

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado**  
**Ley 27.260 (En proceso de liquidación)**

**Memoria y Estados contables**

Correspondientes al ejercicio económico iniciado el 01 de enero de 2023  
y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa.

(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado**  
**Ley 27.260 (En proceso de liquidación)**

**Memoria y Estados Contables**

Correspondientes al ejercicio económico iniciado el 01 de enero de 2023  
y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa.

(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

**ÍNDICE**

Memoria  
Estado de Situación Patrimonial  
Estado de Resultados  
Estado de Evolución del Patrimonio Neto  
Estado de Flujo de Efectivo  
Notas  
Anexos

Informe de Auditoría emitido por el Contador Independiente  
Informe de la Comisión Fiscalizadora

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado**  
**Ley 27.260 (En proceso de liquidación)**

Autorizado a funcionar por Resolución N° 18.405  
de la Comisión Nacional de Valores bajo el número: 3267/2016

Domicilio legal:

Av. 25 de Mayo 596, Piso 19, Depto. A - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

N° inscripción del Reglamento de Gestión en el Registro Público de Comercio:

2.234, Libro: 82 de Sociedades por Acciones

Fecha de inscripción del Reglamento de Gestión en el Registro Público

de Comercio: 3 de febrero de 2017

Plazo de duración del Fondo: El Fondo tiene un plazo de duración de 5 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas, según lo previsto en el Reglamento. Actualmente el Fondo se encuentra en proceso de liquidación por un plazo de tres años.

**EJERCICIO ECONÓMICO NUMERO 7**

**ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ECONÓMICO**  
**INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**(en moneda homogénea a la fecha de cierre)**

AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE  
PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA  
DE F.C.I.

AGENTE DE CUSTODIA DE PRODUCTOS DE  
INVERSIÓN COLECTIVA DE F.C.I.

FIRST CAPITAL MARKETS S.A.

BANCO DE VALORES S.A.

Av. 25 de Mayo 596, Piso 19, Depto. A  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Sarmiento 310  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Gustavo Alfredo Peri  
Por Comisión Fiscalizadora

Gustavo Alfredo Peri  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T ° 132 F ° 190

Miguel Ángel Arrigoni  
Presidente

Inicialado a efectos de su  
identificación con mi informe  
de fecha 11 de marzo de 2024

# **MEMORIA**

Señores cuotapartistas:

En cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, el Directorio de First Capital Markets S.A. Administradora de FIRST Renta Agro Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260, pone a vuestra consideración la presente Memoria, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo, con sus Notas y Anexos, como así también los informes del Auditor y de la Comisión Fiscalizadora correspondientes al ejercicio económico N° 7 finalizado el 31 de Diciembre de 2023 del FIRST Renta Agro Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260.

## **Contexto Macroeconómico**

El año 2023 estuvo marcado por desafíos significativos, principalmente debido a la fuerte sequía que afectó la producción agropecuaria. Estas condiciones climáticas adversas tuvieron un impacto directo en la economía, y se prevé una contracción del 2% en el Producto Interno Bruto (PIB) para el 2023. Rigurosos controles de capital, un aumento significativo en la inflación y la presencia de incertidumbre política emergieron como los principales factores contribuyentes a esta coyuntura.

En el ámbito fiscal, el Sector Público Nacional (SPN) registró un déficit primario en 2023 de 2,9% del PIB, excluyendo recursos extraordinarios derivados de la licitación de las bandas de frecuencias de quinta generación (5G). Este déficit superó al del año anterior, que representó el 2,4% del PIB. El déficit financiero, que incluye los pagos de intereses de deuda, alcanzó el 6,1% del PIB, aproximadamente un punto porcentual más alto de lo inicialmente estimado por el equipo económico al inicio del mandato.

El año estuvo marcado por un aumento sustancial en la inflación, con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) llegando al 211,4%, más del doble del acumulado en 2022 (94,8%) y la cifra más alta desde 1990. Este escenario inflacionario generó presiones adicionales sobre la economía.

En el ámbito monetario, la inflación obligó a subir fuertemente las tasas de referencia a lo largo de todo el año. En diciembre con el nuevo gobierno en ejercicio, el Banco Central de la República Argentina (BCRA) adoptó nuevas medidas, dejando de realizar licitaciones de LELIQ, y priorizando las operaciones de pases pasivos a 1 día como principal instrumento de absorción de excedentes monetarios. Actualmente la tasa de referencia de encuentra en 100% lo que significa un rendimiento real fuertemente negativo.

En el mercado cambiario, durante los primeros siete meses, se mantuvo una política de flotación administrada por el Banco Central, donde el dólar oficial se incrementó aproximadamente al ritmo de la inflación. Sin embargo, en agosto se implementó una devaluación del 27%, seguida de una decisión de mantener inalterado el tipo de cambio hasta noviembre. Posteriormente, con la asunción del nuevo gobierno, la nueva administración tomó la decisión de ajustar el tipo de cambio oficial, fijándolo en ARS 800, lo cual implicó una devaluación del 122%. Asimismo, se delineó un trayecto de devaluación del 2% mensual. En consecuencia, el dólar oficial exhibió un aumento del 356% a lo largo del año.

El dólar bolsa (MEP) cerró el año en ARS 995, reflejando un aumento del 202%, mientras que el dólar contado con liquidación (CCL) experimentó un incremento del 183%, cerrando el año a ARS 973. Estos indicadores destacan la volatilidad y los desafíos en el mercado cambiario durante el periodo analizado.

## **Contexto de los Mercados Financieros**

En el último mes del año 2023, el stock de deuda alcanzó un total de USD 370.664 millones, de los cuales USD 368.215 millones corresponden a una situación de pago normal. Del monto en situación de pago normal, el 28% es pagadero en moneda local, mientras que el restante 72% se encuentra denominado en moneda extranjera.

En cuanto al riesgo país (EMBI), este cerró el año 2023 en 1.906 puntos, registrando una disminución del 14% con respecto al cierre del año anterior.

El índice Merval cerró el año con un rendimiento positivo del +351,4%, logrando un incremento del 75% en dólares, alcanzando niveles de mil puntos en moneda dura, máximos desde 2019.

Con respecto a la deuda soberana, los bonos ley local en dólares (Bonares) experimentaron un aumento del 328% en pesos, mientras que Globales (ley extranjera) repuntaron hasta un 309%. En el ámbito de deuda en pesos, las mayores ganancias se registraron en activos que ajustan por CER con subas promedio del 370%, seguido por activos dólar linked con subas del 350% en pesos.

En lo que respecta a la industria de Fondos Comunes de Inversión, según los datos de la CAFCI (Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión), el año concluyó con un patrimonio neto de ARS 26.611.887 millones, un incremento del 290% en el año. Medido en dólar CCL, la industria alcanzó los USD 27.057 millones (+35% YoY). El crecimiento de la industria en términos reales fue 56% YoY y sigue superando máximos históricos.

### **FIRST Renta Agro**

El 9 de marzo de 2022 el Fondo FIRST Renta Agro Ley 27.260 cumplió 5 años de vigencia, e inició formalmente el período de liquidación. En este sentido, se celebró la asamblea extraordinaria de cuotapartistas el 12 de abril de 2022, donde se decidió la distribución de los dólares líquidos disponibles a modo de primer pago parcial por el 42,65% del valor del patrimonio del Fondo, y la extensión del período de liquidación del remanente por hasta tres años o hasta que el Fondo pueda tener acceso al mercado de cambios por el resto de la cartera en pesos, lo que ocurra primero.

El FCI Cerrado FIRST Renta Agro finaliza el año con un patrimonio de USD 5.428.157. El fondo obtuvo un rendimiento negativo del 11.68%. A la fecha de cierre del balance, el fondo contaba con un 80% de activos corporativos y un 20% de activos soberanos.

Por último, el Directorio desea agradecer de manera especial la labor cumplida por sus colaboradores.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2024.

**EL DIRECTORIO**

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Estado de Situación Patrimonial**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 - nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 6.1)	8.434.995	11.543.281
Inversiones en activos específicos (Notas 1.4; 1.5 y 6.2)	3.532.601.700	2.863.543.491
Inversiones en activos no específicos (Notas 1.4; 1.5 y 6.2)	851.210.213	602.504.574
Créditos por operaciones (Nota 6.3)	-	45.817.479
<b>Total Activo corriente</b>	<b>4.392.246.908</b>	<b>3.523.408.825</b>
<b>Total ACTIVO</b>	<b>4.392.246.908</b>	<b>3.523.408.825</b>
<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas por pagar (Nota 6.4)	3.853.485	132.826.742
<b>Total Pasivo corriente</b>	<b>3.853.485</b>	<b>132.826.742</b>
<b>Total PASIVO</b>	<b>3.853.485</b>	<b>132.826.742</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b> (según estado respectivo)	<b>4.388.393.423</b>	<b>3.390.582.083</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio neto</b>	<b>4.392.246.908</b>	<b>3.523.408.825</b>

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

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Estado de Resultados**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Resultados financieros y por tenencia generados por activos</b>		
Resultados financieros y por tenencia incluyendo resultados por conversión y el cambio del poder adquisitivo de la moneda	(343.230.554)	(405.566.531)
<b>Subtotal resultados financieros y por tenencia generados por activos, incluye RECPAM</b>	<b>(343.230.554)</b>	<b>(405.566.531)</b>
Honorarios agente de administración	(6.108.812)	(26.599.106)
Honorarios agente de custodia	(4.250.376)	(7.080.742)
Gastos de gestión	(8.871.244)	(3.847.900)
Gastos de custodia	(1.777.250)	(2.901.425)
Gastos bursátiles y de negociación	(3.168.592)	(424.209)
Gastos varios	(6.756)	-
<b>Resultado del período - (Pérdida)</b>	<b>(367.413.584)</b>	<b>(446.419.913)</b>

