

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 Agosto 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.)
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 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 Agosto y el 31 de Agosto 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 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 II”.
- 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 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 Agosto y el 31 de Agosto 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 Agosto 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 Agosto 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 descritos en el apartado IV. En lo que respecta a la recaudación por créditos, informo que el Valor Nominal Cobrado informado al 31 de Agosto 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, 23 de Septiembre 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	Al 30/06/2022	Al 31/07/2022	Al 31/08/2022
Operaciones	317	292	270	232	163
Clientes	106	98	87	77	55
Saldo Nominal	\$ 358.432.700	\$ 343.160.650	\$ 298.682.432	\$ 267.913.775	\$ 195.497.119
Variación Saldo Nominal		-4,26%	-12,96%	-10,30%	-27,03%
% Cobrado Acumulado		4,26%	16,67%	25,25%	45,46%


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: 1/8/2022 AL: 31/08/2022

TOTAL

VALOR NOMINAL

FLUJO REAL

Cobros del mes

\$ 72.416.656

Cobros de meses anteriores

\$ -

Cobros anticipados

\$ -

\$ 72.416.656

FLUJO TEÓRICO

\$ 72.416.656

Porcentaje s/Total

100%

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 III

Cobranza por Provincia Proporcionada por el Fiduciante
Análisis al 31-08-2022

Provincia	Valor Nominal
BUENOS AIRES	\$ 1.812.591
CHACO	\$ 96.409
CÓRDOBA	\$ 40.553.514
SALTA	\$ 9.084.887
SAN LUIS	\$ 3.594.861
SANTA FE	\$ 5.685.748
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 1.192.843
TUCUMAN	\$ 10.395.803
Total	\$ 72.416.656


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 IV

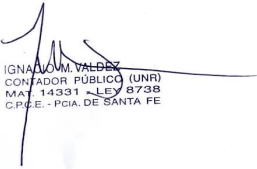
Cobranza por Día de Pago Proporcionada por el Fiduciante
Análisis al 31-08-2022

Día de Pago	Valor Nominal
1	\$ 1.342.218
8	\$ 2.909.952
9	\$ 720.000
10	\$ 1.287.227
11	\$ 2.206.697
12	\$ 11.595.221
15	\$ 2.809.296
20	\$ 1.046.651
23	\$ 3.776.618
24	\$ 462.338
25	\$ 462.338
26	\$ 1.937.182
29	\$ 462.338
30	\$ 24.926.205
31	\$ 16.472.372
Total	\$ 72.416.656


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	\$ 15.272.050	\$ -	\$ -	\$ 16.004.631	\$ -732.581	95,42%	95,42%	\$ 15.272.050	\$ 15.272.050	\$ 16.004.631	\$ -732.581	95,42%	95,42%
jun-22	\$ 44.478.217	\$ -	\$ -	\$ 44.478.217	\$ -	100,00%	100,00%	\$ 59.750.268	\$ 59.750.268	\$ 60.482.848	\$ -732.581	98,79%	98,79%
jul-22	\$ 30.768.657	\$ -	\$ -	\$ 30.768.657	\$ -	100,00%	100,00%	\$ 90.518.925	\$ 90.518.925	\$ 91.251.506	\$ -732.581	99,20%	99,20%
ago-22	\$ 72.416.656	\$ -	\$ -	\$ 72.416.656	\$ -	100,00%	100,00%	\$ 162.935.581	\$ 162.935.581	\$ 163.668.161	\$ -732.581	99,55%	99,55%

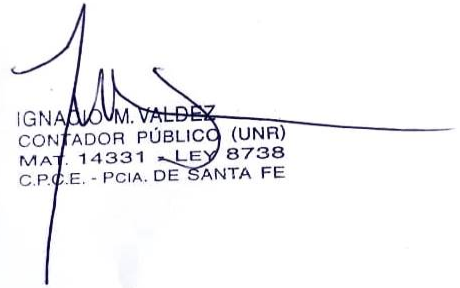

IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEP 8738
C.P.E. - PCIA. DE SANTA FE

Estado de Atraso por Cliente
Análisis al 31-08-2022

Días de Atraso	Clientes	Saldo Valor Nominal	%	Previsión
Entre 0 y 31 días	54	\$ 194.764.539	99,6%	\$ 1.947.645
Entre 32 y 90 días	0	\$ -	0,0%	\$ -
Entre 91 y 180 días	1	\$ 732.580,58	0,4%	\$ 183.145
Entre 181 y 365 días			0,0%	\$ -
Más de 365 días			0,0%	\$ -
Total	55	\$ 195.497.119	100%	\$ 2.130.791

Estado de Atraso por Operación
Análisis al 31-08-2022

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Valor Nominal	%
Entre 0 y 31 días	162	\$ 194.764.539	99,6%
Entre 32 y 90 días	0	\$ -	0,0%
Entre 91 y 180 días	1	\$ 732.580,58	0,4%
Entre 181 y 365 días			0,0%
Más de 365 días			0,0%
Total	163	\$ 195.497.119	100%


