

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR INDEPENDIENTE
DE AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN
(Período enero del 2020)

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 , 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 31/01/2020, ascienden a \$ 133.607.219,09

- 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 positivo de \$ 5 642,61, 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 no aportaron suma alguna; e) el Fideicomiso no ha efectuado pagos de capital ni de intereses durante el mes en curso.

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 febrero del 2020.



consejo

Dr. NESTOR DELFOR MONTI
 CONTADOR PUBLICO
 C.R.C.E.C.A.B.A. T° 83 - P° 52

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

Buenos Aires 03/03/2020 01 0 T. 79 Legalización: N° 367816

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 18/02/2020 referida a VARIOS de fecha perteneciente a PROMOTORA FIDUCIARIA S.A. 33-69079843-9 para ser presentada ante COMISION NACIONAL DE VALORES 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 matrícula CP T° 0083 F° 052 que 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 tarea profesional, y que firma en carácter de socio de

N° H 3558329

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SIN PARECER DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

DR. MARCELO E. DEMAYO
 CONTADOR PUBLICO (UBA)
 SECRETARIO DE LEGALIZACIONES



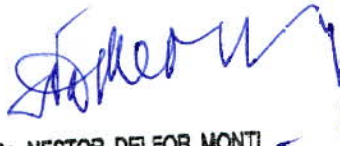
FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ

Anexo I

DETALLE DE MOVIMIENTOS

| | Valor Fideicomitado | Valor Nominal |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Saldos al inicio | 132.671.201,09 | 132.671.201,09 |
| Incrementos | Valor Fideicomitado | Valor Nominal |
| Reexpresión e intereses | 936.018,00 | 936.018,00 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Saldos al 31/01/2020 | 133.607.219,09 | 133.607.219,09 |

Inicialado a efectos de su identificación con mi Informe de fecha 18 de Febrero de 2020


Dr. NESTOR DELFOR MONTI
CONTADOR PUBLICO
G.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 | % |
| Ene-20 | -1.433,39 | -7.076,00 | 5.642,61 | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

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 Febrero de 2020


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 Febrero de 2020


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

FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ

Anexo IV

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

Enero del 2020

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Saldos al Inicio | 19.564,54 |
| Derechos a utilidades y dividendos | 0,00 |
| Aportes de los Fiduciantes | 0,00 |
| Intereses pagados | 0,00 |
| Amortizaciones pagadas | |
| Subtotal | 19.564,54 |
| Gastos | |
| Enero del 2020 | -1.433,39 |
| Total de gastos | -1.433,39 |
| Impuestos Sobre los Ingresos Brutos | |
| Impuestos a las Ganancias | |
| Saldo al Final | 18.131,15 |

Inicialado a efectos de su identificación con mi
Informe de fecha 18 de Febrero de 2020

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

FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ

Anexo V

Base Imponible Impuesto Sobre los Ingresos Brutos


| Mes | Ene-20 | Feb-20 | Mar-20 | Abr-20 | May-20 | Jun-20 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

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

| Mes | Jul-20 | Ago-20 | Sep-20 | Oct-20 | Nov-20 | Dic-20 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

| | | | | | | |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| 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 Febrero de 2020


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

FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ


Anexo VI

PAGO DE TÍTULOS

(expresado en dólares estadounidenses)

| Fecha | Teórico | | | Real | | |
|--------|-----------|---------|-------|-----------|---------|-------|
| | Intereses | Capital | Saldo | Intereses | Capital | Saldo |
| Ene-20 | 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 Febrero de 2020


Dr. NESTOR DELFOR MCNTI
CONTADOR PUBLICO
C.P.C.E.C.A.B.A. TP 83 - PE 52