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

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Estado de Evolución del Patrimonio Neto**  
 Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
 el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

<b>Rubros</b>	<b>Suscripciones de cuotapartes</b>	<b>Ajuste sobre suscripciones de cuotaparte</b>	<b>Reserva de mantenimiento de aportes</b>	<b>Cuota de liquidación</b>	<b>Resultados distribuibles</b>	<b>Total del patrimonio neto al 31/12/2023</b>	<b>Total del patrimonio neto al 31/12/2022</b>
Saldos al inicio	189.278.202	6.110.970.370	445.413.597	(2.960.164.848)	(394.915.238)	3.390.582.083	7.494.900.916
Pago de cuota de liquidación parcial -1- según Asamblea de cuotapartistas de fecha 28/04/2022						-	(2.960.164.848)
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			3.139.477.300		(3.139.477.300)	-	-
Resultado del período - Ganancia / (Pérdida)					997.811.340	997.811.340	(1.144.153.985)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>189.278.202</b>	<b>6.110.970.370</b>	<b>3.584.890.897</b>	<b>(2.960.164.848)</b>	<b>(2.536.581.198)</b>	<b>4.388.393.423</b>	<b>3.390.582.083</b>

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



**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Estado de Flujo de Efectivo**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b><u>Variación del efectivo (Nota 3.6)</u></b>		
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	11.543.281	1.755.511.869
Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio	8.434.995	16.151.684
<b>(Disminución) neta del efectivo</b>	<b>(3.108.286)</b>	<b>(1.739.360.185)</b>
<b><u>Causas de las variaciones del efectivo</u></b>		
<b><u>Actividades operativas</u></b>		
Resultado del ejercicio - Ganancia / (Pérdida)	997.811.340	(910.312.800)
<b><u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</u></b>		
<b>Aumento / (Disminución) en Honorarios</b>	3.779.272	(14.341.667)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Disminución en créditos por operaciones	45.817.479	13.973.347
Disminución en cuentas por pagar	(132.752.529)	(75.609.315)
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en ) por las actividades operativas</b>	<b>914.655.562</b>	<b>(986.290.436)</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Variación en inversiones en activos específicos	(669.058.209)	1.338.076.780
Variación en inversiones en activos no específicos	(248.705.639)	432.581.216
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión</b>	<b>(917.763.848)</b>	<b>1.770.657.995</b>
<b><u>Actividades de financiación</u></b>		
Pago de cuota de liquidación parcial	-	(2.523.727.745)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación</b>	<b>-</b>	<b>(2.523.727.745)</b>
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(3.108.286)</b>	<b>(1.739.360.185)</b>

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

# **FIRST Renta Agro Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260 (En proceso de liquidación)**

## **Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

### **NOTA 1 – ORGANIZACIÓN Y OBJETIVOS DEL FONDO**

#### **1.1 – Información relevante del fondo**

FIRST Renta Agro Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 (“el Fondo”) se constituyó en la Ciudad de Buenos Aires en los términos de la Ley N° 24.083, el Decreto Reglamentario N° 174/93, y en el marco de lo dispuesto por el artículo 6 y concordantes de la Sección II del Capítulo III del Título XVII de las Normas (N.T 2013 y Mod) de la Comisión Nacional de Valores.

Mediante la Resolución N° 18.405 de fecha 15 de diciembre de 2016 la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) registró al Fondo Común de Inversión FIRST Renta Agro Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 bajo el número 899 con la actuación de FIRST Capital Markets S.A. como Agente Administrador y de Banco de Valores S.A. como Agente Custodio. La misma Resolución aprobó el Reglamento de Gestión del Fondo.

Por acta de directorio número 40 de fecha 13 de enero de 2017 se ratificó el texto definitivo del reglamento de gestión del fondo común de inversión cerrado FIRST Renta Agro Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

La Comisión Nacional de Valores a través de la Resolución número 18.405 de fecha 15 de diciembre de 2016 aprobó la oferta pública de las cuotapartes a emitirse por un monto mínimo de V.N U\$S 10.000.000 y un monto máximo de V.N U\$S 60.000.000

El Fondo se lanzó el 9 de marzo de 2017, fecha en la cual se recibieron las primeras suscripciones.

Con fecha 2 de septiembre de 2021, y de acuerdo a lo previsto en el apartado (iii) del punto 2.5. del Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gerente ha informado que en la reunión de directorio de fecha 25 de agosto de 2021, cuya acta fuera remitida oportunamente a la AIF bajo ID 2788452, se ha decidido proceder a dar inicio al período de desinversión previo al vencimiento del plazo del Fondo -el cual vence el día 09 de marzo de 2022-, que según reseña la citada disposición del Reglamento de Gestión debe comenzar durante los últimos seis meses de vigencia del Fondo.

De acuerdo a lo previsto en el referido punto 2.5. del Reglamento de Gestión del Fondo, durante el período de desinversión no será aplicable ni exigible el porcentaje mínimo de inversión en Activos Específicos determinado en el Capítulo 3, Sección 2, 2.1. del mismo.

# **FIRST Renta Agro**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**

### **(En proceso de liquidación)**

#### **Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Con fecha 12 de abril de 2022, los cuotapartistas del Fondo decidieron aprobar el Plan de Distribución en el proceso de liquidación y la prórroga de dicho procedimiento de liquidación por hasta el plazo máximo de 3 años. En dicha Asamblea la Sociedad Gerente informó la renuncia efectiva a los honorarios que pudieran corresponderle a partir de ese acto.

Con fecha 28 de abril de 2022 el Fondo realizó el pago parcial anticipado de USD5.215.000 (dólares estadounidenses cinco millones doscientos quince mil) en proporción a las tenencias de cada cuotapartista.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, los libros Inventario y Balances y Diario se encuentran en proceso de transcripción.

#### **1.2 - Objetivo y política de inversión**

Objetivo: el Fondo tiene como objetivo principal la inversión en activos financieros relacionados con el otorgamiento de asistencia crediticia a empresas agropecuarias.

Política general de inversión: el administrador procura lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en activos específicos, con las pautas y grados de diversificación que se indican en el reglamento y en el prospecto.

#### **1.3 Plan de inversión**

En el marco de los objetivos y políticas de inversión, los proyectos consisten en el otorgamiento de asistencia financiera a empresas agropecuarias mediante el análisis de elegibilidad como sujetos de crédito de empresas que califiquen como empresas agropecuarias.

En particular se analiza:

- Que la actividad económica de la empresa esté principalmente vinculada a alguna y/o todas las etapas del proceso productivo agropecuario.
- La trayectoria de la empresa en el mercado de capitales y en el sistema financiero.
- La situación crediticia de la empresa en el sistema financiero.
- Las perspectivas macroeconómicas, generales del sector agropecuario y particulares del sub-sector de la empresa agropecuaria.
- Aspectos cuantitativos sobre la situación económica y financiera de la empresa agropecuaria, empleando información histórica y proyecciones, de encontrarse disponibles.
- Aspectos cualitativos sobre el negocio, los accionistas y el órgano de administración de la empresa agropecuaria.

# **FIRST Renta Agro**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**

### **(En proceso de liquidación)**

#### **Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

- Correspondencia entre la moneda de los activos específicos y la moneda empleada por la empresa.
- Ubicación y alcance geográfico de la actividad económica de la empresa.
- Garantías de los activos específicos.

#### **1.4 Activos autorizados**

El Fondo puede realizar las siguientes inversiones:

Activos específicos: Son los activos financieros vinculados, de manera directa o indirecta, con el financiamiento de empresas agropecuarias, en el marco de lo previsto por el art. 42 inc. b) de la ley 27.260. Los activos específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento (que incluyen la administración de disponibilidades y la existencia de períodos de formación de activos específicos) y las que autoricen las Normas, deben representar el 100% del patrimonio neto del Fondo y realizarse en la República Argentina respecto de empresas agropecuarias constituidas en la República Argentina. Todos los activos específicos deben contar con autorización de oferta pública de la CNV.

Se consideran activos específicos:

- Títulos valores emitidos por fideicomisos financieros.
- Obligaciones negociables.
- Títulos valores representativos de deuda.
- Cheques de pago diferido y letras de cambio o pagarés.

Activos no específicos: el Fondo puede invertir transitoriamente en activos no específicos durante el período de formación de activos específicos o como mecanismo de administración de sus disponibilidades, según el siguiente detalle:

- Cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos creados según lo dispuesto por la ley 27.260 y la Resolución General 672 de la CNV.
- Cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo.

La limitación indicada para los activos no específicos no impedirá la existencia de saldos en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el Banco Central de la República Argentina cuando dichas disponibilidades tengan vinculación con la realización de inversiones en activos específicos, o el cumplimiento de obligaciones a cargo del

# **FIRST Renta Agro**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**

### **(En proceso de liquidación)**

#### **Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Fondo, con un máximo del 10% del patrimonio neto del Fondo, el que se computa dentro del límite del 25% de inversión para los fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas.

#### **1.5 Otros aspectos relacionados con los activos autorizados**

Operaciones con derivados: el Fondo puede realizar operaciones con instrumentos financieros derivados con finalidad de cobertura debiendo el administrador disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones.

Posibilidad de endeudamiento: el administrador puede endeudar al Fondo en operaciones vinculadas con la adquisición de activos específicos en los términos previstos en el Reglamento, las que podrán garantizarse con activos del Fondo, según lo resuelva el administrador. Las condiciones contractuales de la asistencia crediticia y de toda otra documentación por la cual pueden generarse obligaciones con cargo al patrimonio del Fondo, deben indicar claramente que la financiación no tiene ninguna garantía ajena al patrimonio del Fondo, no pudiendo el acreedor en ningún caso reclamar saldos insolutos contra los cotapartistas, el administrador o el custodio. El endeudamiento no puede superar el 25% del patrimonio neto del Fondo, al momento del otorgamiento de la asistencia financiera.

