

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR INDEPENDIENTE
DE AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN
(Período setiembre del 2019)

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 31/09/2019, ascienden a \$ 130.018.375,09

- 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 surge como destacable lo siguiente: a) no se han generado derechos a utilidades especialmente en razón de que los álamos aún no han sido talados; b) como resultante de lo expuesto en el punto anterior y lo que se expresa en el apartado c) siguiente, la comparación entre los flujos teóricos y flujos reales determina un desvío negativo de \$ - 208,41 tomando la sexta parte de los flujos teóricos vinculados con los gastos de administración del Fideicomiso que originalmente se expresaron en dólares estadounidenses, teniendo en cuenta la cotización del dólar tipo de cambio comprador al cierre del mes; c) en el presente período mensual los Fiduciantes no aportaron suma alguna.-; d) el Fideicomiso no ha efectuado pagos ni de capital ni de intereses en el mes bajo análisis.

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 Fideicomitados 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 octubre del 2019.



[Handwritten Signature]
Dr. NESTOR DELFOR MONTI
CONTADOR PUBLICO
C.R.C.E.C.A.B.A. Tº 83 - Fº 52

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

Buenos Aires 29/10/2019 01 0 T. 57 Legalización: Nº 281487

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 18/10/2019 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. MONTI NESTOR DELFOR 20-05526309-5 tiene registrada en la matricula CP Tº 052 que se han efectuado los controles de matricula vigente y control formal de dicha actuación profesional en conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la firma en carácter de socio de

Dr. Nestor Delfor Monti
CONTADOR PÚBLICO (U.N.A.M.)
SECRETARÍA DE LEGALIZACIONES

Nº H 3293380

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

CONTINUED

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The text notes that without reliable records, it would be difficult to verify the accuracy of financial statements and to identify any discrepancies or irregularities.

2. The second part of the document focuses on the role of internal controls in ensuring the accuracy and reliability of financial information. It describes how internal controls are designed to prevent errors and fraud by establishing a system of checks and balances. The text highlights that internal controls should be tailored to the specific needs of the organization and should be regularly reviewed and updated to reflect changes in the business environment.

3. The third part of the document discusses the importance of transparency and accountability in financial reporting. It states that organizations should provide clear and concise information about their financial performance and should be open to external scrutiny. The text notes that transparency is not only a requirement of many regulatory frameworks but also a key factor in building trust with investors and other stakeholders.

4. The final part of the document concludes by emphasizing the need for a strong ethical culture within organizations. It argues that a commitment to ethical behavior is essential for the long-term success of any business and for the overall health of the financial system. The text encourages organizations to promote a culture of integrity and to hold all employees accountable for their actions.



FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ

Anexo I

DETALLE DE MOVIMIENTOS

	Valor Fideicomitado	Valor Nominal
Saldos al inicio	132.439.543,09	132.439.543,09
Incrementos	Valor Fideicomitado	Valor Nominal
Reexpresión e intereses	-2.421.168,00	-2.421.168,00
Saldos al 30/09/2019	130.018.375,09	130.018.375,09

Inicialado a efectos de su identificación con mi Informe de fecha 18 de Octubre de 2019

Dr. NESTOR DELFOR MONTI
CONTADOR PUBLICO
C.R.C.E.C.A.B.A. Tº 83 - Fº 52

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	%
Sep-19	-6.979,41	-6.771,00	-208,41					

Los flujos teóricos están expuestos originalmente en forma semestral y en dólares.

Para este informe se toma la sexta parte de los flujos teóricos vinculados con los gastos de administración del Fideicomiso expresados en moneda argentina utilizando el tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina al último día de la fecha del presente informe.

Inicialado a efectos de su identificación con mi
Informe de fecha 18 de Octubre de 2019


Dr. NESTOR DELFOR MONTI
CONTADOR PUBLICO
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 83 - Fº 52


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 de Octubre de 2019



Dr. NESTOR DELFOR MONTU
CONTADOR PUBLICO
C.R.C.E.C.A.B.A. TP 83 - FP 52

FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ
Anexo IV

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

Setiembre del 2019	
Saldos al inicio	10.990,42
Derechos a utilidades y dividendos Aportes de los Fiduciantes	0,00
Intereses pagados	
Amortizaciones pagadas	
Subtotal	10.990,42
Gastos	
Setiembre del 2019	-6.979,41
Total de gastos	-6.979,41
Impuesto Sobre los Ingresos Brutos	
Impuesto a las Ganancias	
Saldos al final	4.011,01

Inicialado a efectos de su identificación con mi
Informe de fecha 18 de Octubre de 2019



Dr. NESTOR DELFOR MONTI
CONTADOR PUBLICO
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 83 - FR 52

FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ

Anexo V

Base Imponible Impuesto Sobre los Ingresos Brutos

Mes	Ene-19	Feb-19	Mar-19	Abr-19	May-19	Jun-19
Base mensual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Mes	Jul-19	Ago-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dic-19
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 18 de Octubre de 2019



Dr. NESTOR DELFOR MONTI
CONTADOR PUBLICO
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 83 - FP 52

FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ
Anexo VI

PAGO DE TÍTULOS
(expresado en dólares estadounidenses)

Fecha	Teórico			Real		
	Intereses	Capital	Saldo	Intereses	Capital	Saldo
Sep-19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Inicialado a efectos de su identificación con mi
Informe de fecha 18 de Octubre de 2019



Dr. NESTOR DELFOR MONTI
CONTADOR PUBLICO
C.R.C.E.C.A.B.A. TP 83 - FP 52