

Fondos Comunes de Inversión

ADBlick GRANOS PLUS FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO AGROPECUARIO

Sociedad Gerente

Allaria Fondos Administrados
SGFCI S.A.

Sociedad Depositaria

Banco Comafi S.A.

Calificación

“AA- (cc)”

Fecha de calificación

27/10/2025

Tipo de informe

Seguimiento

Calificación anterior

“AA- (cc)”

Fecha de Calificación

10/07/2025

Tipo de informe

Seguimiento

Metodología de Calificación

Se utilizó la Metodología de Calificación de Riesgos para Fondos Comunes de Inversión aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17284/14

Analistas

Juan Carlos Esteves,
jesteves@untref.edu.ar

Juan Manuel Salvatierra
jmsalvatierra@untref.edu.ar

Advertencia

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento de calificación.

Calificaciones

Fondo	Calificación
ADBlick Granos Plus FCIC Agropecuario	“AA- (cc)”

Fundamentos de la Calificación

La presente confirmación de calificación en “AA-(cc)”, se basa en la disposición y consideración de elementos cualitativos y cuantitativos, de la información contenida en los Informes producidos por el Asesor Técnico y de información proveniente de ADBlick Granos S.A.

Calidad de la Sociedad Gerente: Allaria Fondos Administrados SGFCI S.A. (A) se desempeña como administradora independiente desde el año 2008, presentando antecedentes con reconocida trayectoria, idoneidad y experiencia en el mercado de capitales y financiero nacional. Actuará en calidad de Administrador (A).

Experiencia e idoneidad de la Sociedad Depositaria: En la actualidad, Banco Comafi S.A. se desempeña como depositario de activos de un importante número de fondos comunes de inversión, cuyas sociedades gerentes son independientes. Actuará en calidad de Custodio (C).

Adecuado expertise y gestión del riesgo del Asesor de Inversión (AI): ADBlick Granos S.A es el AI designado, y su experiencia en el sector de actuación del fondo bajo calificación, es una de las fortalezas destacables del mismo. Inició sus actividades en 2011, siendo su campo de actuación la gestión y desarrollo de proyectos de inversión en el sector agroindustrial. Este punto es de relevancia, a partir de las funciones que desempeñará como asesor del (A), dictaminando y validando sobre las inversiones que la misma realice. Actualmente cumple similares funciones, en el Fondo ADBlick Granos FCICA, en oferta pública desde el 2019.

Mitigación de riesgos del negocio: las inversiones del Fondo en Activos Específicos, estarán vinculadas a activos de origen agrícola, por lo que la performance estará sujeta a los riesgos climáticos, de plagas y/o enfermedades en los cultivos. El Fondo procurara mitigar los mismos, invirtiendo en negocios agrícolas que apliquen sistemas de estricto control y monitoreo del estado de los cultivos.

Consistente política de atomización de riesgos de inversión: El Fondo dispone de políticas de diversificación, al momento de tomar las decisiones de inversión, que contemplan la selección de zonas geográficas, diversificación estacional de cultivos y la identificación de negocios que consideren el empleo de políticas de contratación de seguros, dirigidos a mitigar los efectos de la ocurrencia de eventos climáticos. En el proceso de selección de activos y de las sociedades y/o vehículos en los cuales se invierta, se tiene especialmente en cuenta aquellos que mitiguen el riesgo de precio a través de operaciones en mercados de derivados.

Antecedentes: La experiencia que le otorga al AI, la operación de quince campañas agrícolas con resultados destacables, en materia de rendimientos y rentabilidad.

Expertise profesional del Asesor Técnico (AT): Con fecha 16/09/2024, se designó como AT al Ing.Arg. Fernando Vilella, quien había ejercido similares funciones hasta su designación en la función pública. El nombramiento se produce ante la renuncia presentada por el Ing. Agr. Darío Colombatto, quien continuará con sus funciones en el FCICA ADBlick ganadería. Ambos profesionales cuentan con una destacada trayectoria en el sector.

Adecuado Reglamento de Gestión del Fondo (RG): El (RG) contiene, además, un conjunto de disposiciones que establecen con precisión, la actuación del (A) y las funciones del (C) como así también, procedimientos que aseguran la transparencia en las actuaciones previstas para el funcionamiento del Fondo,

Introducción

ADBlick Granos Plus Fondo Común de Inversión Cerrado Agropecuario (el Fondo), se constituyó a partir de lo establecido conjuntamente, en el marco de la Ley 24.083, la ley 26.831 y las NORMAS (T.O. y modificatorias) de la CNV, estableciéndose una duración de 6 (seis) años, contemplándose su prórroga en el Reglamento de Gestión.

