

1º Reporte de Inversión Anual del
Fideicomiso Financiero Renta Agrícola I – Fondo de Inversión Directa.

En la ciudad de Córdoba, a los 31 días del mes de agosto de 2023 se reúne el Comité de Inversión del Fideicomiso Financiero Renta Agrícola I – Fondo de Inversión Directa (el “Fideicomiso”), con el objeto de elaborar el 1º Reporte de Inversión Anual que se aplicará para ejecutar el Programa de Inversión, Producción y Estratégico (el “PIPE”) de la campaña agrícola 2023/2024.

El Reporte de Inversión Anual (el “Reporte Anual”), conforme lo establece el contrato de fideicomiso, tiene por finalidad:

- 1º Determinación de los campos en los cuales se llevará adelante la producción agrícola.**
- 2º Determinación del Capital de Inversión Anual del Fideicomiso.**
- 3º Determinación de la Superficie a sembrar.**
- 4º Determinación de los Cultivos a sembrar.**
- 5º Actualización del Cuadro de Resultados Teóricos – Apartado XII.1.7 del Prospecto.**
- 6º Actualización del Flujo de Fondos Teórico del Fideicomiso conforme la estructura y modelo obrante en el Apartado XIII del Prospecto.**

Es dable destacar que al día de la fecha se encuentran en curso las operaciones de arrendamiento de los campos seleccionados por el Operador Técnico que se detallan a continuación, así como también la selección de campos que permitan completar las 2000 hectáreas proyectadas para esta primera campaña conforme el PIPE. Es por ello que, en cumplimiento de lo establecido en el Suplemento de Prospecto, este Comité cumple con su obligación de emitir este primer Reporte Anual en la fecha establecida, pero en los próximos días se publicará un Reporte Complementario al mismo, donde se brindará mayor detalle de las determinaciones de ubicación y los contratos de arrendamiento que se hayan suscripto, así como toda información complementaria que pueda resultar de utilidad a los Beneficiarios.

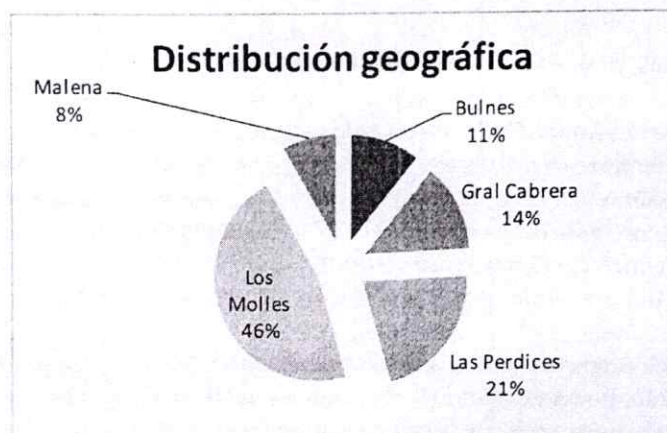
1º Determinación de los campos en los cuales se llevará adelante la producción agrícola.

A los efectos de implementar la aplicación del PIPE el Operador Técnico ha llevado adelante un proceso de búsqueda y selección de campos que cumplen con las pautas tecnológicas y de rendimiento acordes a las establecidas para la aplicación del PIPE.

Los campos propuestos se encuentran ubicados, todos ellos, en la Provincia de Córdoba, en su mayoría en la zona de influencia del Operador Técnico. Tienen además una dispersión equilibrada, suficiente para bajar el riesgo climático y no tan amplia que aumente demasiado los costos de logística de producción.

Seguidamente, se detallan los campos sobre los cuales se llevará adelante la explotación agrícola:

Zona	
Zona	Has
Bulnes	193
Gral Cabrera	239
Las Perdices	379
Los Molles	821
Malena	148
Total	1.780



El precio promedio de los alquileres de campos es de 11,92 quintales por hectárea, el que se encuentra apenas por debajo de los 12 quintales estimados en nuestro escenario teórico.

Actualmente el Operador Técnico se encuentra solicitando la documentación e información necesaria para poder implementar las contrataciones de arrendamiento y/o aparecería sobre los mismos por parte del Fiduciario, conforme lo establecido en el PIPE.

2º Determinación del Capital de Inversión Anual del Fideicomiso.

El Capital de Inversión Anual del Fideicomiso es el monto que se destinará a la ejecución del PIPE para cada campaña agrícola. Para esta primera campaña (2023/2024) el monto se ha determinado en función de la colocación de los Valores Fiduciarios emitidos por un V/N total de U\$D2.250.000, colocados al 100% de su valor nominal.

