Acumulados             |                     |                   |   |
|                              | Valor Nominal Imputado | Valor Total Teórico | Sup/Def Mensual | % | Valor Nominal Imputado | Valor Total Teórico | Sup/Def Acumulado | % |
| Ago-18                       | 24.898,62              | 746.423,93          | -721.525,31     |   |                        |                     |                   |   |
|                              |                        |                     |                 |   |                        |                     |                   |   |
|                              |                        |                     |                 |   |                        |                     |                   |   |

Los flujos teóricos se expusieron en dólares estadounidenses y en forma anual. Por lo tanto para su consideración mensual se ha tomado la doceava parte. Se expresan en moneda nacional tomando la cotización del dólar vendedor del Banco de la Nación Argentina correspondiente al último día del mes.

Inicialado a efectos de su identificación con mi  
Informe de fecha.....18 SEP 2018.....

*U B m o g i z*  
**JORGE L. BIANCHI**  
 Contador Público Nacional  
 MAT. 1144 - MZA  
*MAT 1082 - FA. 118*  
 CPCE CABA

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**

**Anexo III**

**CONTROL DE NIVELES DE MORA, NIVELES DE COBRANZA**

No resulta de aplicación a este Fideicomiso

Inicialado a efectos de su identificación con mi

Informe de fecha.....**18 SEP 2018**.....

*JLB*  
JORGE L. BIANCHI  
Contador Público Nacional  
Mat. 1144 - MZA  
MAY 10 82-Fs 118  
CPCE CABA

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**

**Anexo IV**

**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**

| Agosto del 2018                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Saldos al inicio                   | 509,53    |
| Derechos a utilidades y dividendos | 0,00      |
| Aportes de los Fiduciantes         | 30.000,00 |
| Intereses pagados                  | 0,00      |
| Amortizaciones pagadas             |           |
| Subtotal                           | 30.509,53 |
| Gastos                             | -5.101,38 |
| Junio del 2018                     |           |
| Total de gastos                    | -5.101,38 |
| Impuesto Sobre los Ingresos Brutos |           |
| Impuesto a las Ganancias           |           |
| Saldos al final                    | 25.408,15 |

Inicialado a efectos de su identificación con mi  
Informe de fecha..... 18 SEP 2018 .....

*J. Bianchi*  
JORGE L. BIANCHI  
Contador Público Nacional  
MAT. 1144 - MZA  
MAT 1082-Fa 118  
e PCE CABA

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**

**Anexo V**

**Base Imponible Impuesto Sobre los Ingresos Brutos**

| Mes | Ene-18 | Feb-18 | Mar-18 | Abr-18 | May-18 | Jun-18 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

|              |      |      |      |      |      |      |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| Base mensual | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|

| Mes | Jul-18 | Ago-18 | Sep-18 | Oct-18 | Nov-18 | Dic-18 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

|              |      |      |      |      |      |      |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| Base mensual | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|

Inicialado a efectos de su identificación con mi

Informe de fecha.....7-8-SEP-2018.....

*J. Bianchi*  
JORGE L. BIANCHI  
Contador Público Nacional  
Mat. 1144 - MZA  
MATTEI 182 - F3.118  
E PCE CABA

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**  
**Anexo VI**

**PAGO DE TÍTULOS**  
(expresado en dólares estadounidenses)

| Teórico |           |         |       | Real      |         |              |
|---------|-----------|---------|-------|-----------|---------|--------------|
| Fecha   | Intereses | Capital | Saldo | Intereses | Capital | Saldo        |
| Ago-18  | 0,00      | 0,00    | 0,00  | 0,00      | 0,00    | 2.447.694,52 |

Inicialado a efectos de su identificación con mi  
Informe de fecha.....  
18 SEP 2018

*U B...*  
**JORGE L. BIANCHI**  
Contador Público Nacional  
MAT. 1144 - MZA  
MAT Tº 82 - Fs. 118  
CPCE CABA