A través de la RESFC-2022-21904-APN-DIR#CNV la CNV resolvió, entre otros aspectos, registrar al Fondo Común de Inversión Cerrado Agropecuario denominado “ADBLICK GRANOS PLUS FONDO COMUN DE INVERSION” (el Fondo) bajo el número 1327, con la actuación de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (A) y Banco Comafi S.A. (C) en calidad de Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria, respectivamente,

Allaria & Cía. S.A. fue el Organizador y Agente Colocador. El AI es ADBlick Granos S.A que tiene las funciones de asesorar al (A) en las decisiones de inversión en los Activos Específicos.

Con fecha 15/09/2022, concluyó la emisión e integración con un monto alcanzado de USD 10.813.424 y un Tipo de Cambio Inicial de \$142,875 por USD.

El 15/06/2023, el Estudio Chiaradía & Asociados presentó el Informe de Valuación de Cuotapartes. En ese informe, se establece que el valor razonable de la cuota parte es de USD 1,004.

Con fecha 27/07/2023, el Fondo emitió 3.020.209 cuotas partes, correspondientes al segundo tramo de emisión, a un precio de suscripción de USD 1,004, equivalentes a los USD 3.020.209. El 26/07/2023, se informó el tipo de cambio aplicable a la emisión y suscripción, el que se estableció en \$ 272,400 por USD, de acuerdo con la Comunicación A 3500. Con fecha 27/07/2023 se perfeccionaron ambos actos.

Con fecha 15/07/2024 el Asesor Independiente Chiaradia y Asociados, emitió un Informe de Valuación de las cuotas partes del Fondo. El valor obtenido por el Informe fue de USD 0,9119 por cuota parte.

Con fecha 27/09/2024 se suscribió e integró un monto adicional de cuotas partes por VN de 757.420, con un precio de suscripción de USD 0,9119 por cuota parte, equivalente a USD 690.691,29.

Con relación a la valuación de las cuotas partes desde los EECC anuales al 31/07/2025, la Tabla 1 presenta la información.

Tabla.1 Valuación de las cuotas partes del Fondo

Fecha de cierre del periodo	Cantidad de cuotas partes	Valor de las cuotas partes en USD
31/07/2025	12.402.396	9.444.973,25

Fuente: EECC al 31/07/2025

Sin alterar la paridad y tratamiento entre los cuotapartistas, ni afectar la consecución de los objetivos y las políticas de inversión del Fondo, y con una periodicidad anual, el Administrador establecerá fechas determinadas para el **rescate parcial** de cuotapartistas. Se prevé un límite máximo del veinte por ciento (20%) del Patrimonio del Fondo para cada oportunidad de rescate parcial de las cuotapartistas. La resolución del Administrador se publicará en la AIF, informando sobre la aprobación del rescate parcial de cuotapartistas del Fondo.

Consistente con ese punto y con fecha 02/10/2024, el Directorio del Administrador, resolvió aprobar el rescate parcial de cuotapartistas del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el RG. El rescate comprende al 15% del total de las cuotapartistas en circulación, con un valor individual de USD 0,9119. Con fecha 07/11/2024 y a través de HR, se informó que se rescataron 2.188.657 cuotapartistas, equivalentes al 15% del valor patrimonial, restando en circulación una cantidad de 12.402.396 cuotapartistas.

• Plan de Inversión, Objetivo y Política de Inversión del Fondo

El Fondo se constituyó con el objetivo exclusivo de otorgar rentabilidad a los cuotapartistas mediante la inversión en: (a) Derechos patrimoniales representados o no por títulos valores, con o sin oferta pública de sociedades y/o vehículos, que podrán calificar como Pymes CNV, de acuerdo a lo dispuesto por las Normas CNV, dedicados a la explotación agropecuaria incluyendo aquellos en los que ADBlick Granos S.A. y sus sociedades controlantes y controladas, sean parte, y (b) Obligaciones Negociables con o sin oferta pública, garantizadas o no, emitidas por compañías, que podrán calificar como Pymes CNV, de acuerdo a lo dispuesto por las Normas CNV, dedicadas a la explotación de negocios agropecuarios, incluyendo a ADBlick Granos S.A. (AG) y sus sociedades controlantes y controladas, los que en conjunto, constituyen los Activos Específicos (AE).

