

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR INDEPENDIENTE
DE AGENTE DE CONTROL Y REVISION
(Periodo diciembre del 2019)

Señores de
Promotora Fiduciaria S.A.
Domicilio Legal: Maipú 1300,6° Piso,
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, C.U.I.T. 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° 6225 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 Fideicomitados cuyo importe, según documentación respaldatoria al 30/12/2019, ascienden a \$ 132.671.201,09

- 
- 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 pueden 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

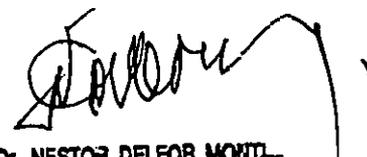
Manifestación profesional

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 positivo de \$1.010.204,08, tomando la sexta parte de los flujos teóricos vinculados con los gastos de administración y el pago del servicios de intereses del Fideicomiso, que originalmente se expresaron en dólares estadounidenses, teniendo en cuenta la cotización del dólar tipo de cambio comprador al cierre del mes; d) en el presente período mensual los Fiduciantes aportaron la suma de \$5.444.320,53; e) el Fideicomiso no ha efectuado pagos del capital. Solamente se han pagado los intereses correspondientes al servicio cuyo vencimiento se producía en el mes bajo análisis.

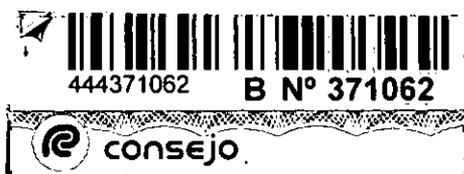
Restricciones de uso del informe especial

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 Fideicomitidos por Triunfo Cooperativa de Seguros Ltda., Zottig S.A. y Lucerna S.A. transferidos por estas 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, 19 de enero del 2020.-



Dr. NESTOR DELFOR MONTI
CONTADOR PUBLICO
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 83 - FE 82





consejo

Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 03/02/2020

01 0 T. 79 Legalización: N° 371062

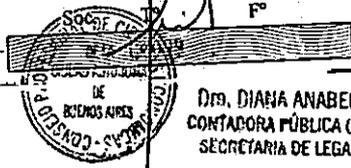
LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha de fecha perteneciente a PROMOTORA FIDUCIARIA S.A. 19/01/2020 referida a VARIOS 33-69079843-9 para ser presentada ante

CNV actuación se corresponde con la que el Dr. 20-05526309-5 tiene registrada en la matrícula 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

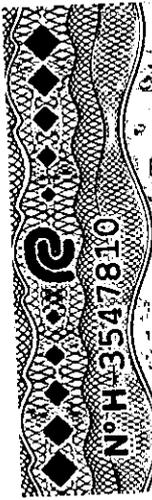
y declaramos que la firma inserta en dicha MONTI NESTOR DELFOR CP T° 0083 F° 052 que se han efectuado los

firma en carácter de socio de

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



Dña. DIANA ANABEL FUENTES
CONTADORA PÚBLICA (C.F. PENNEDY)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

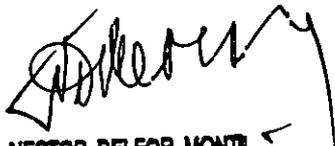




FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ
Anexo I

DETALLE DE MOVIMIENTOS		
	Valor Fideicomitado	Valor Nominal
Saldos al Inicio	136.709.983,09	136.709.983,09
Incrementos	Valor Fideicomitado	Valor Nominal
Reexpresión e intereses	-4.038.782,00	-4.038.782,00
Saldos al 31/12/2019	132.671.201,09	132.671.201,09

Inicialado a efectos de su identificación con mi Informe de fecha 19 de Enero de 2020

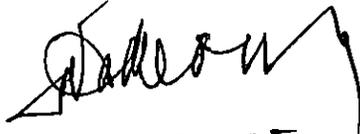

Dr. NESTOR DELFOR MONTE
CONTADOR PUBLICO
C.R.C.E.C.A.B.A. Tº 83 - Fº 52

FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ
Anexo II

FLUJO REAL VS. FLUJO TEÓRICO							
Mensuales				Acumulados			
Mes	Valor Nominal Imputado	Valor Total Teórico	Sup / Def Mensual	%	Valor Nominal Imputado	Valor Total Teórico	Sup / Def Mensual
Dic. - 19	-5.451.238,62	-6.481.440,70	1.010.204,08		-5.451.238,62	-6.481.440,70	1.010.204,08

Los flujos teóricos están espuestos 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 Diciembre de 2019

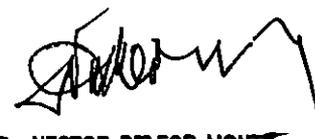

Dr. NESTOR DELFOR MONTI
 CONTADOR PUBLICO
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 83 - Fº 62

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 19 de Enero de 2020



Dr. NESTOR DELFOR MONTT
CONTADOR PUBLICO
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 83 - Fº 62

FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ

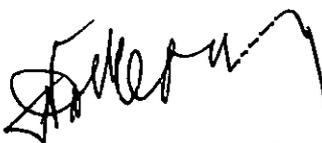
Anexo IV

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

Diciembre del 2019

Saldos al Inicio	26,480,63
Derechos a utilidades y dividendos	0,00
Aportes de los Fiduciantes	5.444.320,53
Intereses pagados	-5.444.620,53
Amortizaciones pagadas	
Subtotal	26.480,63
Gastos	
Diciembre del 2019	-6.916,09
Total de gastos	-6.916,09
Impuestos Sobre los Ingresos Brutos	
Impuestos a las Ganancias	
Saldo al Final	19.564,54

Inicialado a efectos de su identificación con mi
Informe de fecha 19 de Enero de 2020


Dr. NESTOR DELFOR MONTY,
CONTADOR PUBLICO .
C.R.C.E.C.A.B.A. TP 83 - FP 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	Set - 19	Oct - 19	Nov - 19	Dic - 19
Base mensual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

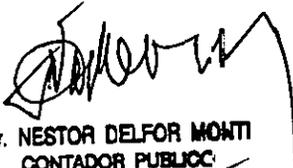
Inicialado a efectos de su identificación con mi
Informe de fecha 19 de Enero de 2020

Dr. NESTOR DELFOR MONTI
CONTADOR PUBLICO
C.R.C.E.C.A.B.A. Tº 83 - Fº 63

FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ
Anexo VI

PAGO DE TITULOS						
(expresado en dólares estadounidenses)						
Fecha	Teórico			Real		
	Intereses	Capital	Saldo	Intereses	Capital	Saldo
Dic. - 19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Inicialado a efectos de su identificación con mi
Informe de fecha 19 de Enero de 2020


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