



Building a better
working world

Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.
25 de mayo 487 - C1002ABl
Buenos Aires - Argentina

Tel: +54 11 4318 1600
Fax: +54 11 4510 2220
ey.com

INFORME DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE COMO AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN SOBRE CRÉDITOS DEL FIDEICOMISO FINANCIERO AGROCAP II

Señores

Banco CMF S.A.

CUIT: 30-57661429-9

Domicilio Legal: Macacha Güemes 150

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Att: Horacio F. Demarchi

I. Objeto del encargo

A vuestro pedido, y en nuestro carácter de contadores públicos y agentes de control y revisión del Fideicomiso Financiero Agrocap II (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 30-71631853-9, cuyo fiduciario es Banco CMF S.A. (en adelante también "la Sociedad", "Banco CMF" o "el Fiduciario"), emitimos el presente informe especial requerido por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") ["NORMAS (TO 2013 y mod.)"], en relación con los créditos del Fideicomiso correspondientes al mes de septiembre de 2019.

II. Responsabilidad de la Dirección de Alianza Semillas S.A. y/ o Banco CMF S.A.

La Dirección de Alianza Semillas S.A. (en adelante también "Alianza" o "el Fiduciante") es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo descrita a continuación, para cumplir con los requerimientos establecidos por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV:

- a) Archivo "Info Cobranzas EY 300919.xlsx" (en adelante "Cobranzas de Septiembre") provisto por Alianza Semillas el día 03/10/19, cuyo resumen se incluye en el Anexo A punto I adjunto.

Asimismo, el Anexo A adjunto ha sido preparado por y es de exclusiva responsabilidad de Alianza y es firmado al solo efecto de su identificación con el presente informe.

La Dirección de Banco CMF es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo descrita a continuación, para cumplir con los requerimientos establecidos por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV:

- b) Archivo "CC AGROCAP II - al 30-09-2019.xlsx" (en adelante "Cuenta Fiduciaria") provisto por Banco CMF el día 02/10/19, cuyo resumen se incluye en el Anexo B punto I adjunto.

Asimismo, el Anexo B adjunto ha sido preparado por y es de exclusiva responsabilidad de Banco CMF y es firmado al solo efecto de su identificación con el presente informe.



Building a better
working world

III. Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo IV, para cumplir con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo I.

IV. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada en 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 por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV, y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para verificar el cumplimiento por parte de Banco CMF con los requerimientos de las normas pertinentes de la CNV. La RT 37 exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea de forma tal que nos permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, nuestro trabajo no constituye una auditoría, una revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por Alianza y Banco CMF. Nuestra tarea se basó en que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

1. Saldos al inicio del mes

Cotejar los saldos de inicio del mes de septiembre de 2019 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero Agrocap II correspondiente al mes de agosto de 2019, emitido el día 24 de septiembre de 2019.

2. Cobranzas al 30 de septiembre de 2019

- a) Cotejar para cada crédito la información incluida en el campo "N°Comprobante" del archivo "Cobranzas Septiembre" con la información incluida en el campo "N°Comprobante" del archivo "Inventario Inicial" detallado en el punto II.a) de nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los créditos del Fideicomiso Financiero Agrocap II correspondiente al mes de enero de 2019, emitido el 25 de febrero de 2019.
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos percibidos en concepto de cobranzas del archivo "Cobranzas Septiembre".
- c) Cotejar el total de cobranzas, informado por el Fiduciante con el total de las Transferencias en la Cuenta Fiduciaria informado por el Fiduciario. Verificar la transferencia de las cobranzas dentro de los plazos establecidos por el artículo 22 de la Sección XI. del Capítulo IV. del Título V. de las normas de la CNV ["NORMAS (TO 2013 y mod.)"], mediante la comparación de las cobranzas diarias informadas por el Fiduciante con los depósitos recibidos informados por el Fiduciario.

3. Saldos al 30 de septiembre de 2019

Verificar para cada crédito del fideicomiso el Saldo de Cartera al 30/09 (Fecha de Corte) mediante el siguiente cálculo aritmético: "Saldo de Cartera a Fecha de Corte" de nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los créditos del Fideicomiso Financiero Agrocap II correspondiente al mes de agosto menos "Cobranzas de Septiembre", más "Anulaciones de Septiembre" del archivo "Cobranzas Septiembre".

4. Estado de mora de la cartera al 30 de septiembre de 2019

Estratificar la cartera en función de la mora por períodos de 30 días.