Con relación al Plan de Inversión, se contempla como actividad principal la inversión en (AE), los cuales serán identificados por el (A). El proceso de inversión, será validado bajo el asesoramiento y emisión de dictamen favorable, por parte del (AI), el cual no tendrá carácter vinculante. Se establece que el Fondo podrá invertir en (AE), en los cuales el (AI) desempeñe roles tales como: a) fiduciario; b) emisor; c) operador y otros, siendo necesaria la intervención previa del (AT).

UNTREF ACR UP considera que el diseño inversor previsto para la operatoria, contemplando adecuados procedimientos para la mitigación de los riesgos asociados a las actividades agrícolas, resulta en un mecanismo consistente para la realización confiable de las oportunidades de inversión seleccionadas. La experiencia en la administración de inversiones y riesgos del (A), y la experiencia profesional en el sector del (AI), le otorgan un marco de razonable certidumbre al funcionamiento de esta operatoria.

La valuación de la inversión del Fondo en el Fideicomiso ADBlick Granos al 31/07/2025, se presenta en la Tabla 2.

Tabla 2. Valuación de la inversión del Fondo al 31/07/2025

Conceptos	Montos
Patrimonio Neto ADBlick Granos Fideicomiso al 31/07/2025	USD 36.356.607.29
Participación del Fondo en el Fideicomiso al 30/04/2025	25,0647%
Subtotal del Fondo	USD 9.112.679,27
Honorarios de estructuración y honorario fijo del Fiduciario del Fideicomiso	USD 209.620,0
Prevision s/impuesto a los bienes personales trasladable pero no recuperable por el Fondo	USD -53.194,45
Valor de la inversión al cierre	USD 9.269.104,83
Tipo de cambio	\$ 1.365,00
Valor de la inversión del Fondo al cierre en pesos	\$ 12.652.328.091

● Acciones registradas para el desarrollo del Fondo

El 09/10/2025 y a través de HR, el (A) presentó el Informe Técnico del (AT), referido al estado de la inversión del Fondo en el Fideicomiso ADBlick Granos (FAG), en su carácter de Fiduciante clase “G” y con relación al cierre del ejercicio al 31/07/2025. El (AT) consideró distintos elementos de referencia para elaborar su Informe. Los antecedentes requeridos al (FAG), contemplaron la consideración del Plan de Negocios, del Plan de siembra actualizado e información procedente de AG en su carácter de Fiduciario. A partir de la verificación, evaluación y análisis de esos antecedentes, complementados por observaciones con relación al estado del mercado, la razonabilidad sobre la información incluida en el Informe de cierre de la campaña 2024/2025, la calidad de la administración del FAG y la política ambiental seguida, el (AT) concluye emitiendo opinión favorable relación al estado de la inversión del Fondo.

◀ Resultado de la Campaña 2024/2025

El AT sintetizó en puntos muy concretos los acontecimientos ocurridos al cierre de la Campaña. Señala que particularmente el negocio de siembras, fue alcanzado por las dificultades climáticas al momento de la cosecha. Una parte mayoritaria de las zonas de producción, al momento de la cosecha, recibió lluvias continuas y excesivas entre abril y agosto, superiores a los valores históricos. Estos episodios generaron la pérdida total de cultivo de 1.345 hectáreas, acompañadas de demoras en la recolección de granos. Se produjeron sobrecostos logísticos y descuentos por falta de calidad y malas condiciones generales de cosecha. La Tabla 3 presenta la distribución por zona y cultivo, de las hectáreas perdidas por lo señalado anteriormente.

Tabla 3. Distribución zonal y por cultivo de las hectáreas afectadas

Cultivos 2024/2025	Cuenca Alta Ha	Cuenca Baja Ha	Cuenca Media Ha	Del Valle Ha	Mar y Sierras Serrano Ha	Sudoeste Ha	Total Ha
Girasol Alto Oleico	26	57	9		1	6	99
Girasol Confitero	3						3
Girasol Confitero Común				23			23
Maíz tardío					12		12
Maní				220			220
Soja	18	104	38		3		163
Soja 2	8		357	9	25	27	426
Soja 2 NO GMO	104	74	26	131	0		335
Soja NO GMO	7		57				64
Total	166	235	487	383	41	33	1345

Ese contexto, estuvo acompañado por una merma de rendimiento en soja, maní y maíz, lo que se tradujo en una renta de -14,9% con relación al capital, para el principal negocio de la compañía (siembras en campos arrendados). Los verticales de Nuevos Negocios, a los que se ha destinado un capital de USD 10.888.950, presentaron una renta del 5,6%, mitigando el impacto negativo de los resultados del negocio principal. Es destacable en el negocio de siembras, el rendimiento del girasol, que alcanzó una relación renta/capital de +38,1%.

