

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE  
EL FIDEICOMISO FINANCIERO ALZ AGROCAP SERIE I  
NOVIEMBRE 2023**

A los Señores Directores de

**Banco CMF S.A.**

**FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ALZ AGROCAP SERIE I**

**CUIT: 30-71816979-4**

Domicilio Legal: Macacha Güemes 150

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Objeto del encargo**

En nuestro carácter de Contadores Públicos independientes y de Agente de Control y Revisión del **Fideicomiso Financiero ALZ AGROCAP SERIE I**, a su pedido y en relación con los requerimientos establecidos en la Sección IX, artículo 13 inciso c) y Sección XII, artículo 28 inciso a) del Capítulo IV – Título V del Texto Ordenado de las Normas de CNV (N.T. 2013) y modificatorias, emitimos el presente informe profesional, con el objeto de constatar determinados hechos y circunstancias sobre los activos subyacentes a ser transferidos al fideicomiso financiero.

Nuestra tarea consistió en la aplicación de ciertos procedimientos de revisión, convenidos previamente con Uds., tanto en su definición como en su alcance.

El objetivo de nuestra labor es la aplicación de los procedimientos mencionados y no la emisión de una opinión sobre la información que nos ha sido proporcionada.

La suficiencia de los procedimientos aplicados y su alcance está sujeta a la consideración de los usuarios de este informe. De haber aplicado otros procedimientos, otras conclusiones podrían haber surgido de nuestra labor.

Hemos efectuado la verificación del estado de los cheques que componen el Fideicomiso, mediante el análisis de la siguiente información proporcionada por el Fiduciante / Agente de Cobro /Fiduciario:

1. Inventario en dólares (USD) de los créditos transferidos al Fideicomiso en formato digital.
2. Detalle en dólares (USD) de las cobranzas efectuadas durante el período bajo análisis.
3. Detalle de los importes acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes bajo análisis.
4. Detalle de importes afectados al pago de servicio tales como (gastos, impuestos, rendimientos, sellos provinciales, fondo de liquidez, etc.), con su documentación respaldatoria.
5. Detalle aplicación de recursos (cobranza, intereses etc).

**Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario y del Fiduciante**

La preparación y presentación de la información sujeta a análisis es responsabilidad de ALZ SEMILLAS S.A. en su carácter de Fiduciante y de Banco CMF S.A. en su carácter de Fiduciario.

### **Responsabilidad del Contador Público**

Nuestra responsabilidad se limita en llevar a cabo los procedimientos acordados con Uds. sobre la información proporcionada de conformidad con las normas sobre encargos para aplicar procedimientos acordados establecidos en la sección VII.A de la Resolución Técnica N°37 y sus modificatorias de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La normativa profesional requiere el cumplimiento de los requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética vigente en la jurisdicción del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Cabe aclarar que los procedimientos realizados no constituyen una revisión de estados contables o una auditoría y por lo tanto no se emitirá ninguna seguridad respecto de la materia que es objeto de la aplicación de los procedimientos acordados. Por tal motivo, quienes han solicitado el informe evaluarán por sí mismos los procedimientos y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiésemos realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión de estados contables, otras cuestiones podrían haber llegado a nuestro conocimiento, las que hubiesen sido oportunamente informadas.

Los procedimientos aplicados fueron realizados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por ALZ SEMILLAS S.A. y Banco CMF S.A. Nuestra 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 hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

### **D) Procedimientos acordados realizados:**

1. Verificar que la cobranza informada pertenezca a los créditos cedidos al Fideicomiso.
2. Verificar que los montos informados como cobranzas, coincidan con los importes acreditados en la cuenta fiduciaria, para el mes de análisis.
3. Elaborar el estado de atrasos de la cartera en forma total al cierre del mes. Los mismos serán calculados en base a la imputación de las cobranzas rendidas al flujo de fondos teórico de los créditos.
4. Análisis comparativo del flujo de fondo teórico de los bienes fideicomitidos respecto del flujo de fondos real y su impacto en el pago de servicios de los valores negociables fiduciarios.
5. Control de pago de los valores negociables fiduciarios y su comparación con el cuadro teórico de pagos incluido en el Prospecto y/o Suplemento de Prospecto.
6. Recálculo de los devengamientos de los valores negociables fiduciarios.
7. Control y revisión de recursos recibidos y su aplicación.
8. Estado del evento especial indicado en el Artículo 2.10 inciso a) del Contrato Suplementario.