Período de formación de activos específicos: el inicio de operaciones del Fondo y la inversión en activos específicos puede requerir plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de operaciones en el mercado que no pueden realizarse de manera inmediata. Asimismo, la enajenación parcial de activos específicos puede también involucrar plazos para la readquisición de activos específicos. En consecuencia, en dichos supuestos se entiende que existe un período de formación de activos específicos en los que no es exigible el porcentaje mínimo de inversión en activos específicos determinado en el Capítulo 3, Sección 2, 2.1. del Reglamento. Se considera que existe un período de formación de activos específicos: (i) durante nueve meses luego del inicio de actividades del Fondo; (ii) durante tres meses luego de la enajenación o cobro de activos que representen al menos el 10% del patrimonio neto del Fondo; o (iii) durante el período de desinversión previo al vencimiento del plazo del Fondo, que se estima se iniciará durante los últimos seis meses de vigencia del Fondo. Dichos plazos podrán extenderse por igual término, por decisión fundada del Administrador, debiendo dicha circunstancia difundirse mediante Hecho Relevante en la AIF.

Mercados en los que se realizarán inversiones: las inversiones por cuenta del Fondo en valores negociables se realizan exclusivamente en mercados autorizados en la Argentina por la CNV.

Moneda del fondo: es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.

# **FIRST Renta Agro**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**

### **(En proceso de liquidación)**

#### **Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Moneda de pago: Los pagos a los cuotapartistas se realizarán en la Moneda del Fondo, salvo cuando lo impida la presencia de norma imperativas, en cuyo caso el Administrador realizara las operaciones necesarias para obtener la moneda de curso legal de la Republica Argentina habilitada para el pago (tipo de cambio vendedor divisa del Banco de la Nación Argentina), el que se realizara respetando el tratamiento igualitario para los cuotapartistas.

El Agente de Administracion ha consultado a los asesores legales del Fondo en cuanto a la posibilidad del Fondo de acceder al Mercado Libre de Cambios ("MLC"), surgiendo del análisis que a la fecha no existe una norma imperativa que impida el pago en dólares estadounidenses con el acceso a dicho mercado.

Valuación de los activos autorizados: la valuación de los activos autorizados y los estados contables se elabora aplicando las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.).

Diversificación mínima: las inversiones del Fondo deben asignarse, como mínimo, a cinco empresas agropecuarias, no pudiendo en ningún caso la inversión en cada empresa agropecuaria (la que se considerará individualmente como un proyecto en los términos de la Resolución General 672 de la CNV) representar más del 50% del patrimonio neto del Fondo.

#### **1.6 Cuotapartes**

Tipo de cuotas: el Fondo emite cuotas que representarán el derecho de participación de los cuotapartistas sobre el patrimonio neto del Fondo (cuotas de copropiedad). No se emiten cuotas de renta. Las cuotas son representadas mediante certificados globales, y se emiten según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el prospecto. Su registro es llevado por el agente de registro.

Participación y utilidades del fondo: las cuotas de copropiedad dan derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado, sobre el patrimonio neto del Fondo al momento de su vencimiento o liquidación anticipada, en los términos previstos por el Reglamento. Pueden distribuirse utilidades semestralmente cuando a criterio del administrador existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del plan de inversión y sobre ganancias líquidas, realizadas, determinadas, en estados contables auditados del Fondo. Las utilidades no distribuidas pueden acumularse para pagarse en ejercicios subsiguientes. Para la distribución de utilidades deben contarse con dictamen

# **FIRST Renta Agro**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**

### **(En proceso de liquidación)**

#### **Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

favorable de auditor independiente, con certificación profesional, del balance que se utilice para la distribución y un dictamen con similares características sobre la procedencia de la distribución. En todos los casos se debe asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la ley 27.260. (ver nota 10)

Valuación de las cuotapartes: la valuación de las cuotapartes se determina en oportunidad de la presentación de los estados contables previstos en el Capítulo 9, Sección 2 del Reglamento. La obligación de información prevista por el art. 27 de la ley 24.083 y sus modificaciones se entiende cumplida con la publicación del último valor de negociación de las cuotapartes en un mercado autorizado por la CNV.

Clases e integración de cuotapartes: Se emiten tres clases de cuotapartes de acuerdo a lo descrito en la nota 5.

Colocación y suscripción: La colocación de las cuotapartes es realizada por oferta pública mediante el mecanismo de subasta o licitación pública conforme lo establecido en la ley 26.831 y en las Normas de la CNV en el artículo 8, inciso a.12.3) y concordantes del Capítulo IV, Título VI y el Título XII. Las cuestiones específicas de la colocación, suscripción e integración son informadas en el Prospecto y en los avisos correspondientes.

#### **1.7 Honorarios y gastos a cargo del fondo**

Honorario del administrador: el honorario recibido por el administrador, calculado como un porcentaje sobre el patrimonio neto del Fondo por el desempeño de las funciones asignadas legalmente y previstas en el Reglamento, es de hasta el 1,3% anual. El porcentaje máximo indicado se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo, percibiéndose trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores) dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo y se le agrega el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

Honorario de éxito: el administrador y el custodio percibirán un honorario de éxito del 25% (más el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable) calculado sobre el resultado final del Fondo:  $((\text{Valor patrimonial neto al cierre} - \text{valor patrimonial neto al inicio} + \text{utilidades pagadas}) / \text{valor patrimonial neto al inicio}) - \text{Rentabilidad Acumulada} = \text{Retorno total acumulado del Fondo, neto de utilidades pagadas}$ , según el balance final de liquidación, previo pago de cualquier gasto o pasivo del Fondo. El honorario de éxito se distribuirá de la siguiente manera: 95% para el administrador y 5% para el custodio. Será condición para la exigibilidad del honorario de éxito que la rentabilidad acumulada del Fondo, desde su creación y hasta la liquidación, sea superior al 30% total acumulado (medido en dólares estadounidenses),

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

computándose a tal fin las distribuciones de utilidades que se hubieran realizado (la "Rentabilidad Acumulada").

Honorarios del custodio: el honorario que recibe el custodio, calculado como un porcentaje sobre el patrimonio neto del Fondo por el desempeño de las funciones asignadas legalmente y previstas en el Reglamento, tiene un máximo del 0,22% anual. El porcentaje máximo indicado se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo, percibiéndose trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores) dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo y se le agrega el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

Gastos ordinarios de gestión: El máximo de gastos correspondientes a este concepto no excede el 0,75% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos: (i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, (ii) honorarios por la calificación de riesgo, de corresponder; (iii) gastos de custodia, seguros, traslado y en general, cualquier gasto que ocasionen los activos y documentos del Fondo y (iv) gastos de publicaciones obligatorias que deba realizar el Fondo, y de avisos e informes presentados ante la CNV y/o cualquier otra autoridad pública o privada, y en general, de todo otro gasto derivado de exigencias derivadas de las Normas. Los aranceles, derechos e impuestos, comisiones y honorarios profesionales correspondientes a la operatoria con activos autorizados, al igual que los impuestos que correspondan al Fondo o su actividad, y las erogaciones vinculadas con la ejecución de las inversiones, su gestión judicial o extrajudicial, impuestos y demás conceptos relacionados) no son considerados gastos y son imputados directamente al resultado del Fondo, y no se encuentran alcanzados por el límite indicado en esta sección. Adicionalmente, queda establecido que el custodio queda facultado para restituir al administrador toda suma de dinero de fondos propios que eventual o excepcionalmente haya utilizado para solventar todo otro gasto, costo o tributo, actual o futuro, de cualquier naturaleza que haya debido pagar y que tenga relación con el Reglamento y las operaciones del Fondo. A todo evento, se aclara que en ningún caso se exigirá al administrador o al custodio realizar gasto alguno con sus propios fondos ni contraer deudas u obligaciones en la ejecución del Reglamento que pueda afectar su propio patrimonio.

Comisión de colocación: Es del 0,20% para el agente colocador principal, al cual se le agrega el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados de las clases de cuotapartes a las que corresponda abonar dicha comisión, y se detrae directamente del producido de la colocación. En el prospecto el administrador puede establecer que la clase B y/o la clase C no abonen la comisión de colocación, o que abone un importe menor. En el aviso de suscripción se deberá indicar claramente la o las clases de cuotapartes que deben abonar la comisión de colocación.



# **FIRST Renta Agro**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**

### **(En proceso de liquidación)**

#### **Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Gastos de suscripción: Hasta el 0,20% de los montos suscriptos, según se indique en el prospecto, es aplicado para cubrir los gastos de preparación del prospecto y demás documentación legal necesaria, aranceles de la CNV y de mercados autorizados por la CNV donde se negocian las cuotas partes y los honorarios de calificación de riesgo del Fondo, estructuración, asesores legales y contables del administrador y el Fondo. De existir un remanente, integrará el patrimonio del Fondo.

Honorarios devengados al cierre del ejercicio: los honorarios que se devengaron a favor del agente de administración y de custodia de productos de Inversión colectiva por su gestión en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron de:

- Agente de administración de productos de inversión colectiva

VCP Clase A: 0,00% (Anual) - Desde 12/04/2022, antes 1%.

VCP Clase B: 0,00% (Anual) - Desde 12/04/2022, antes 1%.

VCP Clase C: 0,00% (Anual) - Desde 12/04/2022, antes 1%.