Complementariamente y a través del News 16.4 de ADBlick Granos, se informa que las perdidas generales de producción, resultado de lo señalado anteriormente, y de las mermas de rendimiento en las áreas cosechadas, alcanzó a las 6.335 toneladas. El total de hectáreas con producción fue de 72.912 hectáreas, alcanzando la misma a las 226.245 toneladas.

Con relación a la comercialización, se indica que el 96% de lo producido fue priceado. Un 25% de la posición de soja sin determinar precio, fue aplicado a la comercialización sin retenciones. Se obtuvieron resultados muy positivos, con respecto a la fijación de precio para el Girasol Alto Oleico, obteniendo premios de precio, originados por las características en el contenido de Materia Grasa del cultivo.

◀ 17ª Campaña. Plan de siembra 2025/26

Con respecto a la actual Campaña, el AT señala que estado general de los cultivos de fina sembrados, al 30/09/2025 es normal, considerando el clima y las zonas donde opera ADBlick Granos. A esa fecha se encontraban sembradas y promediando el ciclo, de acuerdo con el plan de siembra, las hectáreas asignadas a cebada, trigo y trigo calidad. Se ingresaba en la etapa previa al comienzo de la siembra de la gruesa. Con información del AT y de las News 16.4 se elaboraron las Tablas 4 y 5, que presentan lo planeado en hectáreas y cultivos, para el Plan de Siembra de la 17ª Campaña, De la producción estimada a obtener, 251.563 estarán disponibles para la venta.

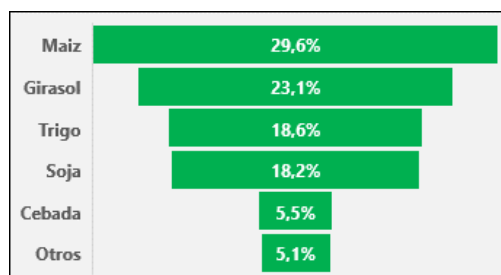
Tabla 4. Cultivos y Plan de Siembra. En hectáreas

Cultivos 2025/2026	Cuenca Alta Ha	Cuenca Baja Ha	Cuenca Media Ha	Del Valle Ha	Mar y Sierras Costero Ha	Mar y Sierras Serrano Ha	Noroeste Ha	Sudoeste Ha	Total Ha
Arveja Amarilla	375		904						1.279
Camelina	117			328					445
Cebada		82			113	499		2.382	3.076
Colza	93					774		250	1.117
Girasol 2								1.075	1.075
Girasol Alto Oleico	1.762	2.981	8.732	982	2.439	3.629	1.572	2.346	24.443
Maíz	778	610	2.089	194			216		3.887
Maíz 2	375		904						1.279
Maíz Tardío	303			49	1114	1.361	2.014	115	4.956
Mano	661			666			204		1.531
Soja	641	1.158	723	419		3	1.394		4.338
Soja 2	209	3.051	3.414	289	748	2.995	186	1.557	12.449
Soja 2 NO GMO	90		323	39					452
Soja NO GMO	278	149	1.076	179					1.682
Trigo	90	2.914	3.090		636	1.722	186	205	8.843
Trigo Calidad		55	647						702
	5.772	11.000	21.902	3.145	5.050	10.983	5.772	7.930	71.554

