

**Fideicomiso Financiero
AGROFINA XXVIII**

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022. (Nota 2.2)

Ejercicio Económico N° 1
(En pesos)

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022
(Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

<u>Actividad principal</u>	Fideicomiso Financiero en etapa pública.
<u>CUIT del Fideicomiso</u>	30- 71754783-3
<u>Fecha de Contrato Constitutivo</u>	01 de abril de 2022.
<u>Objeto del Fideicomiso</u>	Transferencia fiduciaria a favor del Fideicomiso de los derechos creditorios originados por el Fiduciante.
<u>Número de inscripción en CNV</u>	N° 245/2022 del 22 de abril de 2022.

Plazo de duración del contrato de Fideicomiso El vencimiento final de los Valores de Deuda Fiduciaria se producirá en la última fecha de pago de servicios. Sin perjuicio de ello el plazo máximo del Fideicomiso será de cinco años salvo prórroga expresa que se acuerde entre el Fiduciario y los Beneficiarios.

Fecha de Cierre de ejercicio 31 de diciembre de cada año calendario.

Denominación del Fiduciante Agrofina S.A. (Ver Nota 1.1)

Domicilio Legal Suipacha 1111, Piso 18°, Ciudad de Buenos Aires.

Actividad principal Investigación y desarrollo, producción y comercialización de productos de alto valor agregado para la protección de cultivos.

Denominación del Fiduciario BANCO DE VALORES S.A.

Domicilio legal Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad principal del Fiduciario Banco comercial

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

Al 30 de junio de 2022 (Nota 2.2)

(Expresado en pesos)

ACTIVO	30/6/2022	PASIVO	30/6/2022
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Bancos en moneda nacional (Nota 3.1)	37.522.792	Valores de deuda fiduciaria (Nota 3.3 y Anexo II)	1.067.842.829
Créditos (Nota 3.2 y Anexo II)	1.256.081.777	Deudas fiscales (Nota 3.4 y Anexo II)	86.315
Inversiones (Anexo I)	33.058.211	Otras deudas (Nota 3.5 y Anexo II)	32.658.284
Total Activo corriente	1.326.662.780	Total Pasivo Corriente	1.100.587.428
		Total Pasivo	1.100.587.428
		PATRIMONIO NETO	226.075.352
		(según estado respectivo)	
Total Activo	1.326.662.780	Total Pasivo y Patrimonio Neto	1.326.662.780

Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022

(Nota 2.2)

(Expresado en pesos)

	30/6/2022
Resultados por inversiones, financieros y por tenencia incluyendo el cambio en el poder adquisitivo de la moneda	(105.104.925)
Subtotal resultados por inversiones, financieros y por tenencia incluyendo el cambio en el poder adquisitivo de la moneda	(105.104.925)
Gastos comerciales (Anexo III)	(180.335)
Gastos por operaciones (Anexo III)	(2.117.670)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(107.402.930)
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-
Resultado del periodo - pérdida	(107.402.930)

Las notas y los anexos que acompañan son parte integrante de los estados contables

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022

(Nota 2.2)

(Expresado en pesos)

Rubros	Reserva por sobre integración	Ajuste reserva por sobre integración	Resultados no Asignados	Total del Patrimonio Neto
Sobre integración al inicio del ejercicio	301.482.352	31.995.930	-	333.478.282
Resultado del periodo - pérdida	-	-	(107.402.930)	(107.402.930)
Saldos al cierre del periodo al 30/06/2022	301.482.352	31.995.930	(107.402.930)	226.075.352

Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022

(Nota 2.2)

(Expresado en pesos)

	30/6/2022
<u>Variación del efectivo</u>	
Efectivo al inicio del ejercicio (1)	-
Efectivo al cierre del periodo (1)	70.581.003
Aumento neto del efectivo	70.581.003
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>	
<u>Actividades operativas</u>	
Resultado del periodo - pérdida	(107.402.930)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Cambios en activos y pasivos operativos	
Aumento neto en créditos	(1.256.081.777)
Aumento neto en valores de deuda fiduciaria	1.067.842.829
Aumento neto en otras deudas	32.658.284
Aumento neto en deudas fiscales	86.315
Aumento por reserva por sobre integración	333.478.282
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	70.581.003
Aumento neto del efectivo	70.581.003

Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

(1) Incluye caja y bancos e inversiones

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

1.1 Origen y objeto

En el marco del **Programa Global de emisión de Valores Fiduciarios denominado Secuval II** con fecha 22 de abril de 2022 Banco de Valores S.A. en calidad de fiduciario financiero y Agrofina S.A. en calidad de fiduciante y administrador firmaron el acuerdo para integraciones parciales en el Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII por un valor fideicomitado de 1.293.915.675 (Pesos mil doscientos noventa y tres millones novecientos quince mil seiscientos setenta y cinco). El suplemento del prospecto fue autorizado por CNV con fecha 22 de abril de 2022 y con fecha 29 de abril de 2022 el fideicomiso fue colocado en oferta pública.

1.2 Bienes Fideicomitados

Son bienes fideicomitados los Créditos, es decir, los derechos creditorios originados por el Fiduciante, emergentes de las operaciones de compraventa de productos para la protección de cultivos, instrumentados en facturas emitidas por el Fiduciante conforme a las normas legales y aplicables, y su correspondiente documentación respaldatoria (las "Facturas").

Los Bienes Fideicomitados comprenden:

- Las facturas cedidas por el Fiduciante al Fideicomiso.
- El producido de las inversiones de fondos líquidos disponibles.

1.3 Valores Representativos de Deuda

Las condiciones de emisión del contrato son por un monto total de \$ 992.433.323. Los VDF son las siguientes clases:

- Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, por un valor equivalente al 68,15% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, es decir \$ 881.803.533
- Valores de Deuda Fiduciaria Clase B, por un valor equivalente al 8,55 % del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, es decir \$ 110.629.700

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A:

Tendrán derecho al cobro de los Servicios de los VDFA, en las Fechas de Pago de Servicios de los VDFA, una vez abonados los Gastos Deducibles e Impuestos del Fideicomiso y deducidas –de corresponder– las contribuciones al Fondo de Gastos y Fondo por Riesgo de Administración: a) en concepto de interés, una tasa de interés variable que equivalente a la Tasa BADLAR Privada, más 100 (cien) puntos básicos, con un mínimo de 42% (cuarenta y dos por ciento) nominal anual y un máximo de 52% (cincuenta y dos por ciento) nominal anual, a ser devengada durante el Período de Devengamiento (la "Tasa de Interés de los VDFA"); y b) en concepto de amortización, la totalidad de los ingresos percibidos durante el Período de Cobranza, luego de deducir el interés de los VDFA (en conjunto a) y b), los "Servicios de los VDFA").

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

Santiago W. Brandan

Contador Público (U.B.A.)

Responsable de Gestión Fiduciaria

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B:

Tendrán derecho al cobro de los siguientes Servicios, en las Fechas de Pago de Servicios de los VDFB, una vez abonados los Gastos Deducibles e Impuestos del Fideicomiso y deducidas –de corresponder– las contribuciones al Fondo de Gastos, Fondo por Riesgo de Administración y luego de la cancelación total de los VDFA: a) en concepto de interés, una tasa de interés variable que será equivalente a la Tasa BADLAR Privada, más 200 (doscientos) puntos básicos, con un mínimo de 43% (cuarenta y tres por ciento) nominal anual, y un máximo de 53% (cincuenta y tres por ciento) nominal anual, a ser devengada durante el Período de Devengamiento (la “Tasa de Interés de los VDFB” y en conjunto con la Tasa de Interés de los VDFA, la “Tasa de Interés”); y b) en concepto de amortización, la totalidad de los ingresos percibidos durante el Período de Cobranza, una vez abonados los Servicios de los VDFA y luego de deducir el interés de los VDFB (en conjunto a) y b), los “Servicios de los VDFB” y junto con los Servicios de los VDFA, los Servicios de los VF”).