## **II) Manifestación:**

1. De los procedimientos aplicados en el punto 1) del apartado anterior, los resultados se encuentran expuestos en los Anexos III) adjunto al presente Informe.
2. De los procedimientos aplicados en el punto 2) del apartado anterior, los resultados se encuentran expuestos en los Anexos III) y IV) adjuntos al presente Informe.
3. De los procedimientos aplicados en el punto 3) del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo VI) adjunto al presente informe.
4. De los procedimientos aplicados en los puntos 4 y 6, del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo VIII) adjunto al presente informe.
5. De los procedimientos aplicados en el punto 5), del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo IX) adjunto al presente Informe.
6. De los procedimientos aplicados en el punto 7), del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo X) adjunto al presente Informe.
7. De los procedimientos aplicados en el punto 8), del apartado anterior, se informa que no se ha verificado la ocurrencia de eventos especiales.

## **Otras cuestiones**

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote de COVID-19 como una pandemia. Frente a una potencial crisis sanitaria y social, el Poder Ejecutivo Nacional se vio obligado a tomar medidas a fin de mitigar su propagación y su impacto en el sistema sanitario y, mediante el Decreto N° 260/20, se amplió la emergencia pública en materia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541, por el plazo de UN (1) año a partir de la entrada en vigencia de dicha norma, habiendo sido prorrogado dicho decreto hasta el 31 de diciembre de 2021 por el Decreto N° 167/21, en los términos del mismo.

Asimismo debido a que se detectaron variantes del virus SARS-CoV-2 consideradas de preocupación (Alpha, Beta, Gamma, Delta y Ómicron) en diversos países, afectando a diversos continentes, fue preciso diferir y mantener las medidas sociales y de salud pública adoptadas oportunamente resultando necesario prorrogar nuevamente la emergencia sanitaria hasta el día 31 de diciembre de 2023 conforme surge del Decreto N° 867/2022.

No es posible asegurar que la crisis sanitaria y social y los efectos económico-financieros derivados de la misma no tendrán –a pesar de las medidas adoptadas por el Poder Ejecutivo Nacional o las que se adopten en un futuro- un efecto adverso y significativo sobre los Deudores de los Bienes Fideicomitados (en particular sobre su capacidad de pago) y consecuentemente sobre los indicadores de mora y cobranza.

Este informe es para ser presentado a Banco CMF S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero ALZ AGROCAP SERIE I. No asumimos responsabilidad por su distribución o utilización por partes distintas a la aquí mencionada.

No tenemos responsabilidad en informar o presentar cuestiones legales, impositivas o jurídicas, ni de actualizar este informe por los eventos o circunstancias que ocurran con posterioridad a la fecha de realización del mismo.

Adjuntamos al presente informe:

|             |   |
|-------------|---|
| Anexo I)    | Resumen de la cartera.  |
| Anexo II)   | Detalle de la cobranza imputada.  |
| Anexo III)  | Cobranza informada por día de pago.                                     |
| Anexo IV)   | Conciliación de Fondos Ingresados vs Cobranza Imputada                  |
| Anexo V)    | Flujo real vs. Teórico  |
| Anexo VI)   | Estado de atraso de la cartera.   |
| Anexo VII)  | Flujo Futuro de la cartera.   |
| Anexo VIII) | Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios. |
| Anexo IX)   | Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico.    |
| Anexo X)    | Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación.           |

Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
21 de Diciembre de 2023.