- Agente de custodia de productos de inversión colectiva: 0.22% (Anual)

## **NOTA 2 – BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**

### **2.1 – Normas aplicadas**

La Entidad ha preparado los presentes estados contables de acuerdo con las Normas Contables Profesionales aprobadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), en la versión en que han sido adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), distintas de la Resolución Técnica (RT) N° 26 sobre Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y de acuerdo con las resoluciones emitidas por la Comisión Nacional de Valores.

La Entidad ha utilizado como norma de reconocimiento y medición en general a la Resolución Técnica N° 17.

### **2.2 – Consideración de los efectos de la inflación**

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de **diciembre de 2023**), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los estados contables.

Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39, que modificó las normas sobre unidad de medida contenidas en la RT N° 17, sección 3.1, la necesidad de reexpresar los estados contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal que lleve a calificar la economía de altamente inflacionaria. A los fines de identificar la existencia de un entorno económico con tales características, la RT N° 17 proporciona distintos indicadores.

Para favorecer la consistencia en la aplicación de los diferentes indicadores entre distintas entidades, la Interpretación N° 8 establece como indicador clave y condición necesaria para reexpresar las cifras de los estados contables preparados bajo esa RT, al hecho fáctico de que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) alcance o sobrepase el 100 %.

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno (JG) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución JG N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución C. D. N° 107/2018 y su modificatoria la Res. M. D. N° 11/2019), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1 de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indicó que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de febrero de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), que instruyó a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1 de marzo de 2003. Conforme lo resuelto por la FACPCE a través de la Resolución JG N° 287/03, y por el CPCECABA, a través de su Resolución M. D. N° 41/2003, hubiera correspondido la discontinuación de la aplicación del ajuste por inflación a partir del 1 de octubre de 2003; sin embargo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda entre el 28 de febrero de 2003 y el 30 de septiembre de 2003 no fueron significativos.

# **FIRST Renta Agro**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**

### **(En proceso de liquidación)**

#### **Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

El referido Decreto N° 664/2003 fue derogado tras la promulgación de la Ley N° 27.468, el 3 de diciembre de 2018.

La Comisión Nacional de Valores, a través de la Resolución General 777/18 estableció que “Las entidades emisoras sujetas a la fiscalización de la Comisión deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad 29 (NIC 29) o la Res. Técnica 6 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.), según corresponda.”, y que “La reexpresión de los estados financieros, conforme lo dispuesto en el apart. 1 del art. 3, del Cap. III del Tít. IV de estas normas, se aplicará a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, admitiéndose su aplicación anticipada para los estados financieros que se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Res. Gral. 777/18”.

#### **Descripción del proceso de reexpresión a moneda de cierre**

A efectos de reexpresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la Entidad deberá, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su última reexpresión, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de reexpresión aplicables. A tal efecto, se utiliza la serie de índices definida por la FACPCE en la Resolución JG N° 539/2018. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los estados contables ha sido del 211,41 % entre el cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Aplicar los coeficientes de reexpresión a los importes de las partidas anticuadas para reexpresarlas a moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán reexpresarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.
- Comprobar que los valores reexpresados de los diferentes activos no excedan a sus correspondientes valores recuperables determinados de acuerdo con las normas contables profesionales pertinentes.

La aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los

# **FIRST Renta Agro**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**

### **(En proceso de liquidación)**

#### **Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del período. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia (incluye RECPAM)" del estado de resultados.

#### **Utilización de dispensas opcionales establecidas por RT N° 6 y Resolución JG N° 539/2018 de la FACPCE**

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración de la entidad ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la Resolución N° 539/2018 (FACPCE), en su versión adoptada por el CPCECABA mediante las Resoluciones CD 107/2018 y MD 11/2019, relacionadas con la aplicación posterior de la RT N° 6, tras la reanudación luego de un período de estabilidad:

- No ha presentado la nota requerida por el inciso (b), del párrafo 6, de la Interpretación N° 2 "Estado de Flujo de Efectivo y sus Equivalentes" (FACPCE).
- Optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), denominada "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al RECPAM)", tal como lo permite la RT N° 6.
- Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información contenida en los estados contables.

#### **2.3 - Información comparativa**

Los presentes estados contables se encuentran presentados en forma comparativa, de acuerdo con las resoluciones técnicas vigentes, con los estados contables por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Los mismos han sido ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en la Nota 2.2 y se expresan en moneda homogénea de diciembre de 2023.

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

**2.4 - Estimaciones contables**

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la gerencia de FIRST Capital Markets S.A. realice estimaciones y evaluaciones que afectan al monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también, los ingresos y egresos registrados en el ejercicio económico. La gerencia de la administradora realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, el valor recuperable de los activos. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

**2.5 - Expresión de los estados contables en pesos**

Por la naturaleza de este fondo, su reglamento de gestión, aprobado por la C.N.V., establece que las transacciones y el valor de la cuota parte sean determinados en dólares estadounidenses. Como consecuencia de lo recién mencionado la contabilidad es llevada en dólares estadounidenses pero debido a la legislación vigente en la República Argentina, los estados contables deben presentarse en pesos.

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos en los estados contables es el siguiente:

**I.** Para la conversión de activos y pasivos en dólares estadounidenses se aplicó el tipo de cambio vigente al cierre de las operaciones al 31 de diciembre de 2023. A esa fecha el tipo de cambio vendedor fue \$ 808,45.

**II.** Para la conversión de suscripciones de cuotas partes al 31 de diciembre de 2023 se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio al cierre de cada día.

**III.** Para la conversión de resultados al 31 de diciembre de 2023, se aplicó el tipo de cambio promedio del ejercicio. El tipo de cambio promedio al 31 de diciembre fue \$ 295,2941.

**NOTA 3 - PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN**

**3.1 - Bancos**

Se han computado a su valor nominal.

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

**3.2 - Inversiones**

Las inversiones del Fondo han sido valuadas de acuerdo con lo establecido en la Resolución General N°848/2020, complementarias y modificatorias de la CNV.

Excepcionalmente, de acuerdo con lo establecido en el mismo artículo en caso de situaciones extraordinarias o no previstas, que obliguen modificar los valores resultantes de las pautas generales, se implementan mecanismos que al leal saber y entender del agente y siguiendo criterios de prudencia reflejan el precio de realización de los activos.

**3.3 - Créditos y deudas**

Se encuentran valuados a su valor nominal, incorporando en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del ejercicio económico, según las cláusulas específicas de cada operación.

**3.4 - Patrimonio neto**

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido expresados siguiendo los lineamientos detallados en la nota 2.2.

**3.5 - Resultados**

Los resultados del ejercicio se exponen de acuerdo a lo mencionado en Nota 2.2.

La Administradora ejerció la opción de la RT 6 y la Res. JG 539/18 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.

**3.6 - Estado de flujo de efectivo**

Se considera efectivo a los saldos de la cuenta Bancos. El Fondo presenta el estado de flujo de efectivo aplicando el método indirecto.

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

**NOTA 4 – PLAZOS, TASAS DE INTERÉS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE DEUDAS A PAGAR**

Los créditos y deudas no devengan intereses por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022. La composición, según su plazo estimado, es la siguiente:

	<b>Créditos</b>	<b>Deudas</b>	<b>Créditos</b>	<b>Deudas</b>
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
A vencer				
Hasta 3 meses	-	3.853.485	45.817.479	132.826.742
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.853.485</b>	<b>45.817.479</b>	<b>132.826.742</b>

**NOTA 5 – CUOTAPARTES**

De acuerdo a las cláusulas particulares del reglamento de gestión, el patrimonio del fondo se encuentra representado por tres clases de cuotapartes:

- **Clase A:** corresponden exclusivamente a los sujetos que suscriben las cuotapartes con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000 y el monto máximo de suscripción es de U\$S 10.000.000.

- **Clase B:** corresponden a cualquier inversor que no corresponda incluir en la clase A o la clase C. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo.

- **Clase C:** corresponden a la Administración Nacional de la Seguridad Social y/o al Fondo de Garantía de Sustentabilidad, Aseguradoras de Riesgos de Trabajo, Cajas de Previsión, entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina y empresas aseguradoras autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo.

Todas las cuotapartes representan el derecho de copropiedad indiviso de los cuotapartistas sobre el patrimonio del Fondo.

El cálculo del valor de la cuotaparte de cada clase se realiza mediante un factor de corrección diario a los fines de homogeneizar el patrimonio del Fondo. Se entiende por tal al factor que

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

resulta de la diferencia de alícuotas anuales de los honorarios determinados para la clase B respecto de la clase A en forma diaria, y la clase C respecto de la clase A, en forma diaria.

Al cierre del ejercicio, el patrimonio neto del fondo se encontraba representado por 5.927.274 cuotapartes clase A; 3.300.000 cuotapartes clase B y 3.000.000 cuotapartes clase C.

