

**Informe Especial requerido por el Artículo 31 Sección XII Capítulo IV, Título V de la Resolución N° 662 de la Comisión Nacional de Valores (N.T 2013 y mod.) Sobre el Fideicomiso Financiero Grupo Agroempresa Serie I correspondiente al período de Septiembre 2022**

Señores Presidente y Directores de

**BANCO CMF S.A**

CUIT: 30-57661429-9

Domicilio Legal: Macacha Güemes 150 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En carácter de Fiduciario del **Fideicomiso Financiero Grupo Agroempresa Serie I**

Domicilio Fiscal: Macacha Güemes 150 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-71745928-4

---

**I. Objeto de Encargo**

En mi carácter de contador público independiente, y en particular como Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero “Grupo Agroempresa Serie I”, en cumplimiento de las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores y para su presentación ante dicho organismo, emito el presente informe especial cuyo objeto es el de aplicar los procedimientos detallados en el apartado IV, con el alcance definido en el mismo apartado, sobre la cartera de cheques de pago diferido cedida al mencionado Fideicomiso Financiero.

**II. Responsabilidad del Fiduciario y del Fiduciante del Fideicomiso Financiero Grupo Agroempresa Serie I**

Banco CMF S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Grupo Agroempresa Serie I” es responsable de la administración del patrimonio fideicomitado. Por su parte, Agroempresa Colón S.A., en su carácter de Fiduciante y Administrador de los Créditos, es responsable de la preparación y presentación de la información analizada.

**III. Responsabilidad del contador público independiente en su carácter de Agente de Control y Revisión**

Mi responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial en mi carácter de Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero “Grupo Agroempresa Serie I”, relacionado con el control y cotejo de la cartera de cheques de pago diferido cedida al Fideicomiso, y de los flujos de fondos generados, para cumplir con los requerimientos de la CNV.

**IV. Tarea profesional**

Mi tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que



IGNACIO M. VALDEZ  
Contador Público (U.N.R.)  
Matrícula: 400-98 - C.P.C.E.C.A.B.A

cumpla los requerimientos de ética y que planifique y ejecute mi tarea de forma tal que permita emitir el presente informe especial requerido por la Comisión Nacional de Valores. Los procedimientos realizados no constituyen una auditoría o revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento y, por lo tanto, no se expresa ninguna seguridad respecto de la información que es objeto de la aplicación de los procedimientos.

Por tal motivo, los usuarios del presente informe especial evaluarán por sí mismos los procedimientos y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiese realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión, otras cuestiones podrían haber llegado a mi conocimiento, en cuyo caso hubiesen sido oportunamente informadas.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

El control y cotejo de la cartera de cheques de pago diferido del Fideicomiso Financiero "Grupo Agroempresa Serie I" y de los flujos de fondos por ella generados se llevó a cabo recurriendo a las siguientes fuentes de información en soporte digital:

- Detalle de las cobranzas por el período comprendido entre el 1 de Septiembre y el 30 de Septiembre de 2022 de los cheques de pago diferido del Fideicomiso Financiero "Grupo Agroempresa Serie I", proporcionada por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos, con la apertura de los siguientes datos: Nro. de cheque, Fecha de cobro, Importe cobrado, Interés compensatorio cobrado e Interés punitorio cobrado.
- Detalle de la cartera de cheques de pago diferido originalmente cedida al Fideicomiso suministrada por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos del Fideicomiso "Grupo Agroempresa Serie I".
- Detalle de los flujos teóricos de fondos de los bienes fideicomitidos proporcionada por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos del Fideicomiso "Grupo Agroempresa Serie I".

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que me fueron suministrados por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos del Fideicomiso "Grupo Agroempresa Serie I". Mi tarea se basó en la premisa 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.

Los procedimientos aplicados fueron los siguientes:

- a) Control de los flujos de fondos recibidos durante el 1 de Septiembre y el 30 de Septiembre de 2022 por el Fideicomiso Financiero "Grupo Agroempresa Serie I" y su aplicación. Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente y por parte de los Agentes de Cobro. Para ello:



IGNACIO M. VALDEZ  
Contador Público (U.N.R.)  
Matrícula: 400-98 - C.P.C.E.C.A.B.A