1.4 Fondo de gastos

El Fiduciario detraerá del Producido de la Colocación un importe equivalente a \$350.000 (Pesos trescientos cincuenta mil) que se asignará a un fondo de gastos (el “Fondo de Gastos”), el cual se destinará a cancelar los Gastos Deducibles hasta el monto indicado. En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca se detraerá de los fondos percibidos de la Cobranza de los Créditos el monto necesario para reestablecerlo. En caso de que la Cobranza no fuere suficiente a tales efectos, el Fiduciante se compromete a reconstituir el Fondo de Gastos. Cuando (i) a juicio del Fiduciario el monto acumulado en el Fondo de Gastos alcanzare para pagar la totalidad de los Gastos Deducibles o (ii) finalice el Fideicomiso, el Fondo de Gastos será liberado a la cuenta Fiduciaria.

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Los presentes Estados Contables Fiduciarios, está expresado en pesos y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y aprobadas y en aplicación por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y con las normas aplicables emitidas por la C.N.V.

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea

Entorno económico y marco normativo

En el ejercicio 2002 se aplicó la Resolución JG N° 240 de la FACPCE que estableció el inicio de un período de inflación y en consecuencia, la metodología de reexpresión establecida por la RT N° 6 con las modificaciones introducidas por la RT N°19.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

DANIEL L. SANTAMANS

Santiago W. Brandan

Contador Público (U.B.A.)

Contador General

Responsable de Gestión Fiduciaria

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

En el 2003 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 287/03 que determinó que a partir del 01 de octubre de 2003 no existe un contexto de inflación o deflación en el país. Por ello, corresponde discontinuar a partir de dicha fecha el mecanismo de ajuste por la RT N° 6.

Por otra parte, el P.E.N. emitió el Decreto N° 64/03, que modificó el Decreto 1269-02, instruyendo a los organismos de control del Estado Nacional para no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del mes de marzo del 2003.

En los siguientes estados contables no se aplicó la metodología de reexpresión establecida en la RT N° 6 por aplicación de lo dispuesto en la RT N°17 y la Resolución JG N° 287/03.

En el año 2013 se emitió la RT N°39 de la FACPCE que derogó la Res. JG N° 287/03 e introdujo cambios en las RT N°17 y RT 6 definiendo que el ajuste por inflación debe aplicarse en un contexto de alta inflación y definió los indicadores de tal contexto.

La interpretación N°8 de FACPCE definió que la pauta cuantitativa contenida en la RT N°17 modificada por la RT N°39 es condición necesaria y suficiente para aplicar el ajuste por inflación en los estados contables. La pauta cuantitativa se cumple si la variación acumulada en el IPIM alcanza o sobrepasa el 100% en un período de tres años.

Durante el primer semestre del 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una reversión de la tendencia inflacionaria, resultando en índices de inflación que excedieron el 100% acumulada en tres años, y en proyecciones de inflación que confirman dicha tendencia. Por otra parte, los indicadores cualitativos de alta inflación muestran evidencias coincidentes. Por lo expuesto, atendiendo a que todas las entidades apliquen los requerimientos del ajuste por inflación desde la misma fecha y utilizando el mismo índice de precios, la FACPCE ha dictado la Res. JG 539/18 aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante resolución 107/18 indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N°17 a partir del 1° de julio de 2018.

Los presentes estados contables se presentan ajustados por inflación según la RT N° 6 y la RT N° 39 y la RT N°17.

El índice de precios utilizados para determinar los coeficientes de reexpresión fue publicado por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas basados en una serie que empalma el Índice de Precios al Consumidor Nacional desde enero de 2017 con el Índice de Precios Internos al por Mayor hasta esa fecha.

El fiduciario ejerció la opción de la RT 6, la Res. JG 539/18 y la Res CD 107/18 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de presentar el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) incluido en los resultados financieros y por tenencia, y exponerlo en una sola línea, aprobado por las Resoluciones de la Mesa Directiva 107/2018 y 11/2019 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el Recpam) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto de Recpam sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertas ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, etc.

2.2 Información comparativa

Dado que es el primer ejercicio económico, no se expone información comparativa.