**NOTA 6 – COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**

La composición de los principales rubros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>6.1 - Bancos</b>		
Bancos en moneda nacional	279.853	11.543.281
Bancos en moneda extranjera (Anexo II)	8.155.142	-
<b>Total bancos</b>	<b>8.434.995</b>	<b>11.543.281</b>
 <b>6.2 - Inversiones</b>		
Inversiones en activos específicos (Anexos I y II)	3.532.601.700	2.863.543.491
Inversiones en activos no específicos (Anexos I)	851.210.213	602.504.574
<b>Total inversiones</b>	<b>4.383.811.913</b>	<b>3.466.048.065</b>
 <b>6.3 – Créditos por operaciones</b>		
Deudores por operaciones a liquidar	-	1.427.983,00
Deudores diversos	-	271.156,00
Rentas a cobrar en moneda extranjera (Anexo II)	-	44.118.340
<b>Total créditos por operaciones</b>	<b>-</b>	<b>45.817.479</b>
 <b>6.4 - Cuentas por pagar</b>		
Provisión honorarios agente de custodia (Anexo II)	3.853.485	74.213
Acreeedores por Operaciones a liquidar	-	83.472.822
Saldo acreedor cuenta bancaria	-	49.279.707
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>3.853.485</b>	<b>132.826.742</b>



**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

**NOTA 7 - DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS**

**Fideicomiso Financiero Vicentín Exportaciones VIII**

En diciembre de 2019 el grupo agroindustrial Vicentín comunicó la cesación de pago a sus proveedores ante una situación de estrés financiero para la empresa y, asimismo informó el inicio de un proceso de reestructuración de sus obligaciones comerciales y financieras, lo cual produjo la interrupción de las operaciones de su planta. Con fecha 10 de febrero de 2020, la empresa Vicentín S.A.I.C. solicitó la apertura de su concurso preventivo de acreedores ante la Segunda Denominación del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Distrito Judicial N° 4 de Reconquista, Santa Fe. Todo esto luego de fracasar el intento de realizar un Acuerdo Preventivo Extrajudicial.

El día 4 de marzo de 2020, TMF Trust Company (Argentina) S.A., actuando como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Vicentín Exportaciones VIII, comunicó el no pago correspondiente al 6 de marzo mediante Hecho Relevante en la Autopista de Información Financiera (AIF) de la Comisión Nacional de Valores (CNV) bajo el ID 2583374 de fecha 04/03/2020. Posteriormente, con fecha 05/03/2020 y mediante resolución judicial, fue declarada la apertura del concurso preventivo de Vicentín S.A.I.C.

Producto de la situación anterior, y en sintonía con lo resuelto en conjunto con la Cámara Argentina de Fondo de Comunes de Inversión, luego de diversos ajustes de precio, se decidió con fecha 2 de marzo de 2020 disminuir el precio de valuación del VDF A y VDF B, desde USD 0,9555 y USD 0,9242 respectivamente, a USD 0,225 para ambos casos. Esta revaluación ocasionó un impacto negativo en el fondo por USD 1.668.805.

TMF Trust Company (Argentina) S.A., actuando como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Vicentín Exportaciones VIII informó a los Tenedores de Valores Fiduciarios que no efectuarán el pago correspondiente al 06/04/2020, 06/05/2020, 08/06/2020 y 06/07/2020, mediante Hechos Relevantes en la AIF de CNV de fechas 01/04/2020, 04/05/2020, 01/06/2020 y 01/06/2020 respectivamente.

Mediante hecho relevante el 08/06/2020 TMF Trust Company (Argentina) S.A informa que, ha presentado su pedido de verificación de créditos en el concurso de Vicentín.

El 14/01/2021 TMF Trust Company (Argentina) S.A informa a través de hecho relevante que, mediante la resolución judicial, en línea con la recomendación de la sindicatura, el juez declara admisible el crédito verificado por el Fiduciario por el valor nominal del fideicomiso como

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

acreedor quirografario. Esto otorga un derecho de cobro a favor del fondo de un total de USD 2.383.000.

TMF Trust Company (Argentina) S.A., informó a través de hecho relevante el 19/11/2021 que en la Audiencia de Seguimiento y Control realizada el 18 de noviembre de 2021, se dio a conocer una primera propuesta a los fines de llegar al acuerdo preventivo, con importantes pérdidas de valor. Conocida la misma, se decidió disminuir el precio de valuación del VDF A y VDF B a USD 0,10 para ambos casos. Esta revaluación ocasionó un impacto negativo en el fondo por USD 238.300.

TMF Trust Company (Argentina) S.A., informó a través de hecho relevante el 22/02/2022 que en la Audiencia de Seguimiento y Control realizada el 17 de febrero de 2021, se dio a conocer una nueva propuesta a los fines de llegar al acuerdo preventivo, la cual consistía en:

(1) la homogeneización de la moneda sobre la cual se calculará el monto de los pagos, lo cual trae aparejado la dolarización de los créditos al tipo de cambio vigente a la fecha de la presentación en concurso (\$60,78);

(2) un Pago Inicial por un total de U\$S 170.000.000, pagadero en un Primer Pago Inicial de U\$S 30.000 para cada acreedor quirografario (o suma menor para aquellos con acreencias inferiores a dicho monto), y el saldo a prorrata de las respectivas acreencias de los acreedores cuyos créditos no se hubiesen cancelado con el Primer Pago Inicial;

(3) un pago adicional de U\$S 127.000.000 a pagar a los 365 días corridos de la fecha del Primer Pago Inicial, a prorrata de las respectivas acreencias de los acreedores correspondientes;

(4) luego de efectuados el Pago Inicial y el Pago Adicional, los saldos de deuda quirografaria serán cedidos a un fideicomiso de administración (el "Fideicomiso de Administración") para su inmediata capitalización por el fiduciario de dicho fideicomiso, de forma que los créditos fideicomitados serán cancelados íntegramente con la entrega al fiduciario del Fideicomiso de Administración, de acciones ordinarias a ser emitidas por Vicentín, las cuales representarán en su conjunto el 95% del capital social y votos de esta a la fecha de su emisión, quedando la participación accionaria de los actuales socios de Vicentín reducida a un 5%; y

(5) la posterior compra de las Nuevas Acciones por parte de los Interesados Estratégicos, sujeta a ciertas condiciones suspensivas, por un precio total de hasta: (i) el equivalente de la suma de U\$S 165.000.000 (dólares estadounidenses ciento sesenta y cinco millones) con más cualquiera de las sumas incrementales provenientes del derecho de "Earn Out" y/o de la existencia de saldos de libre disponibilidad por parte de Vicentín. Dicho precio total será pagadero a los 12 años contados desde el Primer Pago Inicial, al fiduciario del Fideicomiso de Administración, quien lo distribuirá a prorrata entre los beneficiarios de éste.

Dicho esto, se expone una breve síntesis de la proyección de pagos al Fideicomiso (sujeta a las distintas variables que contempla la Propuesta):

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

\*Primera Parte del Pago Inicial: U\$S 30.000 pagadero el 1° de julio de 2022 o dentro de los diez días hábiles bancarios a partir de la fecha en la que quede firme la homologación de la propuesta.

\*Saldo del Pago Inicial: U\$S 5.186.139,58 a pagar dentro de los 5 días hábiles bancarios a contar desde la fecha del pago de la Primera Parte del Pago Inicial.

\*Pago Adicional: U\$S 4.912.072,98 a pagar a los 365 días corridos de la fecha del Primer Pago Inicial.

\*Monto a fideicomitir en el Fideicomiso de Administración: U\$S 6.381.827,10 pagadero a los 12 años contados desde el pago de la Primera Parte del Pago Inicial.

La propuesta implica un valor de recupero a lo largo de los 12 años de USD 16.510.040 sobre valor nominal emitido de USD 50.000.000 (USD 45.000.000 del VDF A y USD 5.000.000 de los VDF B subordinados). Los VDF B subordinados no percibirían ningún ingreso por el orden de aplicación de los fondos establecido en el Fideicomiso.

Mediante hecho relevante el 07/03/2022 TMF Trust Company (Argentina) S.A publica solicitud de consentimiento a la propuesta previamente descripta. Con fecha 25/03/2022 la Sociedad Gerente publica Hecho Relevante mencionando la no aceptación de la Solicitud de consentimiento. Conocida la nueva propuesta de acuerdo, se decidió disminuir el precio de valuación del VDF B a USD 0,01. Esta revaluación ocasionó un impacto negativo en el fondo por USD 207.000.

En junio de 2022 la Justicia de la Provincia de Santa Fe ordenó la apertura del proceso de avocación respecto del concurso preventivo, y la consecuente suspensión de los términos que estuvieran corriendo. Esto implicó la suspensión el proceso concursal principal desde el 16 de junio de 2022. Mediante resolución judicial en noviembre de 2022, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe resolvió rechazar la avocación solicitada y devolver las actuaciones al Juzgado de origen. Dicha decisión implicó que el expediente regrese al juez a cargo del concurso de Vicentín y que éste tenga que disponer la reanudación de todos los plazos que se encontraban suspendidos en relación con el proceso concursal principal y todos sus trámites conexos e incidentales, lo cual sucedió el pasado 10 de marzo. Esa misma fecha, mediante escrito presentado por Vicentín, la empresa manifestó que alcanzó las mayorías necesarias para que se declare la existencia de acuerdo preventivo (manifestó que obtuvo la conformidad de 1.017 acreedores, representativos del 62,86% de las personas, y por una suma de \$66.920.857.373, que representa el 72,82% del capital). Posteriormente el juez a cargo del concurso ratificó que existen conformidades suficientes para con la propuesta de concurso preventivo.

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Con fecha 3 de mayo se informa que el Banco de la Nación Argentina, el Banco de la Provincia de Buenos Aires, el Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A., la Administración Federal de Ingresos Públicos, Commodities S.A. y el Sindicato de Obreros y Empleados Aceiteros y Desmotadores de Algodón de los Departamentos de General Obligado y San Javier presentaron impugnaciones al acuerdo preventivo según lo previsto por el artículo 50 de la Ley de Concursos y Quiebras N° 24.522 y sus modificatorias.

El pasado 15 de septiembre, el juez a cargo del Concurso resolvió, entre otras cuestiones: (1) rechazar las impugnaciones planteadas en relación con la propuesta concordataria por improcedentes; (2) rechazar el pedido de homologación de la propuesta concordataria presentada por Vicentín; (3) ordenar la apertura del período de concurrencia (cramdown). Sin embargo, este último fallo fue apelado y, en consecuencia, el proceso encuentra actualmente suspendido a la espera de un fallo que homologue la propuesta de pago de Vicentín o de curso al procedimiento de cramdown.

