

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 2024
y finalizado el 31 de diciembre de 2024, 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 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024, 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 8

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ECONÓMICO
INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(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 2025

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° 8 finalizado el 31 de Diciembre de 2024 del FIRST Renta Agro Fondo Común de Inversión Cerrado - Ley 27.260.

Contexto Macroeconómico

El año 2024 fue un período de importantes desafíos para la economía argentina, marcado por la asunción de la presidencia de Javier Milei. La administración enfrentó la tarea de abordar la persistente inflación, que había alcanzado niveles récord, y la necesidad de acomodar las cuentas fiscales y reducir el déficit público.

Aunque se prevé una caída del Producto Interno Bruto (PIB) para el cierre del 2024, el gobierno logró avances significativos en la lucha contra la inflación. La tasa de crecimiento de los precios se redujo gradualmente a lo largo del año, alcanzando un nivel de 117,8%, casi 100 puntos porcentuales por debajo del registro de 2023 (211,4%).

La estrategia del gobierno consistió en abordar los desequilibrios fiscales a través de medidas de austeridad fiscal, como la reducción de subsidios, empleo y la inversión públicos, y la implementación de reformas fiscales como la restitución del impuesto a las ganancias para la cuarta categoría y el impuesto PAIS. Estas medidas permitieron al Sector Público Nacional registrar un superávit financiero anual por primera vez desde el 2010, con un monto equivalente al 0,3% del PIB. El superávit primario fue del 1,8% del PIB.

En materia de endeudamiento, al cierre de 2024 el stock de deuda bruta ascendió a un monto total equivalente a USD 466.686 millones, de los cuales USD 464.267 millones se encuentran en situación de pago normal. El 45% de la deuda en situación de pago normal es en moneda local mientras que el 55% restante en moneda extranjera.

En cuanto al comercio exterior, las exportaciones alcanzaron 79.721 millones de dólares (19,4% v.ia.) y las importaciones, 60.822 millones de dólares (-17,5% v.ia.) entre enero y diciembre de 2024. La balanza comercial registró un superávit de 18.899 millones de dólares.

En lo que respecta al mercado cambiario, el dólar oficial cerró el año en \$ 1.032.5 con una suba de 24% respecto del final de 2023, luego de haberse mantenido a lo largo de todo el año el *crawling peg* de 2% mensual. El dólar MEP cerró el año en \$1.170, reflejando un aumento del 17%, mientras que el dólar contado con liquidación (CCL) experimentó un incremento del 18%, cerrando el año en \$ 1.185. En este contexto, es destacable que la brecha cambiaria, que era cercana al 150% al momento de la asunción de la presidencia de Javier Milei, se redujo significativamente cerrando en un nivel de 14%. Finalmente, la tasa de política monetaria se redujo de 133% en diciembre de 2023 a 32% en diciembre de 2024.

Contexto de los Mercados Financieros

Producto de la normalización económica, los activos argentinos tuvieron un desempeño excelente en lo que respecta a rendimientos. El riesgo país (EMBI), éste cerró el año 2024 en 640 puntos, registrando una disminución del 66% con respecto al cierre del año anterior.

Con respecto a la deuda soberana, los bonos en dólares (Bonares y Globales), medidos al tipo de cambio CCL, obtuvieron rendimientos superiores al 100% en dólares y del orden del 150% en pesos.

En cuanto al índice Merval, cerró el año con un rendimiento positivo del +172%, logrando un incremento del 130% en dólares, superando los 2.000 puntos en moneda dura, impulsado principalmente por el buen desempeño del sector bancario.

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 \$57,38 billones, un incremento del 115,7% en el año. En términos reales, el promedio diario de activos bajo administración del año 2024 cerró apenas por encima del de 2023, lo que implica que la industria se mantuvo estable. Medido en dólar CCL, la industria alcanzó los USD 50.900 millones (+88% YoY) alcanzando un nuevo máximo histórico.

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.