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 VII

Saldo de Capital por Provincia
Análisis al 31-08-2022

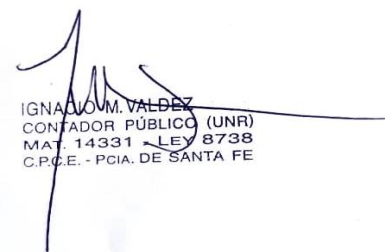
Provincia	Saldo Valor Nominal
BUENOS AIRES	\$ 8.628.325
CABA	\$ 984.848
CHACO	\$ 26.544.989
CIUDAD AUTONOMA BUENOS AIRES	\$ 3.547.152
CÓRDOBA	\$ 103.719.525
SALTA	\$ 39.599.274
SANTA FE	\$ 238.285
SANTIAGO DEL ESTERO	\$ 8.978.499
TUCUMAN	\$ 3.256.222
TOTAL	\$ 195.497.119


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 VIII

Flujo Futuro
Análisis al 31-08-2022

	TOTAL
may-22	\$ 732.581
jun-22	\$ -
jul-22	\$ -
ago-22	\$ -
Total Vencido	\$ 732.581
sep-22	\$ 55.054.884
oct-22	\$ 132.896.973
nov-22	\$ 6.812.682
Total Saldo Nominal	\$ 195.497.119


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 IX

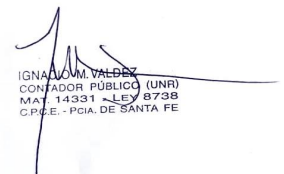
Estrato por tipo de persona
Análisis al 31-08-2022

Tipo persona	Operaciones	Saldo de Valor Nominal
HUMANA	28	\$ 54.817.912
JURIDICA	135	\$ 140.679.208
Total	163	\$ 195.497.119


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

Recursos recibidos y su aplicación

	may-22	jun-22	jul-22	ago-22
Saldo Inicio	\$ 0,00	\$ 469.341,52	\$ 12.312.561,11	\$ 1.515.270,81
INGRESOS				
Cobranzas	\$ 15.272.050,12	\$ 44.478.217,39	\$ 30.768.657,45	\$ 72.416.655,65
Resultado de colocación	\$ 7.750.721,48	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
TOTAL INGRESOS	\$ 23.022.771,60	\$ 44.947.558,91	\$ 43.081.218,56	\$ 73.931.926,46
EGRESOS				
Gastos	\$ 53.430,08	\$ 433.194,80	\$ 466.248,75	\$ 734.503,25
Pago de servicios	\$ 0,00	\$ 16.001.803,00	\$ 44.389.699,00	\$ 30.768.421,00
Suscripción FCI	\$ 22.500.000,00	\$ 16.200.000,00	-\$ 3.290.000,00	\$ 25.831.579,00
TOTAL EGRESOS	\$ 22.553.430,08	\$ 32.634.997,80	\$ 41.565.947,75	\$ 57.334.503,25
SALDO DE CUENTA	\$ 469.341,52	\$ 12.312.561,11	\$ 1.515.270,81	\$ 16.597.423,21


 IGNACIO M. VALDEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UNR)
 MAT. 14331 - LEY 8738
 C.P.E.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	\$ 8.913.850	\$ 6.406.985	\$ 15.320.834	\$ 232.981.255
15/7/2022	\$ 37.487.832	\$ 6.161.854	\$ 43.649.686	\$ 186.579.573
15/8/2022	\$ 24.946.283	\$ 5.130.938	\$ 30.077.221	\$ 161.633.290
15/9/2022	\$ 66.868.824	\$ 4.444.915	\$ 71.313.739	\$ 94.764.466
15/10/2022	\$ 51.519.563	\$ 2.606.023	\$ 54.125.585	\$ 43.244.903
15/11/2022	\$ 43.244.904	\$ 1.189.235	\$ 44.434.139	\$ -
Total	\$ 232.981.255	\$ 25.939.950	\$ 258.921.204	


Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto				
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
15/7/2022	\$ 35.078.295	\$ 9.311.404	\$ 44.389.699	\$ 226.102.124
15/8/2022	\$ 22.649.908	\$ 8.118.513	\$ 30.768.421	\$ 191.023.829
15/9/2022	\$ 65.875.047	\$ 7.155.892	\$ 73.030.939	\$ 168.373.921
Total	\$ 130.482.381	\$ 33.708.481	\$ 164.190.862	\$ 102.498.874

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
\$ 740.013,00	\$ 1.420.982,00
\$ 691.200,00	\$ 2.112.182,00
\$ 1.717.200,00	\$ 3.829.382,00

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada


IGNACIO VALDEZ
CONFESOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.E. - PCA DE SANTA FE

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 23 de septiembre 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 23/09/2022 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: sydcqen

Legalización N° 863279