Tabla 5. Cultivos y producción esperada. En toneladas

Cultivos 2025/2026	Cuenca Alta Ha	Cuenca Baja Ha	Cuenca Media Ha	Del Valle Ha	Mar y Sierras Costero Ha	Mar y Sierras Serrano Ha	Noroeste Ha	Sudoeste Ha	Total Ha
Arveja Amarilla	1.095		2.808						3.903
Camelina	141			397					538
Cebada		413			593	2.677		10.427	14.110
Colza	214					1.722		525	2.461
Girasol 2								968	968
Girasol Alto Oleico	5.055	7.178	20.982	2.385	5.871	8.562	3.817	4.733	58.583
Maíz	3.797	4.461	16.082	1.041			2.270		27.651
Maíz 2	2.606		6.327						8.933
Maíz Tardío	1.780			336	8.949	10.784	16.968	802	39.619
Mano	2.715			2.568			931		6.214
Soja	2.203	3.440	3.048	1.606		8	5.053		15.358
Soja 2	505	7.004	7.692	751	1.293	4.743	521	1.868	24.377
Soja 2 NO GMO	208		1.114	102					1.424
Soja NO GMO	1.285	515	3.191	611					5.602
Trigo	451	14.392	15.707		3.537	9.100	875	779	44.841
Trigo Calidad		207	2.735						2.942
	22.055	37.610	79.686	9.797	20.243	37.596	30.435	20.102	257.524

Gráfico 1. Distribución por importancia del cultivo. En porcentaje



ADBlick Granos S.A. (A.G.S.A.) considera que los negativos impactos climáticos, sobre el cierre de la campaña anterior, pueden favorecer la siembra y el avance de los cultivos de invierno, fortaleciendo la proyección de las hectáreas sembradas para los cultivos de verano, tales como soja, maíz y girasol. Con particular interés para el cultivo core de la cartera, el girasol, con positivas propiedades en términos de estabilidad de rendimiento y márgenes proyectados. Se estima un incremento del 40% en la siembra de la oleaginosa, para la variedad alto oleico, con interesantes propiedades en términos de rentabilidad por hectárea, y con sostenidas condiciones de mercado favorables. También se estima incorporar a la colza y la camelina a la cartera de cultivos. El mercado energético, y el sustento a la estrategia de prácticas sostenibles, le otorgan valor a esos cultivos. Se contempla la incorporación de nueva genética de primera línea para el cultivo de Soja NO GMO, sustentada por acuerdos comerciales de largo plazo.

La gestión y administración se focalizará en la eficiencia productiva, la gestión de riesgos y la obtención de un margen estable para los inversores. La diversificación de las zonas de laboreo, continua como directriz central de A.G.S.A. En esa dirección, se incorporarán para las operaciones, a alrededor de 7.000 hectáreas de la zona agrícola núcleo. En la dirección de mitigar el riesgo climático, se extenderán las operaciones hacia el sur de Santa Fe y de Córdoba, potenciando la diversidad de cultivos.

Comercialización

Se han fijado los precios de un 14% de la producción y compromisos por otro 23%, con referencia a precios de mercado. El FAG continuara en la dirección de pricear, con la cobertura correspondiente, alineada con la política de hedge, cobertura y cierre de márgenes proyectados, consistente con el presupuesto contemplado en el Plan de Negocios.

◀ Condiciones generales de los cultivos. Informe de la Bolsa de Cereales. Panorama Agrícola Semanal (PAS) del 09/10/2025

El Informe Semanal de la Bolsa de Cereales (LBC) al 09/10/2025, en su Panorama Agrícola Semanal, presenta el estado de desarrollo de los principales cultivos, comprendiendo al 90% del área sembrada a nivel nacional. La síntesis de lo informado, comprende a la evolución de la siembra de los cultivos de maíz, destino grano, girasol y trigo.

● Maíz

Durante la primera semana de octubre, la siembra de maíz con destino grano, registró un progreso intersemanal de 5,8 puntos porcentuales, llegando al 25,6 % del área estimada a nivel nacional. Esta variación, refleja un adelanto interanual de 7,9 p.p, constituyendo un sostenido ritmo de avance con relación a las últimas diez campañas. La mayor intensidad en las labores, se concentra en el centro del área agrícola, principalmente en la provincia de Entre Ríos y el Centro-Norte de Santa Fe, donde se completó la siembra temprana. Los sectores del norte de Buenos Aires y el sur de Santa Fe, algo demorados debido a excesos hídricos, se recuperaron de manera significativa, operando en valores normales de evolución. Sin embargo, la situación en el centro y oeste de Buenos Aires continúa siendo delicada. debido a los excesos hídricos y los riesgos de anegamiento retrasando la siembra, perdiendo superficie y dañando las semillas.