Zubillaga & Asociados S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

Daniel H. Zubillaga  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 127 - F° 154

## RESUMEN DE LA CARTERA

| Cartera Vigente            | Cartera Cedida | Al 30-11-2023  |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Créditos                   | 78             | 78             |
| Clientes                   | 71             | 71             |
| Saldo Valor Nominal        | U\$S 4.609.918 | U\$S 4.609.918 |
| Variación Saldo Nominal    |                | 0%             |
| Total Cobrado Acumulado VN |                | 0%             |

"Anexo identificado  
con nuestro informe  
de fecha 21-12-2023"

## DETALLE DE LA COBRANZA IMPUTADA

Análisis al 30-11-23

|                            | Valor Nominal |
|----------------------------|---------------|
| Cobros del mes             | U\$S 0        |
| Cobros de meses anteriores | U\$S 0        |
| Cobros Anticipados         | U\$S 0        |
|                            | <b>U\$S 0</b> |

**COBRANZA POR DÍA DE PAGO PROPORCIONADA POR EL FIDUCIANTE**  
**Análisis al 30-11-23**

| Día de pago | Valor nominal informado | Valor nominal imputado | Fecha teórica de depósito | Fecha real de depósito | Tipo de cambio | Monto a depositar (\$) | Depósitos en la cuenta fiduciaria (\$) | Depósitos vs cob imputada |
|-------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|----------------|------------------------|--|---------------------------|
| 11/2023     | U\$S 0                  | U\$S 0                 | -                         | -                      | -              | \$ -                   | \$ -                                   | -                         |
|             | U\$S 0                  | U\$S 0                 | -                         | -                      | -              | \$ -                   | \$ -                                   | -                         |
|             | U\$S 0                  | U\$S 0                 | -                         | -                      | -              | \$ -                   | \$ -                                   | -                         |
|             | U\$S 0                  | U\$S 0                 | -                         | -                      | -              | \$ -                   | \$ -                                   | -                         |
|             | U\$S 0                  | U\$S 0                 | -                         | -                      | -              | \$ -                   | \$ -                                   | -                         |
| Total       | U\$S 0                  | U\$S 0                 |                           |                        |                | \$ -                   | \$ -                                   | \$ -                      |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Cobranza No Imputada | U\$S 0 |
|----------------------|--------|

Nota: No se han informado cobranzas ni movimientos durante el mes bajo análisis, asimismo, se informa que la 1er fecha de vto de los créditos cedidos al fideicomiso es el 30/04/2024.

## CONCILIACIÓN FONDOS INGRESADOS VS COBRANZA IMPUTADA

|   |    |   |
|---|----|---|
| 1. Depósito de cobranzas acumulado al inicio  | \$ | 0 |
| 2. Fondos a ingresar por cobranzas imputadas  | \$ | - |
| 3. Fondos ingresados al Fideicomiso           | \$ | - |
| 4. Fondos Ingresados al Fideicomiso en el mes | \$ | - |
| 5. Depósito de cobranzas acumulado al cierre  | \$ | 0 |

### Comentarios

4.= 3-2

5.= 1+4

"Anexo identificado  
con nuestro informe  
de fecha 21-12-2023"

FLUJO REAL vs TEÓRICO

| Mes    | Mensuales                  |                             |                          |                             |        | Acumulados            |                          |                             |                |
|--------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------|
|        | Valor Nominal<br>Ingresado | Valor Nominal<br>Anticipado | Valor Nominal<br>Teórico | Superv - Deficit<br>Mensual | % Cobr | Real<br>Valor Nominal | Teórico<br>Valor Nominal | Superv - Deficit<br>Mensual | % Cobr<br>Acum |
| nov-23 | US\$ 0                     | US\$ 0                      | US\$ 0                   | US\$ 0                      | -      | US\$ 0                | US\$ 0                   | US\$ 0                      | -              |

Nota: No se han informado cobranzas ni movimientos durante el mes bajo análisis, asimismo, se informa que la 1er fecha de vto de los créditos cedidos al fideicomiso es el 30/04/2024.

"Anexo identificado  
con nuestro informe  
de fecha 21-12-2023"

## ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE

Análisis al 30-11-23

| Días de Atraso | Clientes  | Saldo Nominal         | %           |
|----------------|-----------|-----------------------|-------------|
| 0 - 31         | 71        | U\$S 4.609.918        | 100,00%     |
| <b>Total</b>   | <b>71</b> | <b>U\$S 4.609.918</b> | <b>100%</b> |

## ESTADO DE ATRASO POR CRÉDITO

Análisis al 30-11-23

| Días de Atraso | Créditos  | Saldo Nominal         | %           |
|----------------|-----------|-----------------------|-------------|
| 0 - 31         | 78        | U\$S 4.609.918        | 100,00%     |
| <b>Total</b>   | <b>78</b> | <b>U\$S 4.609.918</b> | <b>100%</b> |

