

**Fideicomiso Financiero
AGROFINA XXVII**

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.

(Nota 2.2)

Ejercicio Económico N° 2

(En pesos)

Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVII

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

<u>Actividad principal</u>	Fideicomiso Financiero en etapa pública.
<u>CUIT del Fideicomiso</u>	33-71746203-9
<u>Fecha de Contrato Constitutivo</u>	27 de diciembre de 2021.
<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° 1914/2021 del 31 de enero de 2022.

<u>Plazo de duración del contrato de Fideicomiso</u>	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.
<u>Fecha de Cierre de ejercicio</u>	31 de diciembre de cada año calendario.

<u>Denominación del Fiduciante</u>	Agrofina S.A. (Ver Nota 1.1)
<u>Domicilio Legal</u>	Suipacha 1111, Piso 18°, Ciudad de Buenos Aires.
<u>Actividad principal</u>	Investigación y desarrollo, producción y comercialización de productos de alto valor agregado para la protección de cultivos.

<u>Denominación del Fiduciario</u>	BANCO DE VALORES S.A.
<u>Domicilio legal</u>	Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
<u>Actividad principal del Fiduciario</u>	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 29 de noviembre 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 XXVII

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

ACTIVO	30/9/2022	31/12/2021	PASIVO	30/9/2022	31/12/2021
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos en moneda nacional (Nota 3.1)	803.727	-	Títulos de deuda a emitir (Nota 3.3 y Anexo I)	-	1.231.492.729
Créditos (Nota 3.2 y Anexo I)	45.375	1.478.382.689	Deudas fiscales (Nota 3.4 y Anexo I)	472	-
			Otras deudas (Nota 3.5 y Anexo I)	848.630	547.885
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	849.102	1.478.382.689	TOTAL PASIVO CORRIENTE	849.102	1.232.040.614
			TOTAL PASIVO	849.102	1.232.040.614
			PATRIMONIO NETO	-	246.342.075
			(según estado respectivo)		
TOTAL ACTIVO	849.102	1.478.382.689	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	849.102	1.478.382.689

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 29 de noviembre 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 XXVII

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

	30/9/2022
Resultados por inversiones, financieros y por tenencia incluyendo el cambio en el poder adquisitivo de la moneda	(50.875.671)
Subtotal resultados por inversiones, financieros y por tenencia incluyendo el cambio en el poder adquisitivo de la moneda	(50.875.671)
Gastos comerciales (Anexo II)	(6.238)
Gastos por operaciones (Anexo II)	(6.463.964)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(57.345.873)
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-
Resultado del periodo - pérdida	(57.345.873)

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 29 de noviembre 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 XXVII

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

Rubros	Reserva por sobreintegración	Ajuste reserva por sobreintegración	Resultados no Asignados	Total del Patrimonio Neto
Sobreintegración al inicio del ejercicio	148.663.061	98.226.899	(547.885)	246.342.075
Resultado del periodo - pérdida	-	-	(57.345.873)	(57.345.873)
Desafectación de la reserva (Nota 1.5)	(148.663.061)	(98.226.899)	57.893.758	(188.996.202)
Saldos al cierre del periodo al 30/9/2022	-	-	-	-

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 29 de noviembre 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 XXVII

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

	30/9/2022
<u>Variación del efectivo</u>	
Efectivo al inicio del ejercicio (1)	-
Efectivo al cierre del periodo (1)	803.727
Aumento neto del efectivo	803.727
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>	
<u>Actividades operativas</u>	
Resultado del periodo - pérdida	(57.345.873)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Cambios en activos y pasivos operativos	
Disminución neta en créditos	1.478.337.314
Disminución neta en títulos de deuda a emitir	(1.231.492.729)
Aumento neto en otras deudas	300.745
Aumento neto en deudas fiscales	472
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	189.799.929
Flujo neto de efectivo generado por operaciones de financiación	
Desafectación de la reserva (Nota 1.5)	(188.996.202)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(188.996.202)
Aumento neto del efectivo	803.727