Hechos posteriores

Con fecha 6 de marzo la Cámara de Apelaciones Civil, Comercial y Laboral de la Provincia de Santa Fe resolvió, entre otras cuestiones desestimar los recursos de nulidad interpuestos, revocar la sentencia de alzada y homologar el acuerdo preventivo; y disponer que el juez a cargo del Concurso solicite el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas por el juzgado que afecten el cumplimiento del acuerdo homologado.

**NOTA 8 – DISPONIBILIDADES EN EL EXTERIOR**

Al cierre del ejercicio, el Fondo no mantenía disponibilidades en el exterior.

**NOTA 9 – COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO**

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 3 del Reglamento de Gestión, el Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos financieros vinculados, de manera directa o indirecta, con el financiamiento de empresas agropecuarias, en el marco de lo previsto por el art. 42 Inc. b) de la ley 27.260. Los activos específicos deben representar el 100% del patrimonio neto del Fondo y realizarse en la República Argentina respecto de empresas agropecuarias constituidas en la República Argentina. Todos los activos específicos deben contar con autorización de oferta pública de la CNV.

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

A su vez el Fondo puede invertir transitoriamente en activos no específicos durante el período de formación de activos específicos o como mecanismo de administración de sus disponibilidades.

Como se ha mencionado en la nota 1.1, de acuerdo a lo previsto en el referido punto 2.5. del Reglamento de Gestión del Fondo, durante el período de desinversión no será aplicable ni exigible el porcentaje mínimo de inversión en Activos Específicos determinado en el Capítulo 3, Sección 2, 2.1. del mismo.

**NOTA 10 – RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES**

Conforme lo mencionado en la nota 2.1, los presentes estados contables han sido elaborados de conformidad con las Normas contables profesionales aprobadas por la Comisión Nacional de Valores y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De acuerdo a dichas normas, el criterio del capital a mantener es el financiero en pesos. El capital financiero en pesos asciende a \$189.278.202 (USD12.227.274 al tipo de cambio vendedor BNA \$15,48) a la fecha de suscripción.

Sin embargo, los presentes estados contables corresponden a un fondo cerrado en dólares, creado bajo la Ley 27.260 de sinceramiento fiscal y su capital corresponde a USD12.227.274. El art. 42 inc. b) de la mencionada Ley, obliga a los inversores que ingresaron al Régimen de Sinceramiento Fiscal a que mantengan invertidos los aportes por un lapso no menor a cinco años a partir de la fecha de suscripción, pudiendo retirar solo la rentabilidad que excedan el aporte inicial efectuado en dólares. Asimismo, el art. 36 de la Resolución General Nro. 672/2016 de la Comisión Nacional de Valores establece que los cuotapartistas gozarán del derecho a la distribución de utilidades que arroje el Fondo cuando así lo establezca el Reglamento de Gestión y conforme al procedimiento elaborado por la Sociedad Gerente, autorizado por el Organismo. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la Ley N° 27.260. Por lo expuesto, cualquier diferencia entre el capital en pesos y el patrimonio se considera resultado de acuerdo a las citadas normas contables, pero no todos los resultados son distribuibles.

La distribución del total del resultado afectaría el capital a mantener en dólares por lo que no se cumpliría con lo establecido en las Normas mencionadas. Consecuentemente, el directorio y la asamblea deberán considerar esta situación al momento de decidir el destino de los resultados.

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Cálculo del resultado distribuible bajo un criterio de Capital a mantener en dólares:

	USD	Tipo de cambio	\$
Aporte de los cuotapartistas	USD 12.227.274,00	\$ 15,48	\$ 189.278.202
Ajuste aporte de los cuotapartistas			\$ 6.110.970.370
Reserva de Mantenimiento de Aportes			\$ 3.584.890.897
Cuota de liquidación			\$ (2.960.164.848)
Resultados distribuibles			\$ (2.536.581.198)
<b>Patrimonio Neto 31-12-2023</b>			<b>\$ 4.388.393.423</b>

**NOTA 11 - LEY DE FINANCIAMIENTO PRODUCTIVO**

Con fecha 11 de mayo de 2018, se publicó en el Boletín Oficial la Ley de Financiamiento Productivo, Ley Nro. 27.440. En su Título IV, artículo 99, se establecen modificaciones sobre la Ley de Fondos Comunes de Inversión Nro. 24.083. El segundo párrafo del artículo 1 queda redactado de la siguiente forma "Podrán también constituirse fondos comunes de inversión cerrados, los que integrarán su patrimonio con i) los activos autorizados para los fondos comunes de inversión abiertos, ii) bienes muebles o inmuebles, iii) títulos valores que no tengan oferta pública, iv) derechos creditorios de cualquier naturaleza y v) aquellos otros activos, contratos e inversiones que disponga la reglamentación de la Comisión Nacional de Valores. Estos fondos se deberán constituir con una cantidad máxima de cuotapartes, la cual podrá aumentarse conforme lo establecido en la presente ley y en la reglamentación de la Comisión Nacional de Valores y tendrán un plazo determinado de duración, el cual podrá ser extendido conforme los términos de la presente ley y de la reglamentación. Las cuotapartes de estos fondos no podrán ser rescatadas, salvo en virtud de las excepciones dispuestas en la presente ley y en aquellas que establezca la reglamentación y deberán tener oferta pública autorizada por la Comisión Nacional de Valores y estar admitida su negociación en un mercado autorizado por dicho organismo".

La mencionada modificación encuadra al First Renta Agro Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260, como un Fondo de segundo párrafo dentro la Ley 24.083.

**NOTA 12 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

La mencionada Ley de Financiamiento Productivo (ver Nota 11), en su artículo 205 establece que: "En pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Notas a los Estados Contables**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina”.

Por otra parte, el artículo 69 de la ley del impuesto a las ganancias en su apartado 7), inciso a), describe “Los fondos comunes de inversión constituidos en el país, no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1º y sus modificaciones”.

Por lo mencionado en los párrafos anteriores, y dado que el Fondo contó con oferta pública autorizada por la Comisión Nacional de Valores, y que todas sus inversiones han sido, y son realizadas en la República Argentina, no corresponde que tribute dicho gravamen por obligaciones relativas a la generación de resultados originados por la propia actividad del Fondo y de sus activos integrantes de patrimonio neto.

**NOTA 13 – PLAN DE CUENTAS**

Con fecha 2 de julio de 2018, la CNV mediante la Resolución General N° 750/2018 estableció la aplicación obligatoria de un Plan y Manual de Cuentas, que deberá ser utilizado por los Agentes de Administración en la contabilización de las operaciones de los Fondos que administran a partir del ejercicio iniciado el 1º de enero de 2019.

Con fecha 26 de febrero de 2020, la CNV decidió hacer lugar al pedido de prórroga solicitado por la Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión respecto a la implementación del nuevo Plan y Manual de Cuentas. Asimismo, establece que los Agentes de Administración deberán informar a la CNV, al finalizar el trimestre de septiembre de 2020, el grado de avance en su implementación.

A la fecha de los presentes estados contables, el Administrador ha implementado y ha dado cumplimiento a lo establecido por la mencionada resolución.

**NOTA 14 – HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos posteriores al cierre del ejercicio que modifiquen sustancialmente la situación patrimonial y financiera y los resultados expuestos, fuera de lo expuesto en la Nota 7.

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Anexo I - INVERSIONES**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 - nota 2.3  
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Rubros	Valor nominal	Precio	Valor efectivo	%	31/12/2022
<b>Activos específicos</b>					
<b>Pagaré bursátil en dólar</b>					
Vencimiento abril 2024			241.849.196	5,52%	-
Vencimiento marzo 2024			202.931.609	4,63%	-
Vencimiento marzo 2023			-	0,00%	166.122.886
Vencimiento abril 2023			-	0,00%	164.954.507
Vencimiento mayo 2023			-	0,00%	60.685.876
<b>Total pagaré bursátil en dólar (Anexo II)</b>			<b>444.780.805</b>	<b>10,15%</b>	<b>391.763.269</b>
<b>Fideicomisos financieros en dólares</b>					
Fid. Fin. Vicentín Exportaciones 8 VDFB	2.300.000	8,0845	18.594.349	0,42%	4.579.025
Fid. Fin. Vicentín Exportaciones 8 VDFA	83.000	80,8450	6.710.135	0,15%	12.688.865
<b>Total fideicomisos financieros en dólares (Anexo II)</b>			<b>25.304.484</b>	<b>0,58%</b>	<b>17.267.890</b>
<b>Fideicomisos financieros en pesos</b>					
Fid. Fin. FIDES A 1 CL A - FB01A - 57168	60.000	830,1528	49.809.169	1,14%	-
Fid. Fin. METALCRED XII CL.A - LT12A - 57489	60.000	721,7606	43.305.634	0,99%	-
Fid. Fin. METALCRED XI CL.A - LT11A - 57305	60.000	582,9017	34.974.104	0,80%	-
Fid. Fin. BOGLICH 4 CL.A - BH04A - 57264	60.000	577,5742	34.654.451	0,79%	-
Fid. Fin. Insuagro X - VDF A	60.000	561,5347	33.692.080	0,77%	33.130.052
Fid. Fin. METALCRED 10 CL A - LT10A - 57165	60.000	445,4403	26.726.419	0,61%	-
Fid. Fin. ALZ Agrocap S1 - AL01A - 57471	30.000	823,8043	24.714.130	0,56%	-
Fid. Fin. METALCRED 9 CL A - LT09A - 56959	60.000	401,1414	24.068.486	0,55%	-
Fid. Fin. Insuagro XI - VDF A - NG11A - 57284	30.000	758,5762	22.757.285	0,52%	-
Fid. Fin. RURALCO 5 CL A - RU05A - 56656	60.000	307,8175	18.469.048	0,42%	33.494.362
Fid. Fin. RURALCO 6 CL.A -RU06A - 56870	60.000	291,8200	17.509.200	0,40%	-
Fid. Fin. HAB 4 CL A - HB04A - 56547	36.790	468,4081	17.232.734	0,39%	21.149.126
Fid. Fin. Metalcred VIII VDFA	6.000	1.264,0385	7.584.231	0,17%	33.031.174