De dicha suma se han descontado los Gastos Deducibles del Fideicomiso y el Fondo de Reserva, disponiendo de un Capital de Inversión Anual para esta campaña de USD 2.173.357,24, que se encuentra invertido en las siguientes proporciones en los FCI que se detallan:

Fondos Comunes de Inversión Dollar Linked:

Allaria Dinámico Clase B (26.684.986,113 cuotapartes) 17,5%

Gainvest Renta Fija Protección Plus (2.099.184,9658 cuotapartes) 17,5%
Megainver Renta Fija Cobertura Clase B (1.371.322,905213 cuotapartes) 17,5%
Max Cobertura FCI Clase B (68.631.909,47972 cuotapartes) 17,5%

Fondos Comunes de Inversión Money Market:

Southern Trust Zero Clase B (21.542.316,8229 cuotapartes) 10%
Allaria Ahorro Clase B (2.507.118,0371 cuotapartes) 10%
Schroders Liquidez Clase B (37.962.439,83366 cuotapartes) 10%

3º Determinación de la superficie a sembrar.

La determinación de la superficie a sembrar está dada por la disponibilidad de campos. Hasta el momento se han seleccionado campos por una superficie total de **1.780 has**, conforme la distribución geográfica descrita en el punto 1, sin perjuicio de lo cual se está trabajando en incrementar dicha superficie, buscando aproximarse a la superficie objetivo de 2.000 has. El inicio del período de siembra, dependiendo de las precipitaciones, comienza en el mes de octubre, motivo por el cual hasta ese momento pueden incorporarse nuevas superficies.

4º Determinación de los Cultivos a sembrar.

En función del Capital de Inversión Anual del Fideicomiso y los campos disponibles el Operador Técnico, de acuerdo a su expertise y las condiciones de los campos seleccionados hasta el momento, determinó que el Fideicomiso lleve adelante la siembra en esta primer Campaña 2023/2024 de 1.164 has de cultivo de soja y 616 has de cultivo de maíz. No obstante, esta última podrá implementarse en función de las hectáreas restantes que puedan incorporarse hasta completar las 2000 hectáreas proyectadas.

5º Actualización del Cuadro de Resultados Teóricos – Apartado XII.1.7 del Prospecto.

Seguidamente se expresa a valores actuales (estimados) el Apartado XII.1.7 del Prospecto que indica los costos por hectárea expresados en USD, y la rentabilidad teórica según el escenario que se presente.

Conforme se indicó en el Prospecto de Emisión, (ver apartado XII.1.7) se elaboraron tres escenarios hipotéticos en función del rinde de los cultivos. El escenario Medio se obtuvo del promedio simple registrado en los últimos ocho años para la zona de producción elegida. Se ha utilizado para la Soja un rinde de 3,1 toneladas por hectárea y para el maíz 7,2 Toneladas por hectárea. El escenario optimista se construyó sobre el mejor promedio de rendimiento de tres campañas seguidas en los últimos ocho años, para cada cultivo respectivamente, y el pesimista en base al peor promedio de tres campañas seguidas.-

La última cosecha 2021/2022 resultó muy afectada por la sequía y estuvo por debajo de los promedios para la zona, y por no contar con datos definitivos de la misma no se incluyó para la elaboración de escenarios mencionados.-

Escenario Medio:

Cuadro Teórico de Resultados TOTAL S/IVA		
Cultivo	Soja	Maíz
Hectareas Sembradas	1.164	616
Alquileres	- 541.958 -	286.810
Semillas	- 65.184 -	117.040
Agroquímicos	- 168.780 -	89.320
Fertilizantes	- 66.115 -	123.200
Labores	- 93.120 -	46.200
Seguros	- 101.617	-
Inversión	- 1.036.775 -	662.570
Trilla	- 93.120 -	49.280
Cosecha Bruta	1.400.059	1.028.966
Flete	- 36.084 -	44.352
Comisión	- 25.201 -	18.521
Venta Neta (facturación)	1.338.774	966.093
Resultado (Sin IVA)	208.879	254.243
Rentabilidad	20,15%	38,37%

Escenario pesimista:

Cuadro Teórico de Resultados TOTAL S/IVA		
Cultivo	Soja	Maíz
Hectareas Sembradas	1.164	616
Alquileres	- 541.958 -	286.810
Semillas	- 65.184 -	117.040
Agroquímicos	- 168.780 -	89.320
Fertilizantes	- 66.115 -	123.200
Labores	- 93.120 -	46.200
Seguros	- 101.617	-
Inversión	- 1.036.775 -	662.570
Trilla	- 93.120 -	49.280
Cosecha Bruta	1.174.243	928.928
Flete	- 30.264 -	40.040
Comisión	- 21.136 -	16.721
Venta Neta (facturación)	1.122.843	872.167
Resultado (Sin IVA)	- 7.052	160.318
Rentabilidad	-0,68%	24,20%