2.3 Criterios de Valuación

Los principales criterios de valuación utilizados en la preparación de los estados contables fueron los siguientes:

a. Caja y bancos

Los saldos de las cuentas bancarias en moneda nacional se encuentran valuados a su valor nominal.

b. Créditos y deudas

Se encuentran valuados a su valor nominal, agregando o deduciendo según corresponda, los resultados financieros devengados hasta el cierre del periodo.

c. Inversiones

Los depósitos a plazo fijo al 30 de junio de 2022, fueron valuados de acuerdo con la suma de dinero entregada en el momento de la transacción más los intereses devengados al cierre del periodo.

d. Valores Representativos de Deuda

Han sido valuados a sus valores nominales más los intereses devengados al cierre, según lo establecido en las condiciones de emisión.

e. Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

El estado de flujo de efectivo fiduciario fue confeccionado utilizando el método indirecto, considerando como efectivo al rubro "Caja y bancos".

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

f. Sobreintegración

La sobreintegración ha sido reexpresada siguiendo los lineamientos detallados en la nota 2.1 desde su fecha de origen. La sobreintegración se expone a su valor nominal. El exceso se expone en la cuenta ajuste reserva por sobreintegración.

2.4 Estimaciones contables

La preparación de estados contables de acuerdo con dichas normas contables requiere la consideración, por parte de la Administración del Fideicomiso, de estimaciones y supuestos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de dichos estados, como así también los montos de ingresos y gastos del período. Los resultados finales podrían diferir de los estimados.

2.5 Cuentas de resultados

Las cuentas de resultados se reexpresan siguiendo los lineamientos de la nota 2.1.

El Fideicomiso ejerció la opción establecida en Res. JG 539/18 y la Res CD 107/18 y 11/2019 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de presentar el resultado por el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) incluido en los resultados financieros y por tenencia, y exponerlo en una sola línea.

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

	<u>30/6/2022</u>
<u>3.1 - Caja y bancos</u>	
Bancos en moneda nacional	37.522.792
Total caja y bancos	<u>37.522.792</u>
<u>3.2 - Créditos</u>	
Créditos por cesión fiduciaria netos (Anexo II)	1.171.347.213
Cuentas por cobrar	84.727.588
Otros	6.976
Total créditos	<u>1.256.081.777</u>

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO (Cont.)

	<u>30/6/2022</u>
<u>3.3 Valores de deuda fiduciaria</u>	
Valores de deuda fiduciaria A (Anexo II)	948.643.065
Valores de deuda fiduciaria B (Anexo II)	119.199.764
Total valores de deuda fiduciaria	<u>1.067.842.829</u>
<u>3.4 Deudas fiscales</u>	
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	86.315
Total deudas fiscales	<u>86.315</u>
<u>3.5 Otras deudas</u>	
Diversas	148.104
Adelanto fondos de gastos	1.308.122
Fondo de liquidez	30.863.124
Honorarios a pagar	338.934
Total otras deudas	<u>32.658.284</u>

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

Los registros contables del Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII, son llevados en los libros "Inventario y Balances" y "Diario" en forma separada de los libros correspondientes a los registros del Fiduciario. A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, ambos libros se encuentran en proceso de Rúbrica.

NOTA 5: TRATAMIENTO IMPOSITIVO

a. Impuesto a las ganancias

La Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo, publicada en el boletín oficial el 11 de mayo de 2018, introdujo cambios vinculados con el tratamiento impositivo de los fideicomisos financieros. Así, en su Art. 205 dispuso que aquellos fideicomisos financieros que hayan colocado certificados de participación y/o títulos de deuda en el ámbito de la oferta pública bajo CNV no deberán tributar el I.G.G. en cabeza propia. En estos casos, el inversor receptor de la renta que aquellos distribuyan, sobre inversiones realizadas en el país, deberá incorporar la misma a su declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate.

Sin perjuicio de lo expuesto, está pendiente de reglamentación a la fecha de los presentes estados contables.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 5: TRATAMIENTO IMPOSITIVO (Cont.)