- Coteje el monto total cobrado informado por el Administrador de los Créditos con manifestaciones del Fiduciario sobre los fondos cobrados en las cuentas bancarias fiduciarias;
  - Determiné el importe atribuible al valor nominal cobrado en forma total, por provincia y por día de pago; y
  - Determiné el valor nominal a cobrar al 30 de Septiembre 2022 en forma total, por tipo de persona y por provincia.
- b) Control de los niveles de mora y niveles de cobranza. Para ello, con base en la información determinada en el acápite anterior, calculé los días de atraso y niveles de mora de los créditos a cobrar al 30 de Septiembre de 2022 y el importe de la previsión para créditos de cobro dudoso a dicha fecha.
- La previsión por riesgo de incobrabilidad ha sido calculada siguiendo los lineamientos establecidos en la Comunicación “A” 2729, complementarias y modificatorias del B.C.R.A., para clasificación y previsionamiento mínimo de créditos correspondientes a cartera de consumo con garantía.
- c) Análisis comparativo del flujo de fondos teórico de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos real y su impacto en el pago de servicios de los valores negociables fiduciarios. Para ello, comparé los flujos de fondos teóricos de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos real, determiné los flujos a devengar de la cartera por provincia.

Los resultados de la aplicación de los procedimientos, que se detallan a continuación, involucran sólo a los elementos, las cuentas, las transacciones y la información contable o extracontable especificada, y no se extienden a los estados contables del Fideicomiso Financiero considerados en su conjunto.

## **V. Manifestación del Contador Público**

En razón del encargo solicitado sobre la información detallada en el apartado IV, con el alcance mencionado en el mismo punto, de la aplicación de los procedimientos detallados, y de acuerdo a lo expresado en el punto anterior, surge el siguiente hallazgo: los Anexos adjuntos (I a XI), detallan las aseveraciones a las que he arribado de la aplicación de los procedimientos descriptos en el apartado IV. En lo que respecta a la recaudación por créditos, informo que el Valor Nominal Cobrado informado al 30 de Septiembre de 2022 según se verifica en el Anexo II, alcanzó el 42% del Valor Nominal Teórico informado en el Suplemento de Prospecto.



IGNACIO M. VALDEZ  
Contador Público (U.N.R.)  
Matrícula: 400-98 - C.P.C.E.C.A.B.A

## **VI. Restricción de uso**

El presente informe deberá ser utilizado únicamente por Banco CMF S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Grupo Agroempresa Serie I”, y por la Comisión Nacional de Valores exclusivamente para los fines convenidos.

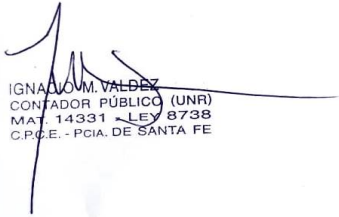
Rosario, 17 de octubre de 2022



IGNACIO M. VALDEZ  
Contador Público (U.N.R)  
Matrícula: 400-98 - C.P.C.E.C.A.B.A

Cuadro Resumen Grupo Agroempresa Serie I

Cartera Vigente	Cartera Cedida	Al 31/03/2022	Al 30/04/2022	Al 31/05/2022	Al 30/06/2022	Al 31/07/2022	Al 31/08/2022	Al 30/09/2022
Operaciones	209	209	209	182	146	115	4	1
Clientes	98	98	98	83	70	55	4	1
Saldo Nominal	\$ 408.121.966	\$ 408.121.966	\$ 408.121.966	\$ 360.039.048	\$ 307.320.411	\$ 250.846.143	\$ 8.614.872	\$ 5.004.012
Variación Saldo Nominal		0,00%	0,00%	-11,78%	-14,64%	-18,38%	-96,57%	-41,91%
% Cobrado Acumulado		0,00%	0,00%	11,78%	24,70%	38,54%	97,89%	98,77%

  
IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8738  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero  
Grupo Agroempresa Serie I  
Anexo II

### Estado de Situación de Cobranzas (Análisis Financiero)

MES: 1/9/2022 AL: 30/09/2022

TOTAL

VALOR NOMINAL

FLUJO REAL

Cobros del mes

\$ 3.610.860

Cobros de meses anteriores

\$ -

Cobros anticipados

\$ -

\$ 3.610.860

FLUJO TEÓRICO

\$ 8.614.872

Porcentaje s/Total

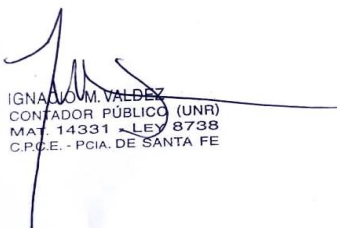
42%

IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8738  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero  
Grupo Agroempresa Serie I  
Anexo III

**Cobranza por Provincia Proporcionada por el Fiduciante**  
**Análisis al 30-09-2022**

Provincia	Valor Nominal
Tucuman	\$ 3.610.860
<b>Total</b>	<b>\$ 3.610.860</b>

  
IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8738  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero  
Grupo Agroempresa Serie I  
Anexo IV