**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Anexo I - INVERSIONES**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 - nota 2.3  
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Rubros	Valor nominal	Precio	Valor efectivo	%	31/12/2022
<b>Fideicomisos financieros en pesos - Continuación</b>					
Fid. Fin. CONFIBONO 64 CL A - CF64A - 56305					45.159.113
Fid. Fin. MERCADO CREDITO CONSUMO 11 CL A - NM11A - 56355					31.260.161
Fid. Fin. MERCADO CREDITO 14 CL A - DT15A - 56246					30.889.767
Fid. Fin. MEGABONO CREDITO 264 CL A - M264A - 56273					27.875.711
Fid. Fin. CONFIBONO 65 CL A - CF65A - 56428					22.026.585
Fid. Fin. ELEBAR 2 CL A - TE02A - 56482					21.775.273
Fid. Fin. MEGABONO 271 CL A - M271A - 56360					20.545.048
Fid. Fin. MIS XXI CL A - MZ21A - 56370					19.102.729
Fid. Fin. CONSUBOND 178 VDFA					16.826.538
Fid. Fin. SECUBONO 219 VDFA - S219A - 56366					9.879.632
Fid. Fin. AGINCO 1 CL A - GI01A - 56492					9.384.746
Fid. Fin. MIS 22 CL A - MZ22A - 56623					7.212.014
Fid. Fin. SECUBONO 218 CL A - S218A - 56275					6.151.354
Fid. Fin. SECUBONO 217 CL A - S217A - 56166					805.011
Fid. Fin. CUOTAS CENCOSUD S 23 CL A - CU23A - 56256					768.968
<b>Total fideicomisos financieros en pesos</b>			<b>355.496.971</b>	<b>8,11%</b>	<b>390.467.364</b>
<b>Obligaciones negociables en pesos</b>					
ON PAN AMERICAN ENERGY LLC S.AR. C.7 - PN7CO - 55025	250.000	767,9295	191.982.375	4,38%	172.947.746
ON LUZ DE TRES PICOS CL 1 VTO 28.10.24 - LUC10 - 55710	240.078	730,6929	175.423.282	4,00%	142.702.332
ON ALUAR SA CL 4 VTO 07.09.25 - LMS40 - 56420	244.420	697,8016	170.556.656	3,89%	133.740.714
ON FUTURO Y OPCIONES S2 - FOS20 - 56316	200.000	682,5463	136.509.262	3,11%	114.804.940
ON RIZOBACTER ARG 5 CL B link - RZ5BO- 55234	125.000	829,8236	103.727.949	2,37%	57.437.169
ON PYME GASTALDI HNOS S1 CL 2 - HG12P - 56308	125.071	748,2679	93.586.615	2,13%	70.811.193
ON Don Mario V	350.300	259,1340	90.774.632	2,07%	-
ON Clase XIII - YPF Energía Eléctrica	100.000	764,4483	76.444.831	1,74%	-
ON PYME RUSTIC. S1 CL2 V. 25/07/25 U\$S CG CERT. GL. PERM - RN12P	95.472	748,3860	71.449.904	1,63%	53.855.305
ON PYME GESTION INM S1 CL A - GO12P - 56359	124.596	571,8477	71.249.934	1,63%	70.535.740

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Anexo I - INVERSIONES**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 - nota 2.3  
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Rubros	Valor nominal	Precio	Valor efectivo	%	31/12/2022
<b>Obligaciones negociables en pesos - Continuación</b>					
ON Olitanking Serie I (36 meses)	103.376	647,0450	66.888.928	1,53%	-
ON ALZ Semillas CNV s1 - AZS1P - 56279	112.988	526,9956	59.544.176	1,36%	63.890.158
ON PYME AGRO COLON 7 CL 2 VTO 30.09.25 - GC72P - 56474	80.091	717,4922	57.464.665	1,31%	44.802.616
ON PYME A. COLON S6 CL 2 VTO 19.07.24 - GC62P - 56296	100.774	526,0331	53.010.462	1,21%	57.130.423
ON DON AVELINO CNV C1S2 - DV12P - 56375	100.000	521,7922	52.179.221	1,19%	56.747.613
ON Pyme CNV Gar. Terragene IV - Serie II	64.197	748,5924	48.057.388	1,10%	34.631.504
ON PELAYO AGRO S3 CL 2 VTO 30.03.26 - PY32P - 56945	60.000	730,1984	43.811.901	1,00%	-
ON Pyme CNV Gar. San Diego Semillas I - Clase 2 (DL)	60.000	723,4135	43.404.807	0,99%	-
ON P AGROTECN SALA S1 C1 - AT11P - 57330	60.000	721,1228	43.267.370	0,99%	-
ON Pyme CNV Gar. Geogalos Serie II - Clase 2 (DL)	60.000	705,9733	42.358.397	0,97%	-
ON PYME CNV G SIERRA DE MANZAN S1 - SIS1P - 56708	60.000	701,9852	42.119.112	0,96%	33.096.781
ON PYME CNV TIGONBU S1 C2 - TB12P - 56727	60.000	685,3177	41.119.060	0,94%	33.074.503
ON PETROQUIMICA CL N VTO 16.05.25 - PQCNO - 57037	57.239	694,2584	39.738.656	0,91%	-
ON PYME UNITAN S1 CL 2 - UN12P - 56604	50.000	759,1358	37.956.791	0,87%	28.394.401
ON Pyme CNV Gar. Hidrotec Serie I - Clase 1 (DL)	50.000	743,4432	37.172.158	0,85%	-
ON PYME CNV GAR S1 CL 2 VTO 19.10.24 - GT12P - 56496	46.936	766,5067	35.976.760	0,82%	27.365.981
ON PYME CONCI S1 VTO 06.12.25 - CCS1P - 56630	50.464	712,2586	35.943.419	0,82%	28.842.816
ON Pyme CNV Gar. Domaine Busquets I - Clase II	50.588	701,3761	35.481.212	0,81%	28.408.003
ON PYME PATA. FRUITS 2 CL A VTO. 31.08.24 - PF2AP - 56408	66.972	520,3640	34.849.821	0,79%	38.019.448
ON CT BARRAGAN CL. 6 U\$S VTO.16/05/25 - TBC60 - 56137	50.000	694,2584	34.712.918	0,79%	28.902.201
ON PYME PRODEMAN S2 CL 2 VTO 19.12.25 - PM22P - 56679	50.000	685,8725	34.293.624	0,78%	28.266.836
ON CNH CL.5	50.000	682,0825	34.104.123	0,78%	-
ON PYME SINER S1 CL2 VTO 04.05.26 - SR12P - 57024	46.600	704,9512	32.850.727	0,75%	-
ON TELECOM CL 16 VTO. 21.07.25 - TLCHO - 57230	45.000	704,7500	31.713.748	0,72%	-
ON Plaza Logística - Clase 10 (DL) - PZCAO - 57248	50.001	633,1707	31.659.168	0,72%	-
ON P ALZ SEMILLAS S2 C2 VTO. 04.05.26 - AZ22P - 57020	46.438	677,9657	31.483.371	0,72%	-
ON PYME PROMEDON S1 CL 2 VTO 20.04.26 - PB12P - 56989	45.881	680,5073	31.222.356	0,71%	-
ON AGROFIN S3 C2	40.264	731,8850	29.468.616	0,67%	-