Escenario Optimista:

Cuadro Teórico de Resultados TOTAL S/IVA		
Cultivo	Soja	Maíz
Hectareas Sembradas	1.164	616
Alquileres	- 541.958 -	286.810
Semillas	- 65.184 -	117.040
Agroquímicos	- 168.780 -	89.320
Fertilizantes	- 66.115 -	123.200
Labores	- 93.120 -	46.200
Seguros	- 101.617	-
Inversión	- 1.036.775 -	662.570
Trilla	- 93.120 -	49.280
Cosecha Bruta	1.625.875	1.214.752
Flete	- 41.904 -	52.360
Comisión	- 29.266 -	21.866
Venta Neta (facturación)	1.554.705	1.140.526
Resultado (Sin IVA)	424.811	428.677
Rentabilidad	40,97%	64,70%

6º Actualización del Flujo de Fondos Teórico del Fideicomiso conforme la estructura y modelo obrante en el Apartado XIII del Prospecto.

En función de los valores actualizados del costo de producción en USD por hectárea producida, el Asesor Financiero ha procedido a actualizar el Flujo de Fondos Teórico del Fideicomiso para cada escenario hipotético, conforme la estructura y modelo obrante en el Apartado XIII del Prospecto.

Flujo de Fondos Técnico del Fideicomiso

Mes	Activo Líquido Inicial	Administración Financiera				Plan de Inversión Agrícola (PI)				CF Impulsivo		Activo Líquido al Final	Reserva de Inversión Génesis	Reserva de Inversión Evolución	Reserva de Inversión Final	Reserva de Inversión Total	Reserva de Inversión Total				
		Emisión Bruta	Requisito Financiero	Costos del Fideicomiso	NA pagado	Soja	Malt	pagado / cobrado	Retención (logo/recup)	IRB											
ago-2023	2.186.289	2.250.000	-	63.721	440	-	-	-	-	-	-	2.186.289	-	-	-	-	-	-			
sep-2023	2.186.575	-	1.822	2.096	440	-	-	-	-	-	-	2.186.575	-	-	-	-	-	-			
oct-2023	1.959.776	-	1.821	8.956	1.881	216.783	-	-	-	-	-	1.959.776	-	-	-	-	-	-			
nov-2023	1.959.776	-	1.833	2.096	440	413.619	426.420	111.284	-	-	-	1.959.776	-	-	-	-	-	-			
dic-2023	1.007.530	-	840	2.096	440	71.074	113.763	6.455	-	-	-	1.007.530	-	-	-	-	-	-			
ene-2024	814.542	-	679	8.956	1.881	71.074	27.412	7.361	-	-	-	814.542	-	-	-	-	-	-			
feb-2024	698.538	-	582	2.096	440	54.196	8.932	1.876	-	-	-	698.538	-	-	-	-	-	-			
mar-2024	611.590	-	526	2.096	440	54.196	-	-	-	-	-	611.590	-	-	-	-	-	-			
abr-2024	575.374	-	479	8.956	1.881	54.196	85.043	-	-	-	-	575.374	-	-	-	-	-	-			