● Girasol

En el caso del girasol, la siembra alcanzó al 35 % de las 2,7 MHa proyectadas, con un progreso intersemanal de 2,7 p.p. Sin embargo, las precipitaciones sobre el sur del área agrícola continúan fortaleciendo los excesos hídricos, dificultando la recuperación de los lotes y los caminos para retomar la siembra. En el centro y norte del área agrícola, el ritmo de siembra es considerablemente mayor, manteniendo de 9,8 y 22 p.p. respectivamente, en comparación al ciclo previo y al promedio de las últimas 5 campañas. Con relación al área implantada, el 77,3 % se encuentra bajo condición hídrica Adecuada/Óptima, y el 100 % mantiene condición de cultivo de Normal a Excelente.

• Trigo

El 96,4 % del trigo presenta condición de cultivo Normal a Excelente y se mantienen las altas expectativas de rendimiento. Sin embargo, las elevadas condiciones de humedad, ralentizaron el incremento intersemanal a 6 p.p. en el área bajo excesos hídricos. No obstante, el 90,7 % del cereal ya supera el estadio de encañazón, y el aumento de las temperaturas impulsará la transición hacia etapas de floración y llenado. Se mantienen condiciones favorables para lograr un óptimo desarrollo de granos.

*** Ha: hectáreas; pp: puntos porcentuales; M: millones; m: miles qq: quintales**

Con relación a los mercados externos se observa una intensa volatilidad, con continuidad en la fijación de precios con valores inferiores a los registrados el año anterior. Las diferencias son relevantes, agregándose las cambiantes informaciones de tendencias de producción de los principales productores internacionales, que en conjunto, le otorgan inestabilidad e incertidumbre a la evolución de los mercados, que se traducen en la formación de escenarios negativos. Por otra parte, continua la incertidumbre con relación al sesgo de la política arancelaria por parte de los EEUU, adicionando efectos enervantes sobre los mercados y las corrientes comerciales.

• Honorarios Previstos

Los honorarios contemplados en la operatoria del Fondo para el (A) y el (C), se exponen en Capítulo 10 del Reglamento de Gestión. En tanto para el (AI) y el (AT), en el mismo RG en los puntos 16.6 y 16.7 del Capítulo 16, respectivamente.

I. Sociedad Gerente

Allaria Fondos Administrados SGFCI S.A, administrador del fondo bajo análisis, es una sociedad que cuenta con una amplia trayectoria en el mercado de capitales, y es el resultado de una asociación de un conjunto de especialistas, con probada capacidad y experiencia en el mercado de capitales. Su actual presidente es el señor Néstor De Cesare y Juan Francisco Politti el vicepresidente, siendo ambos accionistas de la sociedad.

Allaria & Cía. S.A. es el socio mayoritario. Ernesto Allaria es su actual presidente, y desde el 2017 también cumple similares funciones en la entidad Bolsas y Mercados Argentinos S.A (BYMA). Los señores De Cesare y Politti también integran, junto a otros acreditados profesionales del sector, el directorio de la sociedad. El permanente crecimiento de los negocios impulsó cambios de estructura organizativa, los que contribuyeron al perfeccionamiento de su operatoria, y a la obtención de una posición líder en el mercado. Es entonces que, a partir del año 2008, Allaria & Cía. S.A. mancomunado con un conjunto de destacados profesionales en la gestión de activos financieros, constituyen Allaria Fondos Administrados SGFCI S.A, con el objetivo de operar en el mercado de Fondos Comunes de Inversión.

El grupo económico actúa en todos los negocios que se desarrollan en el mercado de capitales, tanto local como internacional. Cuenta con una dotación de recursos tecnológicos y humanos, constituidos por más de 200 profesionales con destacada experiencia de actuación. Específicamente en el mercado de fondos comunes de inversión abiertos, las actividades de la empresa en ese mercado comprenden la administración al 24/10/2025, de montos patrimoniales por un valor superior a los \$ 2.239.820,9 millones. Asimismo, cuenta con la experiencia de administrar otros fondos comunes de inversión cerrados inmobiliarios".

Tanto los accionistas como el órgano de administración de Allaria Fondos Administrados SGFCI S.A.; está compuesto por personas de reconocida trayectoria en el mercado de capitales de Argentina.