**Cobranza por Día de Pago Proporcionada por el Fiduciante**  
**Análisis al 30-09-2022**

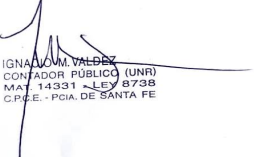
Día de Pago	Valor Nominal
1	\$ 3.610.860
<b>Total</b>	<b>\$ 3.610.860</b>

  
IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8738  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE



**Flujo Real Vs. Teórico**

MES	MENSUALES							ACUMULADOS					
	Valor Nomial Real	Precancelac / Subastas	Punitorios Imputados	Valor Nominal Teórico	Superv - Déficit	% Cobr VN	% Cobr VN + PUN	VN Real	Real VN + PUN	Valor Nominal Teórico	Superv - Déficit	% Cobr Acum VN	% Cobr Acum VN + PUN
may-22	\$ 48.082.918	\$ -	\$ -	\$ 48.082.918	\$ -	100,00%	100,00%	\$ 48.082.918	\$ 48.082.918	\$ 48.082.918	\$ -	100,00%	100,00%
jun-22	\$ 52.718.637	\$ -	\$ -	\$ 52.718.637	\$ 0	100,00%	100,00%	\$ 100.801.555	\$ 100.801.555	\$ 100.801.555	\$ 0	100,00%	100,00%
jul-22	\$ 56.474.268	\$ -	\$ -	\$ 56.474.268	\$ -	100,00%	100,00%	\$ 157.275.824	\$ 157.275.824	\$ 157.275.823	\$ 0	100,00%	100,00%
ago-22	\$ 242.231.271	\$ -	\$ -	\$ 242.231.271	\$ -	100,00%	100,00%	\$ 399.507.094	\$ 399.507.094	\$ 399.507.094	\$ 0	100,00%	100,00%
sep-22	\$ 3.610.860	\$ -	\$ -	\$ 8.614.872	\$ -5.004.012	41,91%	41,91%	\$ 403.117.954	\$ 403.117.954	\$ 408.121.966	\$ -5.004.012	98,77%	98,77%

  
 IGNACIO M. VALDEZ  
 CONFADOR PÚBLICO (UNR)  
 MAT. 14331 - LEY 8738  
 C.P.E. - PCIA. DE SANTA FE

**Estado de Atraso por Cliente**  
**Análisis al 30-09-2022**

Días de Atraso	Clientes	Saldo Valor Nominal	%	Previsión
Entre 0 y 31 días	3	\$ 5.004.012	100%	\$ 50.040
Entre 32 y 90 días			0%	\$ -
Entre 91 y 180 días			0%	\$ -
Entre 181 y 365 días			0%	\$ -
Más de 365 días			0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>\$ 5.004.012</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 50.040</b>

**Estado de Atraso por Operación**  
**Análisis al 30-09-2022**

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Valor Nominal	%
Entre 0 y 31 días	3	\$ 5.004.012	100%
Entre 32 y 90 días			0%
Entre 91 y 180 días			0%
Entre 181 y 365 días			0%
Más de 365 días			0%
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>\$ 5.004.012</b>	<b>100%</b>

IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8738  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero  
Grupo Agroempresa Serie I  
Anexo VII

**Saldo de Capital por Provincia**  
**Análisis al 30-09-2022**

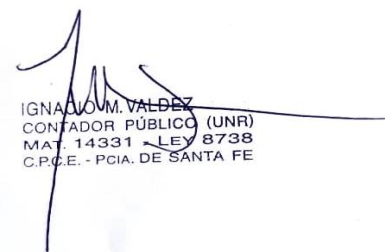
Provincia	Saldo Valor Nominal
Buenos Aires	\$ -
Capital Federal	\$ -
Chaco	\$ -
Cordoba	\$ 5.004.012,33
Salta	\$ -
Santa Fe	\$ -
Santiago Del Estero	\$ -
Tucuman	\$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 5.004.012</b>

  
IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8738  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero  
Grupo Agroempresa Serie I  
Anexo VIII

**Flujo Futuro**  
**Análisis al 30-09-2022**

	TOTAL
may-22	\$ -
jun-22	\$ -
jul-22	\$ -
ago-22	\$ -
sep-22	\$ 5.004.012
Total Vencido	\$ 5.004.012
Total Saldo Nominal	\$ 5.004.012

  
IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8738  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero  
Grupo Agroempresa Serie I  
Anexo IX

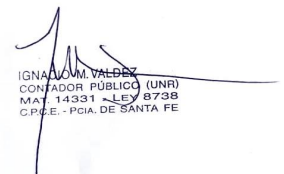
**Estrato por tipo de persona**  
**Análisis al 30-09-2022**

Tipo persona	Operaciones	Saldo de Valor Nominal
HUMANA	2	\$ 4.118.707,18
JURIDICA	1	\$ 885.305,15
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>\$ 5.004.012</b>