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 29 de noviembre 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 XXVII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 27 de diciembre de 2021 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 XXVII por un valor fideicomitado de 8.666.256 (Dólares Estadounidenses ocho millones seiscientos sesenta y seis mil doscientos cincuenta y seis). El suplemento del prospecto fue autorizado por CNV con fecha 11 de enero de 2022 y con fecha 19 de enero 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 US\$ 7.218.991. Los VDF son las siguientes clases:

- Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, por un valor equivalente al 75,3% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, es decir US\$ 6.525.691
- Valores de Deuda Fiduciaria Clase B, por un valor equivalente al 8% del Valor Fideicomitado de los Créditos transferidos al Fideicomiso, es decir US\$ 693.300

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 indicadas bajo el apartado "Cuadro Teórico de Pago de Servicios" del Suplemento de Prospecto, una vez abonados los Gastos Deducibles de 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 fija que será equivalente al 3,0% nominal anual, que será 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 29 de noviembre 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 XXVII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 indicadas bajo el apartado “Cuadro Teórico de Pago de Servicios” del Suplemento de Prospecto, una vez abonados los Gastos Deducibles de 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 fija que será equivalente al 4,0% nominal anual, que será 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 \$2.000 (dólares estadounidenses dos mil) al Tipo de Cambio Inicial 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 considerando para su cálculo el último Tipo de Cambio Aplicable disponible, 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.

1.5 Desafectación de la reserva

Debido a que el Fideicomiso se liquidó con fecha 30 de septiembre 2022, se decidió dar de baja a la reserva de sobreintegración.

1.6 Liquidación Fideicomiso Financiero Agrofinas XXVII

Con fecha 1 de septiembre, Agrofinas en su carácter de Fiduciante y Fideicomisario del Fideicomiso Financiero Agrofinas XXVII informó la suspensión de los depósitos de las cobranzas en la cuenta fiduciaria con motivo de la liquidación del Fideicomiso, siendo la última cobranza rendida correspondiente al mes de agosto de 2022.

Asimismo, el Fiduciario del Fideicomiso Financiero Agrofinas XXVII, Banco de Valores S.A., informó al Fiduciante y Fideicomisario, el detalle inherente a la liquidación, conforme a los términos y condiciones del contrato de fideicomiso. El Fiduciante y Fideicomisario del Fideicomiso prestó expresa conformidad a la liquidación practicada por el Fiduciario.

Las partes acordaron que el importe de la cuenta fiduciaria será reservado en la cuenta corriente del Fideicomiso Financiero Agrofinas XXVII para ser aplicado por el Fiduciario al pago de los gastos de liquidación y al saldo remanente adeudado al Fiduciante al cierre.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 29 de noviembre 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 XXVII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Los presentes Estados contables fiduciarios de liquidación, 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.

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 informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 29 de noviembre 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 XXVII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

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

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

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.

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

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el ejercicio económico irregular finalizado el 31 de diciembre de 2021.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, no están presentados en forma comparativa dado que no existe información comparativa por el mismo período del ejercicio anterior.

2.3 Criterios de Valuación

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

a. Activos y Pasivos en moneda extranjera

Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021 fueron valuados a la cotización del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre. Las diferencias de cambio fueron imputadas a los resultados del ejercicio.

b. Caja y bancos

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

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 29 de noviembre 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 XXVII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

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

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

c. Créditos y deudas

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

d. Títulos de deuda a emitir

Al 31 de diciembre de 2021 han sido valuados al tipo de cambio del cierre del ejercicio.

