

**INFORME ESPECIAL DE CONTADOR INDEPENDIENTE**  
**DE AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN**  
**(Período Septiembre del 2021)**

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 Maipú 1300- 6° Piso, 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° 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 fideicomitidos cuyo importe, según documentación respaldatoria al 30/09/2021, ascienden a \$ 226.494.635,80

- 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 de \$ 3.560,37, 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 durante el mes en curso; f) el Fideicomiso no ha efectuado pagos 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 Octubre del 2021.

Dr. Néstor Delfor Monti  
Contador Público  
CPCECABA To. 83 – Fo. 52

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**

**Anexo I**

| <b>DETALLE DE MOVIMIENTOS</b> |                                |                          |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
|                               | <b>Valor<br/>Fideicomitado</b> | <b>Valor<br/>Nominal</b> |
| <b>Saldos al inicio</b>       | 222.359.526,05                 | 222.359.526,05           |
| <b>Incrementos</b>            | <b>Valor<br/>Fideicomitado</b> | <b>Valor<br/>Nominal</b> |
| Reexpresión e intereses       | 4.135.109,75                   | 4.135.109,75             |
|                               |                                |                          |
|                               |                                |                          |
|                               |                                |                          |
| <b>Saldos al 30/09/2021</b>   | 226.494.635,80                 | 226.494.635,80           |

Inicialado a efectos de su identificación con mí  
Informe de fecha 18 de Octubre de 2021

Dr. Néstor Delfor Monti  
Contador Público  
CPCECABA 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 Acumulado | % |
| Sep-21                       | 8.395,63               | 11.956,00           | 3.560,37        |            |                        |                     |                   |   |
|                              |                        |                     |                 |            |                        |                     |                   |   |
|                              |                        |                     |                 |            |                        |                     |                   |   |

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. Más el flujo teórico previsto para la amortización de servicios de intereses.

Inicialado a efectos de su identificación con mí  
Informe de fecha 18 de Octubre de 2021

Dr. Néstor Delfor Monti  
Contador Público  
CPCECABA 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 mí  
Informe de fecha 18 de Octubre de 2021

Dr. Néstor Delfor Monti  
Contador Público  
CPCECABA To. 83 – Fo. 52

\

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**

**Anexo IV**

| <b><u>ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS</u></b> |           |
|---|-----------|
| Septiembre del 2021                                   |           |
| Saldos al inicio                                      | 26.853,60 |
| Derechos a utilidades y dividendos                    |           |
| Aportes de los Fiduciantes                            | 0.00      |
| Intereses pagados                                     |           |
| Amortizaciones pagadas                                | 0.00      |
| Subtotal  | 26.853,60 |
| Gastos  |           |
| Septiembre del 2021                                   | -8.395,63 |
| Total de gastos                                       | -8.395,63 |
| Impuesto Sobre los Ingresos Brutos                    |           |
| Impuesto a las Ganancias                              |           |
| Saldos al final                                       | 18.457,97 |

Inicialado a efectos de su identificación con mí  
Informe de fecha 18 de Octubre de 2021

Dr. Néstor Delfor Monti  
Contador Público  
CPCECABA To. 83 – Fo. 52

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**

**Anexo V**

**Base Imponible Impuesto Sobre los Ingresos Brutos**

| Mes | ene-21 | feb-21 | mar-21 | abr-21 | may-21 | jun-21 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

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

| Mes | jul-21 | ago-21 | sep-21 | oct-21 | nov-21 | dic-21 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

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

Inicialado a efectos de su identificación con mí  
Informe de fecha 18 de Octubre de 2021

Dr. Néstor Delfor Monti  
Contador Público  
CPCECABA To. 83 – Fo. 52

**FIDEICOMISO FINANCIERO AGROPRÓ**

**Anexo VI**

**PAGO DE TÍTULOS**

(expresado en dólares estadounidenses)

| <b>Teórico</b> |                  |                |              | <b>Real</b>      |                |              |
|----------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|
| <b>Fecha</b>   | <b>Intereses</b> | <b>Capital</b> | <b>Saldo</b> | <b>Intereses</b> | <b>Capital</b> | <b>Saldo</b> |
| Sep-21         | 0,00             | 0,00           | 0,00         | 0,00             | 0,00           | 0,00         |

Inicialado a efectos de su identificación con mí  
Informe de fecha 18 de Octubre de 2021

Dr. Néstor Delfor Monti  
Contador Público  
CPCECABA To. 83 – Fo. 52



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 20 de octubre de 2021

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 18/10/2021 referida a Varios perteneciente a PROMOTORA FIDUCIARIA S.A. CUIT 33-69079843-9, intervenida por el Dr. NESTOR DELFOR MONTI. 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. NESTOR DELFOR MONTI  
Contador Público (U.B.A.)  
CPCECABA T° 83 F° 52



*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: heexgvb*

Legalización N° 846977