may-2024	424.778	-	354	2.096	440	-	-	-	-	-	-	424.778	-	-	-	-	-	-			
jun-2024	1.572.596	-	1.310	2.096	440	-	-	-	-	-	-	1.572.596	-	-	-	-	-	-			
jul-2024	2.457.306	-	2.048	31.756	1.881	-	916.813	91.091	-	-	-	2.457.306	-	-	-	-	-	-			
ago-2024	1.857.659	-	1.985	2.096	440	-	-	-	-	-	-	1.857.659	-	-	-	-	-	-			
sep-2024	1.924.734	-	1.604	2.096	440	216.783	-	-	-	-	-	1.924.734	-	-	-	-	-	-			
oct-2024	1.923.802	-	1.603	8.956	1.881	413.619	426.420	111.284	-	-	-	1.923.802	-	-	-	-	-	-			
nov-2024	1.697.785	-	1.415	2.096	440	71.074	113.763	6.455	-	-	-	1.697.785	-	-	-	-	-	-			
dic-2024	745.321	-	621	2.096	440	71.074	27.412	7.361	-	-	-	745.321	-	-	-	-	-	-			
ene-2025	553.115	-	460	8.956	1.881	71.074	-	-	-	-	-	553.115	-	-	-	-	-	-			
feb-2025	435.892	-	363	2.096	440	54.196	8.932	1.876	-	-	-	435.892	-	-	-	-	-	-			
mar-2025	368.715	-	307	2.096	440	54.196	-	-	-	-	-	368.715	-	-	-	-	-	-			
abr-2025	312.290	-	260	8.956	1.881	54.196	85.043	-	-	-	-	312.290	-	-	-	-	-	-			
may-2025	161.475	-	135	2.096	440	1.144.037	-	-	-	-	-	161.475	-	-	-	-	-	-			
jun-2025	1.309.073	-	1.091	2.096	440	-	916.813	91.091	-	-	-	1.309.073	-	-	-	-	-	-			
jul-2025	2.193.563	-	1.828	31.756	1.881	-	-	-	-	-	-	2.193.563	-	-	-	-	-	-			
ago-2025	1.837.659	-	1.785	2.096	440	-	-	-	-	-	-	1.837.659	-	-	-	-	-	-			
sep-2025	1.924.514	-	1.604	2.096	440	-	-	-	-	-	-	1.924.514	-	-	-	-	-	-			
oct-2025	1.873.982	-	1.603	8.956	1.881	216.783	-	-	-	-	-	1.873.982	-	-	-	-	-	-			
nov-2025	1.697.565	-	440	2.096	440	413.619	426.420	111.284	-	-	-	1.697.565	-	-	-	-	-	-			
dic-2025	745.101	-	621	2.096	440	71.074	113.763	6.455	-	-	-	745.101	-	-	-	-	-	-			
ene-2026	553.894	-	440	8.956	1.881	71.074	27.412	7.361	-	-	-	553.894	-	-	-	-	-	-			
feb-2026	435.671	-	363	2.096	440	54.196	8.932	1.876	-	-	-	435.671	-	-	-	-	-	-			
mar-2026	368.494	-	307	2.096	440	54.196	-	-	-	-	-	368.494	-	-	-	-	-	-			
abr-2026	312.069	-	260	8.956	1.881	54.196	85.043	-	-	-	-	312.069	-	-	-	-	-	-			
may-2026	161.254	-	134	2.096	440	-	-	-	-	-	-	161.254	-	-	-	-	-	-			
jun-2026	1.308.851	-	1.091	2.096	440	-	916.813	91.091	-	-	-	1.308.851	-	-	-	-	-	-			
jul-2026	2.193.341	-	3.593	33.852	2.331	-	-	-	-	-	-	2.193.341	-	-	-	-	-	-			
																		2.184.839	68.736	2.116.104	2.116.104