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Anexo I - INVERSIONES**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 - nota 2.3  
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Rubros	Valor nominal	Precio	Valor efectivo	%	31/12/2022
<b>Obligaciones negociables en pesos - Continuación</b>					
ON PYME AGRONORTE CL 1 VTO. 17.08.24 - XXX - 56376	70.080	389,5353	27.298.631	0,62%	39.867.428
ON PYME SYNTEX SA S1 CL 2 VTO 07.12.24 - SW12P - 56655	31.879	756,5660	24.118.569	0,55%	18.092.781
ON LIPSA CL 5 VTO 14.07.25 - LIC50 - 57193	35.000	685,8358	24.004.254	0,55%	-
ON Pyme CNV Gar. Agro Alliance I - Clase 2 (DL)	30.531	743,4433	22.698.066	0,52%	-
ON Gar. 1 de Abril - Serie I (DL) - A1P4F - 57293	30.000	745,0640	22.351.920	0,51%	-
ON Gar. Agroideas - Serie III (DL) - AI3PP - 57292	30.000	745,0640	22.351.920	0,51%	-
ON PYME GAR VALENTIN BIANCHI	31.347	710,8634	22.283.436	0,51%	-
ON AGRALITY SA S1 VTO. 11.05.26 - ATS10 - 57036	30.000	732,3048	21.969.143	0,50%	-
ON P HECTOR BERT. S1 C2	30.000	711,8440	21.355.320	0,49%	-
ON METALFOR S.A. S1 VTO 22.06.25 - FMS1P - 57137	30.000	698,5682	20.957.045	0,48%	-
ON ALZ Semillas Serie VII - ASS7P - 57409	30.000	676,7427	20.302.281	0,46%	-
ON El Norte Cordobés Serie II Cl B - NC2BP - 56282	30.393	628,9788	19.116.552	0,44%	17.225.062
ON CIA GEN COMB CL 30 VTO 10.03.25 - CP300 - 56909	25.000	753,4818	18.837.046	0,43%	-
ON DISAL CL C VTO. 25.11.24 - DSCCO - 56609	30.000	491,7968	14.753.905	0,34%	6.999.482
ON OLDELVAL CL 1 VTO 18.04.26 - OLC10 - 56982	22.018	648,7405	14.283.969	0,33%	-
ON PYME ALFREDO S1 CL 2 VTO 07.12.24 - AA12P - 56644	18.836	756,5660	14.250.677	0,33%	10.690.285
ON PYME PRODUSEM S1 CL 2 VTO. 29.11.24 - PO12P - 56620	17.207	758,5424	13.052.239	0,30%	9.770.228
ON PYME TECNORED S1 CL2 08/11/24 - TR12P - 56564	27.535	381,4848	10.504.183	0,24%	15.945.909
ON P MAIOCCO CER S1 C2 VTO 30.11.25 - MO12P - 57068	13.750	705,8450	9.705.369	0,22%	-
ON Gar. Ramonda Castro Serie I - Clase II (DL) - EM12P - 57240	12.500	694,6920	8.683.650	0,20%	-
ON PYME GARRO FABRIL S1 - DEF - 56526	15.815	383,1797	6.059.987	0,14%	9.151.442
ON OLDELVAL CL 3 VTO 10.07.27 - OLC30 - 57187	7.837	577,1191	4.522.882	0,10%	-
ON CIA G COMBUSTIBLES 26 VTO 07.06.25 - CP260 - 56186					118.677.372
ON.YPF ENERGIA ELECTRICA CL 5 - YFC50 - 54971					118.475.182
ON Central Puerto - OMC10 - 54916					113.931.012
ON Futuros y Opciones Serie I - FOS10 - 55698					58.388.117
ON LIPSA CLASE I - LIC10 - 55891					40.880.119
ON PCR C.A - PQCAO - 54983					38.590.685

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Anexo I - INVERSIONES**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 - nota 2.3  
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Rubros	Valor nominal	Precio	Valor efectivo	%	31/12/2022
ON TARJETA NARANJA C55 S1 \$V09/05/23 - T5510 - 56347					33.924.696
ON PETROQUIMICA CL 1 VTO 19.07.23 - PQCIO - 56297					10.389.406
<b>Total obligaciones negociables en pesos</b>			<b>2.707.019.439</b>	<b>61,75%</b>	<b>1.192.572.490</b>
<b>Títulos de deuda privada en pesos</b>					
TDS23 XX2102 OPCIO3 U\$s 003					54.637.343
<b>Total Títulos de deuda privada en pesos</b>					<b>54.637.343</b>
<b>Activos no específicos</b>					
<b>Fondo Común de Inversión en pesos</b>					
Quinquela Pesos - Clase B	73.935	21,3101	1.575.556	0,04%	1.277.488
FCI Fima Premium Clase B	22.759	40,4318	920.170	0,02%	327.803
<b>Total fondo común de inversión en pesos</b>			<b>2.495.726</b>	<b>0,06%</b>	<b>1.605.291</b>
<b>Títulos de deuda pública en pesos</b>					
Bono Nación Moneda Dual 30.06.24 - TDJ24 - 9230	520.000	800,0033	416.001.739	9,49%	-
Bono Nacion Moneda Dual 30.08.24 - TDG24 - 9201	330.000	789,9065	260.669.143	5,95%	-
Bono Tesoro Vinc USD Vto. 30.04.24 - TV24	215.000	800,2028	172.043.606	3,92%	124.219.376
Bono del Tesoro vinc. al USD VTO 2023 - TV23					353.396.158
Bono Nación Moneda Dual Vto. 28.02.24 - TDF24					91.086.736
T.D Ciudad de Bs. As. Ley N 6385 - CBSAS					32.197.009
<b>Total títulos de deuda pública en pesos</b>			<b>848.714.488</b>	<b>19,36%</b>	<b>600.899.279</b>
<b>Total inversiones al 31/12/2023</b>			<b>4.383.811.913</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.649.212.926</b>

**FIRST Renta Agro**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260**  
**(En proceso de liquidación)**

**Anexo II - ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 - nota 2.3  
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Rubros	Clase de la moneda extranjera	Monto de la moneda extranjera	Tipo de cambio vigente (*)	Monto en pesos al 31/12/2023	Monto en pesos al 31/12/2022
<b>ACTIVO</b>					
<b>Bancos</b>					
Bancos	U\$S	10.087	808,45	8.155.142	-
<b>Total bancos</b>				<b>8.155.142</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones</b>					
Cartera de inversiones	U\$S	581.465	808,45	470.085.289	409.031.159
<b>Total inversiones</b>				<b>470.085.289</b>	<b>409.031.159</b>
<b>Créditos por operaciones</b>					
Créditos por operaciones	U\$S	-	808,45	-	44.118.342
<b>Total créditos por operaciones</b>				<b>-</b>	<b>44.118.342</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>				<b>478.240.431</b>	<b>453.149.501</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>Cuentas a pagar</b>					
Provisión honorarios agente de custodia	U\$S	4.767	808,45	3.853.485	74.215
<b>Total cuentas a pagar</b>				<b>3.853.485</b>	<b>74.215</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>				<b>3.853.485</b>	<b>74.215</b>

U\$S = Dólares Estadounidenses

(\*) Conforme tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023.

# INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL CONTADOR INDEPENDIENTE

A los Sres. Directores de:

**FIRST CAPITAL MARKETS S.A.** en su carácter de Agente de Administración de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)**

CUIT 30-71223938-3

Domicilio Legal: Av. 25 de Mayo 596, Piso 19, Depto. A

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

---

## INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

### 1. Opinión

He auditado los estados contables de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio iniciado el 01 de enero de 2023 y finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 14 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los Anexos I a II.

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)** al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

### 2. Fundamentos de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables” de mi informe. Soy independiente de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)** y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

### 3. Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondientes (“otra información”)

Otra información comprende la información incluida en la Memoria del Directorio del Agente de Administración. Esta información es distinta de los estados contables y de mi

## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL CONTADOR INDEPENDIENTE**

informe de auditoría correspondiente. La Dirección del Agente de Administración es responsable de la otra información. Mi opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta. En relación con la auditoría de los estados contables, mi responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo, en lo que es materia de mi competencia, que en la otra información existe una incorrección significativa, estoy obligado a informarlo. No tengo nada que informar al respecto.

### **4. Responsabilidades de la Dirección del Agente de Administración de FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO - LEY 27.260 (En proceso de liquidación) en relación con los estados contables**

La Dirección del Agente de Administración de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO - LEY 27.260 (En proceso de liquidación)** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, la Dirección del Agente de Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO - LEY 27.260 (En proceso de liquidación)** para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

### **5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables**

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.
- b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL CONTADOR INDEPENDIENTE**

c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Agente de Administración de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)**.

d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Agente de Administración **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)**, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)** para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Me comunico con la Dirección del Agente de Administración de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)** en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

### **6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a. Excepto por lo mencionado en la nota 1, los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- b. Según surge de los registros contables, al 31 de diciembre de 2023 no existían deudas devengadas ni exigibles a favor de la Administración Nacional de Seguridad Social en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- c. He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiamiento del terrorismo, previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2024.

**DR. GUSTAVO ALFREDO PERI**  
CONTADOR PUBLICO (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 132 F° 190



## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Sres. Presidente y Directores de:

**FIRST Capital Markets S.A.** en su carácter de Agente de Administración de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO - LEY 27.260 (En proceso de liquidación)**

CUIT 30-71223938-3

Domicilio Legal: Av. 25 de Mayo 596, Piso 19, Depto. A

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

---

En nuestro carácter de Síndicos Titulares, y en cumplimiento de lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley N°19.550, informamos sobre el examen que hemos realizado de los documentos detallados en el apartado I siguiente. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio del agente de administración de productos de inversión colectiva en ejercicio de sus funciones exclusivas. Nuestra responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre dichos documentos basado en nuestro examen con el alcance que mencionamos en el apartado II.

### **I. DOCUMENTOS EXAMINADOS**

Se ha examinado los siguientes estados contables de **FIRST Renta Agro Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260 (En proceso de liquidación)**:

- a) Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023.
- b) Estado de resultados por el ejercicio económico iniciado el 01 de enero 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el ejercicio económico iniciado el 01 de enero 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- d) Estado de flujo de efectivo por el ejercicio económico iniciado el 01 de enero 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- e) Notas a los estados contables y los Anexos I y II, que forman parte integrante de los estados contables.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2022 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio económico actual.

### **II. ALCANCE DEL EXAMEN**

En ejercicio del control de legalidad que nos compete, de los actos decididos por los órganos del agente de administración de productos de inversión colectiva que fueron expuestos en las reuniones de Directorio, hemos examinado los documentos detallados en los ítems a) a e) del apartado I. Para el examen de los documentos mencionados nos remitimos al informe del auditor independiente sobre los estados contables. Por lo tanto, nuestro examen se circunscribe a la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y a su congruencia con la restante información sobre las decisiones expuestas en actas y adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, cuestiones éstas de responsabilidad exclusiva del Directorio del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva.

# INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

## III. MANIFESTACION DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Basados en nuestro examen y en el informe del auditor que emitió con fecha 11 de marzo de 2024, informamos que:

- a) Los estados contables mencionados en el apartado I., contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.
- b) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables, en lo relativo a materias de nuestra competencia.
- c) Las cifras de los estados contables mencionados en el apartado I. de este informe surgen de los registros auxiliares del Fondo, que se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N°420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora  
Gustavo Alfredo Peri  
Síndico Titular  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 132 F° 190