5. Comparación del flujo de fondos teórico versus el flujo de fondos real

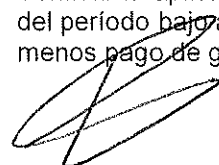
Efectuar una comparación entre las cobranzas verificadas en el punto IV.2 con las esperadas en el "Flujo de Fondos Teórico" del Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero Agrocap II de fecha 27 de diciembre de 2018.

6. Eventos especiales

- a) Verificar, en función a la publicación del aviso de pago correspondiente y a lo informado por el fiduciario, que en septiembre 2019 se hubiera efectuado el pago de los Valores de Deuda Fiduciaria conforme lo establecido en el Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero Agrocap II de fecha 27 de diciembre de 2018, en caso de corresponder.
- b) Comparar el pago de servicios efectivamente realizado con el "Cuadro de Pago de Servicios" teórico del Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero Agrocap II de fecha 27 de diciembre de 2018, en caso de corresponder.
- c) Informar, en función a lo comunicado por el fiduciario, que no se haya recibido notificación alguna por parte de la CNV o de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cancelando la autorización a hacer oferta pública o cotizar los valores fiduciarios.

7. Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

Verificar la aplicación de las cobranzas mediante el siguiente cálculo aritmético: saldo de cuenta al inicio del período bajo análisis, más transferencias recibidas del Fiduciante en el mes, menos pago de servicios, menos pago de gastos, menos constitución de reservas.





Building a better
working world

V. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, informamos que:

a) De las verificaciones mencionadas en el punto IV.1, IV.2 y IV.3 surgen los siguientes importes:

Concepto	Total importe en USD
Saldo de Cartera al 31-08-2019	4.550.516,84
Anulaciones septiembre 2019	-
Cobranzas septiembre 2019	(1.299.157,30)
Saldo de Cartera al 30-09-2019	3.251.359,54



Building a better
working world

b) Del procedimiento mencionado en el punto IV.2.b) y c) surge el siguiente cuadro:

Día de pago	Cobranzas Alianza (*)	Transferencias en Cuenta Fiduciaria (*)	Diferencia (*)	Diferencia Acumulada (*)
01/09/2019	-	-	-	-
02/09/2019	-	-	-	-
03/09/2019	-	-	-	-
04/09/2019	-	-	-	-
05/09/2019	-	-	-	-
06/09/2019	-	-	-	-
07/09/2019	-	-	-	-
08/09/2019	-	-	-	-
09/09/2019	-	-	-	-
10/09/2019	-	-	-	-
11/09/2019	-	-	-	-
12/09/2019	-	-	-	-
13/09/2019	-	-	-	-
14/09/2019	-	-	-	-
15/09/2019	-	-	-	-
16/09/2019	-	-	-	-
17/09/2019	-	-	-	-
18/09/2019	-	-	-	-
19/09/2019	-	-	-	-
20/09/2019	-	1.285.568,87	1.285.568,87	1.285.568,87
21/09/2019	-	-	-	1.285.568,87
22/09/2019	-	-	-	1.285.568,87
23/09/2019	-	-	-	1.285.568,87
24/09/2019	-	-	-	1.285.568,87
25/09/2019	-	-	-	1.285.568,87
26/09/2019	-	-	-	1.285.568,87
27/09/2019	1.299.157,30	-	(1.299.157,30)	(13.588,43)
28/09/2019	-	-	-	(13.588,43)
29/09/2019	-	-	-	(13.588,43)
30/09/2019	-	-	-	(13.588,43)
Total	1.299.157,30	1.285.568,87	(13.588,43)	(13.588,43)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(600,00)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(13.588,43)
Diferencia				(14.188,43)

(*) Valores en dólares estadounidenses.



Building a better
working world

c) Del procedimiento efectuado en el punto IV.4 surge el siguiente cuadro:

Días de Mora	Cantidad	%	% Acum.	Saldo de Cartera (USD)	%	% Acum.
Al Día	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
1 - 30	4	3,28%	3,28%	57.465,32	1,77%	1,77%
31 - 60	90	73,77%	77,05%	2.639.875,20	81,19%	82,96%
61 - 90	26	21,31%	98,36%	554.018,90	17,04%	100,00%
91 - 120	-	0,00%	98,36%	-	0,00%	100,00%
121 - 150	-	0,00%	98,36%	-	0,00%	100,00%
151 - 180	-	0,00%	98,36%	-	0,00%	100,00%
181 - 360	2	1,64%	100,00%	0,12	0,00%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
Totales	122	100,00%		3.251.359,54	100,00%	

d) Del procedimiento efectuado en el punto IV.5 surge el siguiente cuadro:

Sep - 2019	Flujo Teórico (USD)	Flujo Real (USD)
Más de 90 días	-	-
Hasta 90 días	-	-
Hasta 60 días	-	1.299.157,30
Hasta 30 días	-	-
Adelantos	-	-
Al día	2.572.948	-
Total	2.572.948	1.299.157,30
Total Acumulado	8.088.909	7.388.987,45
Flujo Real/Teórico	91%	

e) De las verificaciones efectuadas en los puntos IV.6.a) y IV.6.b) surge el siguiente cuadro:

Saldos en USD	Pago Teórico			Pago Real (*)			Desvío
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Total	
Septiembre 2019	2.032.712	29.217	2.061.929	2.042.682	12.096	2.054.778	100%
Total Acumulado	4.804.693	410.284	5.214.977	7.097.375,00	374.690,25	7.472.065,25	143%

(*) En lo que al Fideicomiso Financiero AGROCAP II corresponde, informamos que con fecha 30 de Septiembre de 2019 se presentó el Aviso de Liquidación Anticipada en el sitio web de la Comisión Nacional de Valores iniciando el proceso de liquidación final.

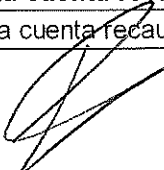
f) En relación a los procedimientos efectuados conforme al punto IV.6.c), no hemos recibido comunicación fehaciente alguna del fiduciario del fideicomiso informando novedades.



Building a better
working world

g) Del procedimiento efectuado en el punto IV.7 surge el siguiente cuadro:

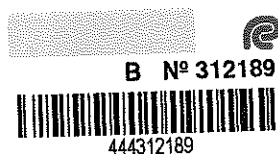
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 agosto de 2019	415.756,64
Transferencias realizadas al Fiduciante en septiembre 2019	1.285.568,87
Pago de Servicios de septiembre 2019	(2.054.778,38)
Transferencias a Cuentas de Inversión de septiembre 2019	353.452,87
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de septiembre 2019	-
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	-



VI. Restricciones de uso del informe

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco CMF S.A., su publicación en el sitio WEB de la Sociedad fiduciaria y para su eventual presentación ante la CNV en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero Agrocap II mencionados en el párrafo I y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de octubre de 2019.



Por Pistrelli, Henry Martín Asesores S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1-F° 12

Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público (U.N.R.)
CPCECABA T° 290-F° 46

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

Buenos Aires 15/10/2019 01 OT. 24 Legalización: N° 312189

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 10/10/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente a BANCO CMF S.A. 30-57661429-9 para ser presentada ante CNV y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. DE GREGORIO PABLO MIGUEL CP T° 0290 F° 046 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 PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESOR Soc. 2 T° 1 F° 12

N° H 3311104

162 LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES C 099

Dr. GABRIELA NOVISKY
CONTADORA PÚBLICA (U.N.R.)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

ANEXO A

I. Resumen de los archivos "Cobranzas Septiembre"

Cobranzas		
Fecha	Cant Operaciones	Monto (USD)
27/09/2019	13	1.299.157
Total	13	1.299.157

Por Alianza Semillas S.A.:

ALIANZA SEMILLAS S.A.


RODRIGO ARMAS
PRESIDENTE

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/10/19


Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F° 46

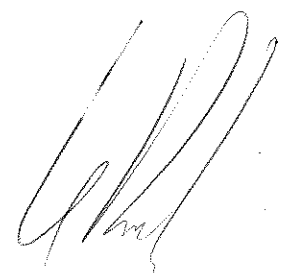
ANEXO B

I. "Cuenta Fiduciaria"

Saldo de la cuenta recaudadora al 31 agosto de 2019	415.756,64
Transferencias realizadas al Fiduciante en septiembre 2019	1.285.568,87
Pago de Servicios de septiembre 2019	(2.054.778,38)
Transferencias a Cuentas de Inversión de septiembre 2019	353.452,87
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de septiembre 2019	-
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	-

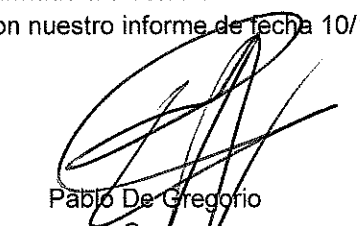
Valores en dólares estadounidenses

Por Banco CMF S.A.:



GABRIEL R. MESSUTI
Gerente de Mercado de Capitales

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/10/19



Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46