Ante la imposibilidad de acceso al mercado cambiario y con una brecha entre el dólar oficial y el financiero menor al 5%, en diciembre de 2024, previa conformidad de los cuotapartistas, se procedió a liquidar los activos del fondo y comprar dólar MEP con los pesos resultantes, a fin de poder avanzar con la liquidación final del fondo.

El FCI Cerrado FIRST Renta Agro termina el año con un patrimonio de USD 5.518.000 y con un rendimiento del 1.7%.

Hechos posteriores

Con fecha 6 de febrero del 2025, se procedió a la liquidación final del fondo y al pago de los dólares correspondientes. Adicionalmente se distribuyó en especies la tenencia del fideicomiso financiero Vicentin 8.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2025.

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 2024 y 2023 - nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

ACTIVO	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 6.1)	4.554.399.264	18.368.351
Inversiones en activos específicos (Notas 1.4; 1.5 y 6.2)	32.239.000	7.692.721.606
Inversiones en activos no específicos (Notas 1.4; 1.5 y 6.2)	1.095.640.360	1.853.626.238
Créditos por operaciones (Nota 6.3)	6.463.785	-
Total Activo corriente	5.688.742.409	9.564.716.195
Total ACTIVO	5.688.742.409	9.564.716.195
PASIVO	31/12/2024	31/12/2023
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por pagar (Nota 6.4)	5.202.385	8.391.489
Total Pasivo corriente	5.202.385	8.391.489
Total PASIVO	5.202.385	8.391.489
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	5.683.540.024	9.556.324.706
Total Pasivo y Patrimonio neto	5.688.742.409	9.564.716.195

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

	31/12/2024	31/12/2023
Resultados financieros y por tenencia generados por activos		
Resultados financieros y por tenencia incluyendo resultados por conversión y el cambio del poder adquisitivo de la moneda	(3.747.573.825)	2.259.551.269
Subtotal resultados financieros y por tenencia generados por activos, incluye RECPAM	(3.747.573.825)	2.259.551.269
Honorarios agente de custodia	(20.169.974)	(21.907.422)
Gastos de gestión	(83.802.643)	(17.973.114)
Gastos de custodia	(3.237.315)	(3.067.103)
Gastos bursátiles y de negociación	(18.000.925)	(43.733.461)
Resultado del ejercicio - (Pérdida) / Ganancia	(3.872.784.682)	2.172.870.169

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Rubros	Suscripciones de cuotapartes	Ajuste sobre suscripciones de cuotaparte	Reserva de mantenimiento de aportes	Cuota de liquidación	Resultados distribuibles	Total del patrimonio neto al 31/12/2024	Total del patrimonio neto al 31/12/2023
Saldos al inicio del ejercicio	189.278.202	13.530.371.626	7.806.588.457	(6.446.162.352)	(5.523.751.227)	9.556.324.706	7.383.454.537
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			(8.932.146.242)		8.932.146.242		
Resultado del período - (pérdida) / ganancia					(3.872.784.682)	(3.872.784.682)	2.172.870.169
Saldos al cierre del ejercicio	189.278.202	13.530.371.626	(1.125.557.785)	(6.446.162.352)	(464.389.667)	5.683.540.024	9.556.324.706

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

	31/12/2024	31/12/2023
Variación del efectivo (Nota 3.6)		
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	18.368.351	25.137.067
Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio	4.554.399.264	18.368.351
Aumento / (Disminución) neta del efectivo	4.536.030.913	(6.768.716)
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado del ejercicio - (Pérdida) / Ganancia	(3.872.784.682)	2.172.870.169
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</u>		
(Disminución) / Aumento en Honorarios	(4.452.615)	8.229.880
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) / Disminución en créditos por operaciones	(6.463.785)	99.773.804
Aumento / (Disminución) en cuentas por pagar	1.263.511	(289.086.723)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(3.882.437.571)	1.991.787.131
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación en inversiones en activos específicos	7.660.482.606	(1.456.965.426)
Variación en inversiones en activos no específicos	757.985.878	(541.590.421)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	8.418.468.484	(1.998.555.847)
<u>Actividades de financiación</u>		
No existen	-	-
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiación	-	-
Aumento / (Disminución) neta del efectivo	4.536.030.913	(6.768.716)

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 2024 y 2023 - 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 cuotas partes 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 2024 y 2023 - 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.

