

**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 II correspondiente al período mayo 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 II**

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

CUIT: 30-71753920-2

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 II”, 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 II

Banco CMF S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Grupo Agroempresa Serie II” 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 II”, 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.)
Matricula: 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 II" 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 mayo y el 31 de mayo de 2022 de los cheques de pago diferido del Fideicomiso Financiero "Grupo Agroempresa Serie II", 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 punitivo 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 II".
- Detalle de los flujos teóricos de fondos de los bienes fideicomitados proporcionada por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos del Fideicomiso "Grupo Agroempresa Serie II".

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 II". 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 mayo y el 31 de mayo de 2022 por el Fideicomiso Financiero "Grupo Agroempresa Serie II" 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 31 de mayo 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 31 de mayo 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 31 de mayo de 2022 según se verifica en el Anexo II, alcanzó el 100% 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 II", y por la Comisión Nacional de Valores exclusivamente para los fines convenidos.

Rosario, 24 de junio de 2022

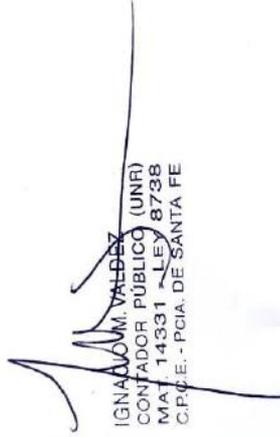


IGNACIO M. VALDEZ
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula: 400-98 - C.P.C.E.C.A.B.A

Fideicomiso Financiero
Grupo Agroempresa Serie II
Anexo I

Cuadro Resumen Grupo Agroempresa Serie II

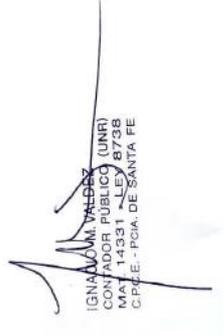
Cartera Vigente	Cartera Cedida	Al 31/05/2022
Operaciones	317	292
Clientes	106	98
Saldo Nominal	\$ 358.432.700	\$ 343.160.650
Variación Saldo Nominal		-4,26%
% Cobrado Acumulado		4,26%


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

Fideicomiso Financiero
 Grupo Agroempresa Serie II
 Anexo II

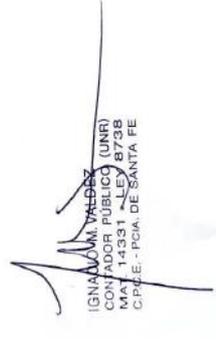
Estado de Situación de Cobranzas (Análisis Financiero)

MES:	1/5/2022	AL:	31/05/2022
TOTAL	VALOR NOMINAL		
	FLUJO REAL		
	Cobros del mes	\$	15.272.050
	Cobros de meses anteriores	\$	-
	Cobros anticipados	\$	-
		\$	15.272.050
	FLUJO TEÓRICO	\$	16.004.631
	Porcentaje s/Total		95%


 IGNACIA M. PÉREZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. N.º 14.311.8738
 C.P.E. - Pcia. de Santa Fe

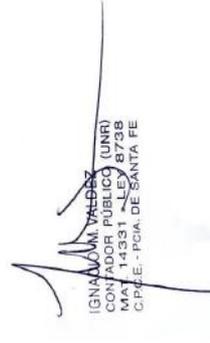
Cobranza por Provincia Proporcionalada por el Fiduciante
Análisis al 31-05-2022

Provincia	Valor Nominal
CÓRDOBA	\$ 9.972.607
SALTA	\$ 370.821
SAN LUIS	\$ -
SANTA FE	\$ 4.536.096
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 50.764
TUCUMAN	\$ 341.762
Total	\$ 15.272.050


IGNACIO M. PAREDES
CONDOMINIO PÚBLICO (UNRF)
MAESTRO PULLEY 8738
C.P.C.E. - PCMA. DE SANTA FE

Cobranza por Día de Pago Proporcionalada por el Fiduciante
Análisis al 31-05-2022

Día de Pago	Valor Nominal
3	\$ 500.000
5	\$ 59.106
7	\$ 600.000
10	\$ 1.338.146
11	\$ 50.764
14	\$ 1.600.000
15	\$ 1.477.611
16	\$ 963.128
21	\$ 600.000
27	\$ 160.000
28	\$ 760.000
29	\$ 50.821
30	\$ 5.483.423
31	\$ 1.629.050
Total	\$ 15.272.050


IGNACIA M. VAREDA
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAY 13 11:51 AM '22
C.P.E. - PCIA. DE SANTA FE

Flujo Real Vs. Teórico

MES	MENSUALES					ACUMULADOS							
	Valor Nominal Real	Premios de Subastas	Puntorios Imputados	Valor Nominal Teórico	Supern - Deficit	% Co br VN	% Co br VN + PUN	VN Real	Real VN + PUN	Valor Nominal Teórico	Supern - Deficit	% Co br Acum VN	% Co br Acum VN + PUN
may-22	S .15.272.050	S -	S -	S 16.004.631	S -732.581	95,42%	95,42%	S .15.272.050	S 15.272.050	S 16.004.631	S -732.581	95,42%	95,42%