Flujo de Fondos Teórico del Fidelcomiso

10/1/2026	1,872,600	2,938	33,652	2,321	61,052	39,087	1,811,370	1,811,370	284,164	1,527,206	1,527
-----------	-----------	-------	--------	-------	--------	--------	-----------	-----------	---------	-----------	-------

Escenario optimista:

Flujo de Fondos Técnico del Fidecomiso

Mes	Activo Líquido Inicial	Administración Financiera			Plan de Inversión Agrícola (M)		CI Impositiva		Activo Líquido al Final	Reserva de Liquidez	Excedente Operativo	Tipo Int.	Fte. de Ecto.	Excedente Disponible	Pag. CI
		Emisión Bruta	Recurso Financiero	Gastos de Fidecomiso	IVA pagado	Soja	Malt	pagado / cobrado	Retención (pago/recup)						
ago-2023	2 186 289	2 250 000	-	63 271	440	-	-	-	-	2 186 289	-	-	-	-	-
sep-2023	2 185 575	-	1 822	2 096	440	-	-	-	-	2 185 575	-	-	-	-	-
oct-2023	1 959 776	-	1 821	8 956	1 881	216 783	-	-	-	1 959 776	-	-	-	-	-
nov-2023	1 007 530	-	1 633	2 096	440	413 639	426 420	111 284	-	1 007 530	-	-	-	-	-
dic-2023	814 542	-	840	2 096	440	71 074	113 763	6 455	-	814 542	-	-	-	-	-
ene-2024	688 538	-	679	8 956	1 881	71 074	27 412	7 361	-	688 538	-	-	-	-	-
feb-2024	631 580	-	582	2 096	440	54 196	8 932	1 876	-	631 580	-	-	-	-	-
mar-2024	575 374	-	526	2 096	440	54 196	-	-	-	575 374	-	-	-	-	-
abr-2024	424 778	-	479	8 956	1 881	54 196	86 043	-	-	424 778	-	-	-	-	-
may-2024	1 796 084	-	354	2 096	440	1 359 968	-	-	-	1 796 084	-	-	-	-	-
jun-2024	2 851 263	-	1 497	2 096	440	-	1 091 246	122 349	108 829	2 851 263	-	-	-	-	-
jul-2024	1 857 659	-	2 376	31 756	1 881	-	-	109 406	79 837	1 857 659	-	-	-	420 249	420 249
ago-2024	1 937 286	-	2 307	2 096	440	-	-	-	-	1 937 286	-	-	-	-	-
sep-2024	1 936 344	-	1 614	2 096	440	-	-	-	-	1 936 344	-	-	-	-	-
oct-2024	1 710 338	-	1 614	8 956	1 881	216 783	-	-	-	1 710 338	-	-	-	-	-
nov-2024	757 885	-	1 425	2 096	440	413 639	426 420	111 284	-	757 885	-	-	-	-	-
dic-2024	564 688	-	632	2 096	440	71 074	113 763	6 455	-	564 688	-	-	-	-	-
ene-2025	448 676	-	471	8 956	1 881	71 074	27 412	7 361	-	448 676	-	-	-	-	-
feb-2025	381 310	-	374	2 096	440	54 196	8 932	1 876	-	381 310	-	-	-	-	-
mar-2025	324 896	-	318	2 096	440	54 196	-	-	-	324 896	-	-	-	-	-
abr-2025	174 091	-	271	8 956	1 881	54 196	86 043	-	-	174 091	-	-	-	-	-
may-2025	1 545 188	-	1 45	2 096	440	1 359 968	-	-	-	1 545 188	-	-	-	-	-
jun-2025	2 600 157	-	1 288	2 096	440	-	-	122 349	108 829	2 600 157	-	-	-	-	-
jul-2025	1 857 659	-	2 167	31 756	1 881	-	-	109 406	79 837	1 857 659	-	-	-	659 194	659 194
ago-2025	1 937 057	-	2 097	2 096	440	-	-	-	-	1 937 057	-	-	-	-	-
sep-2025	1 936 135	-	1 614	2 096	440	-	-	-	-	1 936 135	-	-	-	-	-
oct-2025	1 710 128	-	1 613	8 956	1 881	216 783	-	-	-	1 710 128	-	-	-	-	-
nov-2025	757 675	-	1 425	2 096	440	413 639	426 420	111 284	-	757 675	-	-	-	-	-
dic-2025	564 478	-	631	2 096	440	71 074	113 763	6 455	-	564 478	-	-	-	-	-
ene-2026	448 266	-	470	8 956	1 881	71 074	27 412	7 361	-	448 266	-	-	-	-	-
feb-2026	381 099	-	374	2 096	440	54 196	8 932	1 876	-	381 099	-	-	-	-	-
mar-2026	324 685	-	318	2 096	440	54 196	-	-	-	324 685	-	-	-	-	-
abr-2026	173 880	-	271	8 956	1 881	54 196	86 043	-	-	173 880	-	-	-	-	-
may-2026	1 544 977	-	1 45	2 096	440	1 359 968	-	-	-	1 544 977	-	-	-	-	-
jun-2026	2 599 946	-	1 287	2 096	440	-	-	122 349	108 829	2 599 946	-	-	-	-	-
jul-2026	1 857 659	-	4 264	33 852	2 321	-	-	109 406	79 837	1 857 659	-	-	-	187 548	2 408 491
											1 596 039				2 408 491

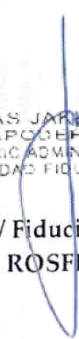
En la ciudad de Córdoba, a los cuatro días del mes de septiembre de 2023 el Operador Técnico y el Asesor Financiero remiten al Fiduciario el 1º Reporte de Inversión para su publicación en la AIF, y en los demás sistemas de difusión de los Mercados donde se encuentran listados los Valores Fiduciarios, conforme lo establece el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto de Emisión.-



P/Asesor Financiero
Becerra Bursátil SA
Lic. Gonzalo Becerra

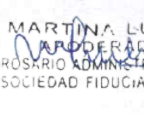


P/ Operador Técnico
COTAGRO
Cr. Javier Mina



LUCAS JARMOWICZ
APODERADO
ROSARIO ADMINISTRADORA
SOCIEDAD FIDUCIARIA SA

P/ Fiduciario
ROSFID



MARTINA LUCHI
APODERADA
ROSARIO ADMINISTRADORA
SOCIEDAD FIDUCIARIA SA