Hechos posteriores:

Con fecha 6 de febrero de 2025 se procedió a la liquidación final del Fondo mediante el pago de los dólares estadounidenses y la distribución en especie de la tenencia del fideicomiso financiero Vicentín 8, esto último aprobado por CNV mediante resolución del 15 de enero de 2025 identificada como RE-2025-04904813-APN-GFCI#CNV.

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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

- La situación crediticia de la empresa en el sistema financiero.
- Las perspectivas macroeconómicas, generales del sector agropecuario y particulares del subsector 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.
- 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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

- 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 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 cuotapartistas, 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

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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.

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 República 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 Administración 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 partes: el Fondo emite cuotas partes que representarán el derecho de participación de los cuotapartistas sobre el patrimonio neto del Fondo (cuotas partes de copropiedad). No se emiten cuotas partes de renta. Las cuotas partes 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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Participación y utilidades del fondo: las cuotapartes 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 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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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), 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

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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.

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 cuotapartes 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 2024 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

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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.

Dada la situación actual del Fondo mencionada en la Nota 1, el mismo se encuentra comprendido en el apartado 1.b) de la Resolución Técnica N° 17 de la FACPCE para entes que no cumplen con la condición de empresa en marcha y, por lo tanto, ha preparado los presentes estados contables sobre bases contables de liquidación. En función a ello los activos y pasivos fueron medidos a sus valores de realización y cancelación, respectivamente, como se indica en la nota 3.

2.2 – Consideración de los efectos de la inflación

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de **diciembre de 2024**), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de 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

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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.

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

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

utilizado para la reexpresión de los estados contables ha sido del 117,76 % entre el cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y el ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2023.

- 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 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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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 2023.

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 2024.

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 2024. A esa fecha el tipo de cambio vendedor fue \$ 1.030.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

II. Para la conversión de suscripciones de cuotapartes al 31 de diciembre de 2024 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 2024, se aplicó el tipo de cambio promedio del ejercicio. El tipo de cambio promedio al 31 de diciembre fue \$915,5548.

NOTA 3 – PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN

Considerando lo mencionado en las notas 1. y 2.1., los criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados contables son los siguientes:

3.1 – Bancos

Se han computado a su valor nominal.

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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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.

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 2024 y 2023. La composición, según su plazo estimado, es la siguiente:

	Créditos	Deudas	Créditos	Deudas
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023
A vencer				
Hasta 3 meses	6.463.785	5.202.385	-	8.391.489
Total	6.463.785	5.202.385	-	8.391.489

NOTA 5 - CUOTAPARTES

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

- **Clase A:** corresponden exclusivamente a los sujetos que suscriben las cuotas partes 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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

- **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 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 2024 y 2023 es la siguiente:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
6.1 - Bancos		
Bancos en moneda nacional	207.411	609.418
Bancos en moneda extranjera (Anexo II)	4.554.191.853	17.758.933
Total bancos	<u><u>4.554.399.264</u></u>	<u><u>18.368.351</u></u>
6.2 - Inversiones		
Inversiones en activos específicos (Anexos I y II)	32.239.000	7.692.721.606
Inversiones en activos no específicos (Anexos I)	1.095.640.360	1.853.626.238
Total inversiones	<u><u>1.127.879.360</u></u>	<u><u>9.546.347.844</u></u>

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

6.3 - Créditos por operaciones

Deudores por Operaciones a liquidar	4.969.750	-
Diversos	1.494.035	-
Total créditos por operaciones	6.463.785	-

6.4 - Cuentas por pagar

Provisión honorarios agente de custodia (Anexo II)	3.938.874	8.391.489
Acreeedores por Operaciones a liquidar	1.263.511	-
Total cuentas por pagar	5.202.385	8.391.489

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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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 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 primer 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

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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 Vicentin 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 Vicentin. 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):

*Primera Parte del Pago Inicial: U\$S 30.000 pagadero 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

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

concurso de Vicentin 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 10 de marzo de 2023. Esa misma fecha, mediante escrito presentado por Vicentin, 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.