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".

f. Sobreintegración

La sobreintegración es ajustada por inflación según nota 2.1. La sobreintegración se expone a su valor nominal. El exceso se expone en la cuenta de 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.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 29 de noviembre 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 XXVII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

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

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>3.1 - Caja y bancos</u>		
Bancos en moneda nacional	803.727	-
Total caja y bancos	803.727	-
<u>3.2 - Créditos</u>		
Créditos por cesión fiduciaria netos (Anexo I)	-	1.478.382.689
Cuentas por cobrar	-	-
Otros	45.375	-
Total créditos	45.375	1.478.382.689
<u>3.3 Títulos de deuda a emitir</u>		
Títulos de deuda a emitir (Anexo I)	-	1.231.492.729
Total valores de deuda fiduciaria	-	1.231.492.729
<u>3.4 Deudas fiscales</u>		
Retención Impuesto a las ganancias (Anexo I)	472	-
Total deudas fiscales	472	-
<u>3.5 Otras deudas</u>		
Diversas	215.000	98.867
Adelanto fondos de gastos	320.820	-
Honorarios a pagar	312.810	449.018
Total otras deudas	848.630	547.885

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

Los registros contables del Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVII, 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, ambos libros se encuentran en proceso de Rúbrica.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 29 de noviembre 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 XXVII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 presentados de forma comparativa. (Nota 2.2)
(Expresado en pesos)

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 perceptor de la renta que aquéllos 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 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 septiembre de 2022, el Fideicomiso no estimó provisión por I.I.G.G.

b. Impuesto al valor agregado

La transmisión de los bienes fideicomitados 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 septiembre de 2022 el impuesto correspondiente, el cual no es exigible a esa fecha.

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 29 de noviembre 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 XXVII

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Nota 2.2)

(Expresados en pesos)

ANEXO I

	Créditos	Deudas Fiscales	Títulos de deuda a emitir	Otras Deudas
A vencer:				
1er. Trimestre	45.375	472	-	848.630
2do. Trimestre	-	-	-	-
3er. Trimestre	-	-	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-
A más de un año	-	-	-	-
Total al 30/9/2022	45.375	472	-	848.630
Total al 31/12/2021	1.478.382.689	-	1.231.492.729	547.885

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 29 de noviembre 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 XXVII

APERTURA DE LOS GASTOS POR OPERACIONES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Nota 2.2)

ANEXO II

Rubros	Gastos por operaciones	Gastos de comercialización	Total al 30/9/2022
Honorarios	4.885.723	-	4.885.723
Gastos de gestión	1.483.458	-	1.483.458
Gastos bancarios	20.074	-	20.074
Impuesto a los ingresos brutos	-	6.238	6.238
Otros Impuestos	74.709	-	74.709
Total al 30/9/2022	6.463.964	6.238	6.470.202

El informe de los Auditores Independientes se extiende por documento aparte

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 29 de noviembre 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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Sres. Directores de
Banco de Valores
Fiduciario de FIDEICOMISO FINANCIERO AGROFINA XXVII
C.U.I.T.: 33-71727683-9
Domicilio Legal: Sarmiento 310.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables de liquidación.

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

Hemos auditado los estados contables adjuntos de **Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVII**, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario de liquidación al 30 de septiembre de 2022, el estado de resultados fiduciario de liquidación, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario de liquidación y el estado de flujo de efectivo fiduciario de liquidación correspondientes al período de nueve meses y finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 5 y los anexos I a II.

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el ejercicio económico irregular finalizado el 31 de diciembre de 2021.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, no están presentados en forma comparativa dado que no existe información comparativa por el mismo período del ejercicio anterior.

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 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 opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. 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 auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios de liquidación adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **Fideicomiso Financiero AGROFINA XXVII** al 30 de septiembre de 2022, así como su estado de resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de efectivo correspondiente al periodo de nueve meses finalizado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5. Otras Cuestiones

Los presentes estados contables por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron confeccionados a los efectos de la liquidación del fideicomiso financiero según lo indicado en la nota 1.6.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables de liquidación 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 de liquidación 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 septiembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 29 de noviembre 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