  
IGNACIO M. VALDEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14331 - LEY 8738  
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

### Recursos recibidos y su aplicación

	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22
Saldo Inicio	\$ 0,00	\$ 62.347,68	\$ 14.224.153,07	\$ 131.698,98	\$ 20.837.082,27	\$ 143.581.163,78
<b>INGRESOS</b>						
Cobranzas	\$ 0,00	\$ 48.082.918,47	\$ 52.718.637,00	\$ 56.474.268,09	\$ 242.231.270,59	\$ 3.610.859,86
Resultado de colocación	\$ 8.370.682,70	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Rescate FCI						\$ 86.343.712,85
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 8.370.682,70</b>	<b>\$ 48.145.266,15</b>	<b>\$ 66.942.790,07</b>	<b>\$ 56.605.967,07</b>	<b>\$ 263.068.352,86</b>	<b>\$ 278.052.582,12</b>
<b>EGRESOS</b>						
Gastos	\$ 608.335,02	\$ 921.113,08	\$ 568.193,09	\$ 569.281,80	\$ 887.189,08	\$ 57.395.214,79
Pago de servicios	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 48.082.898,00	\$ 52.638.603,00	\$ 56.472.953,00	\$ 201.445.131,00
Suscripción FCI	\$ 7.700.000,00	\$ 33.000.000,00	\$ 18.160.000,00	-\$ 17.439.000,00	\$ 62.127.047,00	\$ 0,00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>\$ 8.308.335,02</b>	<b>\$ 33.921.113,08</b>	<b>\$ 66.811.091,09</b>	<b>\$ 35.768.884,80</b>	<b>\$ 119.487.189,08</b>	<b>\$ 258.840.345,79</b>
<b>SALDO DE CUENTA</b>	<b>\$ 62.347,68</b>	<b>\$ 14.224.153,07</b>	<b>\$ 131.698,98</b>	<b>\$ 20.837.082,27</b>	<b>\$ 143.581.163,78</b>	<b>\$ 19.212.236,33</b>

  
 IGNACIO M. VALDEZ  
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)  
 MAT. 14331 - LEY 8738  
 C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Cuadro de pago de valores fiduciarios teórico vs real

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto				
VDF A				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/6/2022	\$ 19.758.586	\$ 27.833.918	\$ 47.592.504	\$ 253.035.619
15/7/2022	\$ 44.128.989	\$ 6.415.118	\$ 50.544.107	\$ 233.277.033
15/8/2022	\$ 50.324.204	\$ 5.201.571	\$ 55.525.775	\$ 189.148.044
15/9/2022	\$ 138.823.840	\$ 3.817.656	\$ 142.641.496	\$ 138.823.840
Total	\$ 253.035.619	\$ 43.268.263	\$ 296.303.882	

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto				
VDF B				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/9/2022	\$ 32.649.757	\$ 6.475.535	\$ 39.125.292	\$ 32.649.757
Total	\$ 32.649.757	\$ 6.475.535	\$ 39.125.292	

Cuadro de pago real				
VDF A				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/6/2022	\$ 10.343.586	\$ 37.739.312	\$ 48.082.898	\$ 253.035.619
15/7/2022	\$ 42.643.989	\$ 9.994.614	\$ 52.638.603	\$ 242.692.033
15/8/2022	\$ 47.804.204	\$ 8.668.749	\$ 56.472.953	\$ 200.048.044
15/9/2022	\$ 152.243.840	\$ 6.597.233	\$ 158.841.073	\$ 152.243.840
Total	\$ 253.035.619	\$ 62.999.908	\$ 316.035.527	

Cuadro de pago real				
VDF B				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/9/2022	\$ 32.649.757	\$ 9.954.301	\$ 42.604.058	\$ 32.649.757
Total	\$ 32.649.757	\$ 9.954.301	\$ 42.604.058	

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada
\$ 490.394	\$ 490.394
\$ 2.094.496	\$ 2.584.890
\$ 947.178	\$ 3.532.068
\$ 16.199.577	\$ 19.731.645

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada
\$ 3.478.766,00	\$ 3.478.766,00

IGNACIO M. VALDEZ  
CONFADOR PÚBLICO (UNR)  
MAT. 14301 - LEP. 8738  
C.P.C.E. - POA. DE SANTA FE

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 17 de octubre de 2022

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 17/10/2022 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero Grupo Agroempresa Serie I Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71745928-4, intervenida por el Dr. IGNACIO MANUEL VALDEZ. 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. IGNACIO MANUEL VALDEZ  
Contador Público (U.N.R.)  
CPCECABA T° 400 F° 98



*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: I9fzcs*

Legalización N° 883977