UNTREF ACR UP evalúa que de la lectura y consideración de la información consultada, se desprende que la Sociedad Gerente, cuenta con la infraestructura metodológica y profesional suficiente para desarrollar una muy buena gestión de la cartera de inversiones. Es un antecedente destacable, la experiencia operativa de la Sociedad en Fondos de similar naturaleza. La interacción con el Asesor de Inversiones del

Fondo, constituye una sinergia indispensable para fortalecer las funciones vinculadas con la administración del mismo.

II. Sociedad Depositaria

Banco Comafi S.A. es una entidad financiera de capital privado argentino. De acuerdo con el BCRA, se encuentra en el puesto 17º en el ranking por activos administrados a julio de 2024. Posee 77 sucursales en toda la Argentina. Comenzó a operar en el año 1984, bajo la denominación Comafi S.A. como agente de mercado abierto, especializado en trading de títulos públicos, pases y otras operaciones financieras.

El Banco Comafi en sus estados contables, posee préstamos otorgados por \$1.288.071,7 millones, depósitos recibidos por \$1.894.165,0 millones y un Patrimonio Neto de \$325.930 millones.

Los integrantes del Directorio poseen reconocida idoneidad profesional, destacándose su presidente Guillermo Cerviño, con una vasta trayectoria en el sistema financiero argentino.

Actualmente, el Banco Comafi actúa como agente de custodia. Se encuentra registrado en la CNV como sociedad depositaria bajo el N° 26.

UNTREF ACRUP entiende que las actividades que realiza en materia de custodia, y la solvencia profesional del Banco, son antecedentes destacables para las funciones atribuibles al mismo en el RG del Fondo, establecidas en el punto 1 del Capítulo 9 del mismo.

III. Asesor de Inversiones

ADBlick Granos S.A. (la Sociedad) se constituyó el 26/07/2011. Comenzó sus actividades en la gestión y desarrollo de proyectos de inversión agroindustriales hacia el 2006. Los integrantes del Directorio tienen reconocida experiencia en su mercado de actuación. El señor José Demicheli es el principal accionista de la Sociedad.

Del examen de la misión, visión y valores de la Sociedad, se desprenden directrices de actuación consistentes con modernas técnicas de administración y de gestión de negocios. Se observa claridad y enfoque en la dirección de las actividades de la misma, siendo relevante también la consideración del desarrollo de tareas sustentables con el cuidado del medio ambiente. Es también destacable, la política de alianzas con los mejores especialistas de los rubros de actuación de la Sociedad.

Un factor destacable, es que la Sociedad trabaja respetando las “Buenas Prácticas Agrícolas” (BPA) (Good Agricultural Practice (GAP) – promovidas por la FAO) y la producción sustentable, incluyendo aquellas acciones tendientes a reducir los riesgos de contaminación físicos, químicos y biológicos en la producción primaria, desde la siembra a la cosecha, así como el acondicionamiento a campo, pos-cosecha, transporte y almacenamiento de los alimentos.

El Grupo ADBlick se halla desarrollando otros proyectos en diversas actividades, tales como ganadería, campos, olivos, cultivos de productos Premium y consultoría, los cuales son informados en el Prospecto de emisión provisorio. De los antecedentes institucionales de la Sociedad y del resumen presentado en dicho Prospecto, se observa una destacable trayectoria en el desarrollo de los mismos, especialmente en lo referido a la actividad en la producción y comercialización de granos. La modalidad operativa dominante utilizada en los distintos proyectos, se realiza a través de la constitución de fideicomisos. Por otra parte, se emplean tipos de organización y dirección de los proyectos, adaptables a las características de los mismos. El conjunto de la información, evidencia una Sociedad con fuerte expertise en las actividades agroindustriales.

UNTREF ACR UP entiende que los antecedentes profesionales de los integrantes de la Sociedad, su especialización y experiencia sectorial, así como también los antecedentes y la actualidad de los proyectos en los que trabajan, son factores que le otorgan ventajas competitivas, transmitiendo fortaleza a su actuación en el Fondo como Asesor de Inversiones.

IV. Impacto ambiental en la ejecución del Plan de Inversión

Adblick Granos S.A. informa que trabaja respetando las “Buenas Prácticas Agrícolas” (BPA) (Good Agricultural Practice (GAP) – promovidas por la FAO) y la producción sustentable, incluyendo aquellas acciones tendientes a reducir los riesgos de contaminación físicos, químicos y biológicos en la producción primaria, desde la siembra a la cosecha, así como el acondicionamiento a campo, pos-cosecha, transporte y almacenamiento de los alimentos.