En mayo de 2023 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.

En septiembre 2023, 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 Vicentin; (3) ordenar la apertura del período de concurrencia (cramdown). Sin embargo, este último fallo fue apelado y, con fecha 6 de marzo de 2024 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.

Con fecha 29 de julio, mediante hecho relevante TMF Trust Company (Argentina) S.A informa que ante la existencia de una resolución judicial homologatoria del acuerdo concursal, el juez a cargo del concurso de Vicentin dispuso una serie de medidas para el cumplimiento de la misma, entre la que se destacan la de solicitar el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas por el juzgado que afecten el cumplimiento del acuerdo homologado.

El 22 de octubre de 2024, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Santa Fe resolvió admitir la queja y, en consecuencia, conceder el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la firma Commodities SA referido a la homologación del acuerdo preventivo del Concurso y el rechazo de la apelación presentada por dicha firma respecto del acuerdo.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

Hechos posteriores

Con fecha 6 de febrero del 2025, se procedió a la liquidación final del fondo para lo cual se obtuvo la autorización de CNV para distribuir en especie la tenencia del fideicomiso financiero Vicentin 8.

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.

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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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.

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			13.530.371.626
Reserva de Mantenimiento de Aportes			(1.125.557.785)
Cuota de liquidación			(6.446.162.352)
Resultados distribuibles			(464.389.667)
Patrimonio Neto 31/12/2024			<u>5.683.540.024</u>

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

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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 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.

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 2024 y 2023 - Nota 2.3 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

NOTA 13 - 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 las Notas 1.1 y 7.

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

Anexo I - INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 - nota 2.3
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

1 de 4

Rubros	Valor nominal	Precio	Valor efectivo	%	31/12/2023
Activos específicos					
Pagaré bursátil en dólar					
Vencimiento abril 2024					526.659.582
Vencimiento marzo 2024					441.911.233
Total pagaré bursátil en dólar (Anexo II)					968.570.815
Fideicomisos financieros en dólares					
Fid. Fin. Vicentin Exportaciones 8 VDFB	2.300.000	10,3000	23.690.000	2,10%	40.491.729
Fid. Fin. Vicentin Exportaciones 8 VDFA	83.000	103,0000	8.549.000	0,76%	14.612.233
Total fideicomisos financieros en dólares (Anexo II)			32.239.000	2,86%	55.103.962
Fideicomisos financieros en pesos					
Fid. Fin. METALCRED XI CL.A - LT11A - 57305					76.160.878
Fid. Fin. METALCRED XII CL.A - LT12A - 57489					94.303.919
Fid. Fin. Insuagro XI - VDF A - NG11A - 57284					49.557.089
Fid. Fin. METALCRED 10 CL A - LT10A - 57165					58.200.420
Fid. Fin. METALCRED 9 CL A - LT09A - 56959					52.412.408
Fid. Fin. BOGLICH 4 CL.A - BH04A - 57264					75.464.790
Fid. Fin. FIDES A 1 CL A - FB01A - 57168					108.466.253
Fid. Fin. ALZ Agrocap S1 - AL01A - 57471					53.818.386
Fid. Fin. RURALCO 5 CL A - RU05A - 56656					40.218.869
Fid. Fin. RURALCO 6 CL.A -RU06A - 56870					38.128.669
Fid. Fin. HAB 4 CL A - HB04A - 56547					37.526.627
Fid. Fin. Insuagro X - VDF A					73.369.096
Fid. Fin. Metalcred VIII VDFA					16.515.697
Total fideicomisos financieros en pesos			0	0,00%	774.143.101

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

Anexo I - INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 - nota 2.3
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