El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018. En consecuencia, al 30 de junio de 2022, el Fideicomiso no estimó provisión por I.I.G.G.

b. Impuesto al valor agregado

La transmisión de los bienes fideicomitidos a favor del Fideicomiso no constituye una prestación o colocación financiera gravada en los términos de este impuesto, por aplicación del Artículo 84 de la Ley 24.441. Por lo tanto, la cesión fiduciaria de los créditos, no tiene consecuencia alguna en este gravamen

c. Impuesto a los ingresos brutos

El Fideicomiso se encuentra alcanzado por el gravamen, habiéndose registrado al 30 de junio de 2022 el impuesto correspondiente, el cual no es exigible a esa fecha.

NOTA 6: PREVISIÓN DE INCOBRABLES

El fideicomiso tiene como política previsionar aquellos créditos consolidados que posean un atraso mayor a 180 días a la fecha de cierre del período. Al 30 de junio de 2022, no se cumplen estas condiciones para contabilizar una provisión para deudores incobrables.

NOTA 7: COVID

El surgimiento y la diseminación de un virus denominado "Coronavirus" (o Covid-19) hacia fines del año 2019, ha generado diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global. Dada la magnitud de la propagación del virus, en marzo de 2020, varios gobiernos de todo el mundo, implementaron medidas drásticas para contener la propagación, incluido, entre otros, el cierre de fronteras y la prohibición de viajar hacia y desde ciertas partes del mundo por un período de tiempo y finalmente el aislamiento obligatorio de la población junto con el cese de actividades comerciales no esenciales. Con fecha 11 de marzo la Organización Mundial de la Salud declaró al Covid-19 pandemia a nivel global.

En la Argentina, el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas tendientes a disminuir la circulación de la población, disponiendo el aislamiento social preventivo y obligatorio desde el 20 de marzo hasta el 24 de abril de 2020, renovables cada quince días, permitiendo la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación/producción de servicios y productos esenciales.

Con fecha 6 de noviembre de 2020 el Gobierno Nacional anunció la continuidad de la cuarentena, pero poniendo fin en el AMBA al aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO) y dando lugar a una nueva etapa de distanciamiento social preventivo y obligatorio (DISPO), que se inició el 9 de noviembre de 2020, y continuó extendiéndose por períodos hasta el 9 de abril de 2021, cuando el DNU N° 235/21 emitido por la Presidencia de la Nación lo dejó sin efecto.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 7: COVID (Cont.)

Dado el acelerado aumento de casos, el mencionado Decreto establece nuevas medidas temporarias de prevención y disposiciones locales y focalizadas geográficamente, orientadas a las actividades y horarios que conllevan mayores riesgos, prohibiendo la circulación de personas entre las 20:00 hs y las 06:00 hs, y reservando la utilización del transporte público a quienes desarrollen actividades esenciales, se trasladen a establecimientos educativos o soliciten un permiso especial.

El DNU N° 235/21 entró en vigencia el 16 de abril de 2021, extendiéndose recientemente hasta el 21 de mayo de 2021 mediante el DNU N° 287/21 y posteriormente hasta el 6 de junio de 2021 mediante el DNU N° 334/2021.

El DNU N° 381/21 volvió a prorrogar el DNU N° 287/21 hasta el 25 de junio de 2021, estableciendo un semáforo epidemiológico en las distintas zonas del país, que posibilitó una flexibilización de las restricciones que se venían implementando, sobre todo en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), debido a la baja de casos registrados en los últimos días.

Con fecha 26 de junio de 2021 el Gobierno Nacional publicó en el Boletín Oficial el DNU N° 411/2021 oficializando la prórroga de las medidas de restricción en todo el país hasta el 9 de Julio de 2021.

Recientemente a través del DNU N° 455/21, el presidente Alberto Fernández prorrogó el DNU N° 287/21 hasta el 6 de agosto de 2021 inclusive. El mismo faculta a gobernadores y al jefe de Gobierno porteño a adoptar medidas ante la verificación de determinados parámetros, a través del mencionado "semáforo epidemiológico", que se divide en bajo, mediano y alto riesgo según la evolución de la pandemia en cada distrito del país.