## FLUJO FUTURO DE LA CARTERA

### Análisis al 30-11-23

| Mes de vencimiento | Saldo Nominal         |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Vencido</b>     | <b>U\$S 0</b>         |
| 202404             | U\$S 104.390          |
| 202405             | U\$S 781.041          |
| 202407             | U\$S 3.596.323        |
| 202408             | U\$S 128.163          |
| <b>Total</b>       | <b>U\$S 4.609.918</b> |

"Anexo identificado  
con nuestro informe  
de fecha 21-12-2023"

**ANÁLISIS DEL FLUJO DE FONDOS REAL Y SU IMPACTO EN EL PAGO DE SERVICIOS**

| Monto a Distribuir |          |        |             |                |       |                    |
|--------------------|----------|--------|-------------|----------------|-------|--------------------|
| Mes                | Cobranza | Gastos | Rendimiento | Fondo Garantía | Otros | Total Para el pago |
| nov-23             | \$ -     | \$ -   | \$ -        | -              | -     | \$ -               |

**Recálculo Aviso de Pago**

**VDF**

| Capital al Inicio | Fecha de Pago | Monto a Pagar |           |         |       |
|-------------------|---------------|---------------|-----------|---------|-------|
|                   |               | Tasa          | Intereses | Capital | Total |
| U\$S 4.379.422    | -             | -             | -         | -       | -     |

**Nota:** Durante el período bajo análisis no se realizaron pagos de servicios.

## PAGO DE LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS Y COMPARACIÓN CON EL CUADRO TEÓRICO

| VDF           |                         |         |         |         |                    |                |     |
|---------------|-------------------------|---------|---------|---------|--------------------|----------------|-----|
| Mes           | Teórico según prospecto |         | Real    |         | Saldo capital real | % Pago capital |     |
|               | Capital                 | Interés | Capital | Interés |                    | Acum           | Dif |
| Saldo Inicial | -                       | -       | -       | -       | U\$S 4.379.422     | -              | -   |

**Nota:** Durante el período bajo análisis no se realizaron pagos de servicios.

## CONTROL Y REVISIÓN DE LOS RECURSOS RECIBIDOS Y SU APLICACIÓN

|                                  | nov-23      |
|----------------------------------|-------------|
| <b>Saldo Inicio</b>              | <b>0,00</b> |
| <b>INGRESOS</b>                  |             |
| <b>Cobranzas</b>                 | \$ -        |
| <b>Rescate Fondos Líquidos</b>   | \$ -        |
| <b>Rendimiento Inversiones</b>   | \$ -        |
| Fondos Líquidos Disponibles      | \$ -        |
| Fondo de Garantía                | \$ -        |
| Fondo de Gastos                  | \$ -        |
| <b>Otros Ingresos</b>            | \$ -        |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>            | <b>\$ -</b> |
| <b>EGRESOS</b>                   |             |
| <b>Gastos</b>                    | \$ -        |
| <b>Pago de servicios</b>         | \$ -        |
| <b>Inversiones</b>               | \$ -        |
| Fondos Líquidos Disponibles      | \$ -        |
| Fondo de Garantía                | \$ -        |
| Fondo de Gastos                  | \$ -        |
| <b>Devolución Fondo Liquidez</b> | \$ -        |
| <b>Otros Egresos</b>             | \$ -        |
| <b>TOTAL EGRESOS</b>             | <b>\$ -</b> |
| <b>SALDO DE CUENTA</b>           | <b>\$ -</b> |

### Comentarios

Durante el período bajo análisis la cuenta fiduciario no tuvo movimientos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 21 de diciembre de 2023

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 21/12/2023 referida a Varios perteneciente a FF ALZ AGROCAP Otras (con domic. legal) CUIT 30-71816979-4, intervenida por el Dr. DANIEL HORACIO ZUBILLAGA. 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. DANIEL HORACIO ZUBILLAGA

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 127 F° 154

Firma en carácter de socio

ZUBILLAGA & ASOCIADOS S.A.

T° 1 F° 100

SOCIO



*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: cl7swuu*

Legalización N° 999668