2 de 4

Rubros	Valor nominal	Precio	Valor efectivo	%	31/12/2023
Obligaciones negociables en pesos					
ON PAN AMERICAN ENERGY LLC S.AR. C.7 - PN7CO - 55025					418.067.784
ON ALUAR SA CL 4 VTO 07.09.25 - LMS40 - 56420					371.410.361
ON LUZ DE TRES PICOS CL 1 VTO 28.10.24 - LUC10 - 55710					382.008.102
ON FUTURO Y OPCIONES S2 - FOS20 - 56316					297.267.521
ON Clase XIII - YPF Energía Eléctrica					166.469.037
ON PYME GASTALDI HNOS S1 CL 2 - HG12P - 56308					203.797.608
ON Pyme CNV Gar. Geogalos Serie II - Clase 2 (DL)					92.241.182
ON PYME CNV G SIERRA DE MANZAN S1 - SIS1P - 56708					91.720.106
ON PYME CNV TIGONBU S1 C2 - TB12P - 56727					89.542.357
ON PETROQUIMICA CL N VTO 16.05.25 - PQCNO - 57037					86.536.339
ON PYME AGRO COLON 7 CL 2 VTO 30.09.25 - GC72P - 56474					125.137.139
ON CT BARRAGAN CL. 6 U\$S VTO.16/05/25 - TBC60 - 56137					75.592.109
ON Pyme CNV Gar. Domaine Busquets I - Clase II					77.265.174
ON PYME PRODEMAN S2 CL 2 VTO 19.12.25 - PM22P - 56679					74.679.040
ON Plaza Logística - Clase 10 (DL) - PZCAO - 57248					68.942.153
ON PYME RUSTIC. S1 CL2 V. 25/07/25 U\$S CG CERT. GL. PERM - RN12P					155.591.903
ON PYME SINER S1 CL2 VTO 04.05.26 - SR12P - 57024					71.536.935
ON P ALZ SEMILLAS S2 C2 VTO. 04.05.26 - AZ22P - 57020					68.559.331
ON Pyme CNV Gar. San Diego Semillas I - Clase 2 (DL)					94.519.882
ON PYME PROMEDON S1 CL 2 VTO 20.04.26 - PB12P - 56989					67.990.935
ON AGROFIN S3 C2					64.171.927
ON P AGROTECN SALA S1 C1 - AT11P - 57330					94.220.594
ON DELAYO AGRO S3 CL 2 VTO 30.03.26 - PY32P - 56945					95.406.385
ON LIPSA CL 5 VTO 14.07.25 - LIC50 - 57193					52.272.534
ON Pyme CNV Gar. Hidrotec Serie I- Clase 1 (DL)					80.947.440

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

Anexo I - INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 - nota 2.3
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

3 de 4

Rubros	Valor nominal	Precio	Valor efectivo	%	31/12/2023
Obligaciones negociables en pesos - Continuación					
ON Pyme CNV Gar. Terragene IV - Serie II					104.651.511
ON PYME GESTION INM S1 CL A - GO12P - 56359					155.156.441
ON P HECTOR BERT. S1 C2					46.504.119
ON METALFOR S.A. S1 VTO 22.06.25 - FMS1P - 57137					45.636.821
ON AGRALITY SA S1 VTO. 11.05.26 - ATS10 - 57036					47.840.803
ON ALZ Semillas Serie VII - ASS7P - 57409					44.210.984
ON PYME CONCI S1 VTO 06.12.25 - CCS1P - 56630					78.271.693
ON PYME GAR VALENTIN BIANCHI					48.525.219
ON OLDELVAL CL 1 VTO 18.04.26 - OLC10 - 56982					31.105.289
ON Pyme CNV Gar. Agro Alliance I - Clase 2 (DL)					49.428.132
ON PYME UNITAN S1 CL 2 - UN12P - 56604					82.656.085
ON PYME CNV GAR S1 CL 2 VTO 19.10.24 - GT12P - 56496					78.344.298
ON Gar. 1 de Abril - Serie I (DL) - A1P4F - 57293					48.674.352
ON Gar. Agroideas - Serie III (DL) - AI3PP - 57292					48.674.352
ON P MAIOCCO CER S1 C2 VTO 30.11.25 - MO12P - 57068					21.134.764
ON Gar. Ramonda Castro Serie I - Clase II (DL) - EM12P - 57240					18.909.831
ON PYME SYNTEX SA S1 CL 2 VTO 07.12.24 - SW12P - 56655					52.521.471
ON DISAL CL C VTO. 25.11.24 - DSCCO - 56609					32.128.639
ON OLDELVAL CL 3 VTO 10.07.27 - OLC30 - 57187					9.849.192
ON PYME TECNORED S1 CL2 08/11/24 - TR12P - 56564					22.874.290
ON PYME ALFREDO S1 CL 2 VTO 07.12.24 - AA12P - 56644					31.032.791
ON PYME PRODUSEM S1 CL 2 VTO. 29.11.24 - PO12P - 56620					28.423.029
ON PYME GARRO FABRIL S1 - DEF - 56526					13.196.448
ON RIZOBACTER ARG 5 CL B link - RZ5BO- 55234					225.881.744
ON Don Mario V					197.674.131