Anexo I

Información contable del Fondo correspondiente al Ejercicio Anual concluido el 31/07/2025 (en pesos y en moneda homogénea).

Tabla 1 - Estado de situación patrimonial al 31/07/2025

Conceptos	31/07/2025	31/07/2024
ACTIVO		
Activos Corrientes		
Caja y Bancos	56.808	55.711
Inversiones temporarias	997.145	4.317.370
Inversiones en Activos Específicos	12.652.328.091	14.956.050.653
Créditos fiscales	117.540.015	39.315.627
Total del Activo Corriente	12.770.922.059	14.999.739.361
Activos no corrientes		
Activos Intangibles	277.445.999	369.927.997
Total del Activo no corriente	277.445.999	369.927.997
Total del Activo	13.048.368.058	15.369.667.358
PASIVO		
Pasivo Corriente		
Cuentas por Pagar	70.974.810	79.102.156
Total del Pasivo Corriente	70.974.810	79.102.156
Total del Pasivo	70.974.810	79.102.156
PATRIMONIO NETO	12.977.393.248	15.290.565.202
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	13.048.368.058	15.369.667.358

Tabla 2 - Estado de Resultados al 31/07/2025

Conceptos	31/07/2025	31/07/2024
Gastos Operativos	-452.891.606	-514.898.361
Resultados por inversiones en Activos Específicos	-1.119.411.714	-1.701.485.254
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo RECPAM	734.428.277	-1.359.891.052
Resultado del Ejercicio	-837.875.043	-3.576.274.667

Tabla 3 - Estado de evolución del Patrimonio Neto al 31/07/2025

Conceptos	Cuotapartes	Primas por suscripción	Ajuste por inflación cuotapartes	Resultados no asignados	Patrimonio Neto Pesos
Saldo al 31/07/2023	2.367.672.886	329.081	16.130.031.243	368.806.659	18.866.839.869
Resultado neto del periodo	-	-	-	-3.576.274.667	-3.576.274.667
Saldo al 31/07/2024	2.367.672.886	329.081	16.130.031.243	-3.207.468.008	15.290.565.202
Integración de cuotapartes	733.750.625	-64.643.438	178.660.287	-	847.767.474
Rescate de Cuotapartes	-465.213.325	9.647.149	-2.446.302.668	578.804.459	-2.323.064.385
Resultado neto del periodo	-	-	-	-837.875.043	-837.875.043
Saldo al 31/07/2025	2.636.210.186	-54.667.208	13.862.388.862	-3.466.538.592	12.977.393.248

Definición de la calificación

ADBlick Granos Plus Fondo Común de Inversión Cerrado Agropecuario: “AA-(cc)”.

La calificación “AA”, dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a “Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, muy buena, con relación a Fondos de similares objetivos de inversión”.

Sufijos: Las calificaciones contienen un sufijo que identificara a la clase de Fondo calificados. El sufijo “cc” corresponde a fondos comunes de inversión cerrados.

Las calificaciones podrán ser complementadas por los modificadores “+” o “-”, para determinar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría. El modificador no cambia la definición de la categoría a la cual se lo aplica y será utilizado entre las categorías AA y CCC de largo plazo.

Fuentes de información:

La información recibida resulta adecuada y suficiente para fundamentar la calificación otorgada:

- Prospecto de Emisión y Reglamento de Gestión del Fondo
- EECC auditados del Ejercicio Económico Intermedio al 31/07/2025
- Información cualitativa y cuantitativa de Allaria SGFCI S.A suministrada por la Sociedad Gerente.
- Información del sitio institucional www.allariafondos.com.ar
- Información del sitio institucional del Banco Comafi S.A.: www.comafi.com.ar
- Información del sitio institucional de ADBlick Granos S.A.: www.adblickgranos.com
-
- Hechos relevantes oportunamente emitidos por el Administrador.

Manual de Calificación: Para el análisis del presente Fondo, se utilizó la Metodología de Calificación de Riesgos para Fondos Comunes de Inversión aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17284/14.

Analistas a cargo:

Juan Carlos Esteves, jesteves@untref.edu.ar

Juan Manuel Salvatierra, jmsalvatierra@untref.edu.ar

Responsable de la función de Relaciones con el Público:

Nora Ramos, nramos@untref.edu.ar

Fecha de la calificación asignada: 27 de octubre de 2025