Con fecha 6 de agosto de 2021 se emitió el DNU N°494/21 mediante al cual se flexibilizaron ciertas restricciones debido al avance de la vacunación en el país. Posteriormente, con fecha 31 de diciembre de 2021 se emitió el DNU N°678/21 flexibilizando aún más las restricciones e incluso permitiendo la apertura de fronteras a partir del 1° de noviembre de 2021.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía global y del país es desconocido, pudiendo los gobiernos tomar medidas más estrictas, las cuales no son predecibles en esta instancia. A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, el Fideicomiso no ha sufrido impactos significativos en sus resultados como consecuencia de la pandemia. Los activos continúan comportándose razonablemente a pesar de los inconvenientes. No obstante, no puede cuantificarse razonablemente en qué medida el Coronavirus afectará a futuro el negocio del Fideicomiso, de extenderse de manera prolongada esta situación.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 7: COVID (Cont.)

El Fiduciario del Fideicomiso está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias a su alcance para preservar la vida humana y su actividad.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

INVERSIONES

Al 30 de junio de 2022
(Nota 2.2)
(Expresados en pesos)

Anexo I

Detalle	Capital	Interés devengado	Total al 30/06/2022
Depósito a Plazo Fijo Banco de Valores S.A	30.863.124	2.195.087	33.058.211
Total al 30/06/2022			33.058.211

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

PLAZOS ESTIMADOS DE VENCIMIENTOS Y TASAS DE INTERÉS DE COLOCACIONES DE FONDOS, CRÉDITOS Y DEUDAS

Al 30 de junio de 2022

(Nota 2.2)

(Expresados en pesos)

Anexo II

	Créditos	Deudas Fiscales	Títulos de deuda	Otras Deudas
A vencer:				
1er. Trimestre	452.189.440	86.315	474.321.532	32.658.284
2do. Trimestre	665.723.342	-	514.054.787	-
3er. Trimestre	87.925.724	-	39.733.255	-
4to. Trimestre	50.243.271	-	39.733.255	-
A más de un año	-	-	-	-
Total al 30/06/2022	1.256.081.777	86.315	1.067.842.829	32.658.284

Los títulos de deuda devengan intereses a tasa fija (ver Nota 1.3).

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII

APERTURA DE LOS GASTOS POR OPERACIONES

Correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 (Nota 2.2)

Anexo III

Rubros	Gastos por operaciones	Gastos de comercialización	Total al 30/06/2022
Honorarios	1.351.328	-	1.351.328
Gastos de gestión	759.370	-	759.370
Gastos bancarios	6.972	-	6.972
Impuesto a los ingresos brutos		180.335	180.335
Total al 30/06/2022	2.117.670	180.335	2.298.005

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo

(Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

DANIEL L. SANTAMANS

Contador General

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Santiago W. Brandan

Responsable de Gestión Fiduciaria

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Sres. Directores de
Banco de Valores
Fiduciario de FIDEICOMISO FINANCIERO AGROFINA XXVIII
C.U.I.T.: 30-71754783-3
Domicilio Legal: Sarmiento 310.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables.

1. Identificación de los estados contables objeto de la revisión:

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII**, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 30 de junio de 2022, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario correspondientes al período de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7 y los anexos I a III.

Los presentes estados contables no se exponen en forma comparativa debido a que es el primer ejercicio económico del fideicomiso.

2. Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables

La dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomamos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, los estados contables intermedios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVIII** al 30 de junio de 2022, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de efectivo correspondientes al periodo intermedio de 90 días iniciado el 01 de abril de 2022 y finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables intermedios han sido preparados a partir de las registraciones contables las cuales se encuentran en proceso de transcripción en los libros rubricados del Fideicomiso.
- b) Los estados contables intermedios mencionados en el apartado I, del presente informe se encuentran en proceso de transcripción en el libro inventario y balances.
- c) Según surge de los registros contables de la entidad, no existe pasivo devengado ni exigible al 30 de junio de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de agosto de 2022.

BREA SOLANS & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200