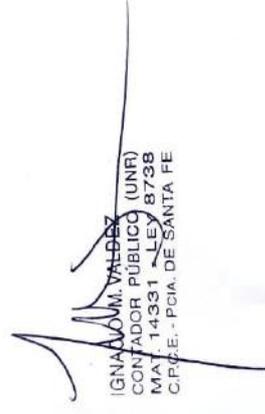

 IGNACIO WARRER
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 11331 DE SANTA FE
 CPSE - PUNTA DE SANTA FE

Estado de Atraso por Cliente
 Análisis al 31-05-2022

Días de Atraso	Clientes	Saldo Valor Nominal	%	Previsión
Entre 0 y 31 días	98	\$ 343.160.650	100%	\$ 3.431.606
Entre 32 y 90 días			0%	\$ -
Entre 91 y 180 días			0%	\$ -
Entre 181 y 365 días			0%	\$ -
Más de 365 días			0%	\$ -
Total	98	\$ 343.160.650	100%	\$ 3.431.606

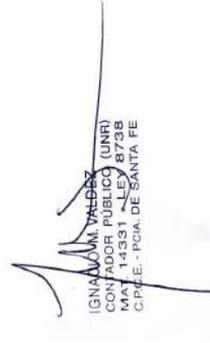
Estado de Atraso por Operación
 Análisis al 31-05-2022

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Valor Nominal	%
Entre 0 y 31 días	292	\$ 343.160.650	100%
Entre 32 y 90 días			0%
Entre 91 y 180 días			0%
Entre 181 y 365 días			0%
Más de 365 días			0%
Total	292	\$ 343.160.650	100%


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

Saldo de Capital por Provincia
Análisis al 31-05-2022

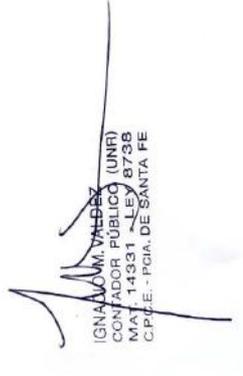
Provincia	Saldo Valor Nominal
BUENOS AIRES	\$ 13.138.860
CABA	\$ 9.912.464
CHACO	\$ 41.767.572
CORDOBA	\$ 183.815.671
SALTA	\$ 50.430.214
SAN LUIS	\$ 3.859.140
SANTA FE	\$ 13.026.713
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 11.298.906
TUCUMAN	\$ 15.911.110
TOTAL	\$ 343.160.650


IGNACIA M. VAREDA
CONTADOR PUBLICO (UNR)
MAT. N.º 13.111.111
C.P.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Grupo Agroempresa Serie II
Anexo VIII

Flujo Futuro
Análisis al 31-05-2022

	TOTAL
may-22	\$ 732.581
Total Vencido	\$ 732.581
jun-22	\$ 44.478.217
jul-22	\$ 30.768.657
ago-22	\$ 72.416.656
sep-22	\$ 55.054.884
oct-22	\$ 132.896.973
nov-22	\$ 6.812.682
Total Saldo Nominal	\$ 343.160.650

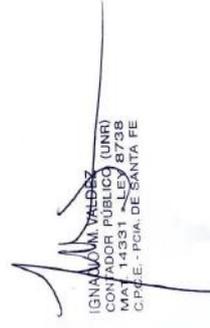


IGNACIA M. VITERBO (UNR)
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEJ. 8738
C.P.C.E. - POJA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Grupo Agroempresa Serie II
Anexo IX

Estrato por tipo de persona
Análisis al 31-05-2022

Tipo persona	Operaciones	Saldo de Valor Nominal
HUMANA	232	\$ 233.717.376
JURIDICA	60	\$ 109.443.273
Total	292	\$ 343.160.650


IGNACIA M. VAREDA
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAY 13 2022 10:57 AM
C.P.E. - PCA. DE SANTA FE

Cuadro de pago de valores fiduciarios teórico vs real

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospeco				
VDF A				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/6/2022	\$ 8.913.850	\$ 6.406.985	\$ 15.320.834	\$ 232.981.255
15/7/2022	\$ 37.487.832	\$ 6.161.854	\$ 43.649.686	\$ 224.067.405
15/8/2022	\$ 24.946.283	\$ 5.130.938	\$ 30.077.221	\$ 286.578.573
15/9/2022	\$ 66.888.824	\$ 4.444.915	\$ 71.333.739	\$ 161.633.290
15/10/2022	\$ 51.519.563	\$ 2.606.023	\$ 54.125.585	\$ 94.764.466
15/11/2022	\$ 43.244.904	\$ 1.189.235	\$ 44.434.139	\$ 43.244.903
Total	\$ 232.981.255	\$ 25.939.950	\$ 258.921.204	

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospeco				
VDF B				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/11/2022	\$ 28.674.616	\$ 4.874.685	\$ 33.549.301	\$ 28.674.616
Total	\$ 28.674.616	\$ 4.874.685	\$ 33.549.301	

Cuadro de pago real				
VDF A				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/6/2022	\$ 6.879.131	\$ 9.122.672	\$ 16.001.803	\$ 232.981.255
				\$ 226.102.124
Total	\$ 6.879.131	\$ 9.122.672	\$ 16.001.803	

Cuadro de pago real				
VDF B				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
				\$ 28.674.616,00
Total	\$ -	\$ -	\$ -	

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada
\$ 680.969,00	\$ 680.969,00

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada


 REPRESENTANTE LEGAL
 COMISIÓN FIDUCIARIA
 E.P.E. - FIDUCIARIA DE SANTA FE

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de junio 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 24/06/2022 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero Grupo Agroempresa Serie II Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71753920-2, 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 declarando el siguiente código: h1tc8ap

Legalización N° 768893