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

Anexo I - INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 - nota 2.3
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

4 de 4

Rubros	Valor nominal	Precio	Valor efectivo	%	31/12/2023
Obligaciones negociables en pesos - Continuación					
ON Olitanking Serie I (36 meses)					145.659.756
ON ALZ Semillas CNV s1 - AZS1P - 56279					129.665.558
ON PYME A. COLON S6 CL 2 VTO 19.07.24 - GC62P - 56296					115.437.505
ON DON AVELINO CNV C1S2 - DV12P - 56375					113.627.364
ON PYME PATA. FRUITS 2 CL A VTO. 31.08.24 - PF2AP - 56408					75.890.234
ON CNH CL.5					74.266.375
ON TELECOM CL 16 VTO. 21.07.25 - TLCHO - 57230					69.061.008
ON PYME AGRONORTE CL 1 VTO. 17.08.24 - XXX - 56376					59.446.489
ON El Norte Cordobés Serie II Cl B - NC2BP - 56282					41.628.897
ON CIA GEN COMB CL 30 VTO 10.03.25 - CP300 - 56909					41.020.235
Total obligaciones negociables en pesos					5.894.903.728
Activos no específicos					
Fondos Comunes de Inversión en pesos					
FCI AXIS PESOS - CLASE B	13.477.500	1,5047	20.280.215	1,80%	-
FCI Fima Premium Clase B					2.003.796
Quinquela Pesos - Clase B					3.430.988
Total fondos comunes de inversión en pesos			20.280.215	1,80%	5.434.784
Fondos Comunes de Inversión en dólares					
MegaQM Liquidez Dólar - Clase B	1.009.223	1.020,6919	1.030.106.014	91,33%	-
Total fondos comunes de inversión en dólares (Anexo II)			1.030.106.014	91,33%	-
Títulos de deuda pública en pesos					
BOPREAL 2027 5% SERIE 1 A - BPOA7 - 9234	40.000	1.131,3533	45.254.131	4,01%	-
Bono Nación Moneda Dual 30.06.24 - TDJ24 - 9230					905.900.477
Bono Nacion Moneda Dual 30.08.24 - TDG24 - 9201					567.642.581
Bono Tesoro Vinc USD Vto. 30.04.24 - TV24					374.648.396
Total títulos de deuda pública en pesos			45.254.131	4,01%	1.848.191.454
Total inversiones al 31/12/2024			1.127.879.360	100,00%	9.546.347.844

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 2024 y 2023 - 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 31/12/2024	Monto en pesos al 31/12/2023
ACTIVO					
Bancos					
Bancos	U\$S	4.421.546	1.030,00	4.554.191.853	17.758.933
Total bancos				4.554.191.853	17.758.933
Inversiones					
Cartera de inversiones	U\$S	1.031.403	1.030,00	1.062.345.014	1.023.674.777
Total inversiones				1.062.345.014	1.023.674.777
TOTAL ACTIVO				5.616.536.867	1.041.433.710
PASIVO					
Cuentas a pagar					
Provisión honorarios agente de custodia	U\$S	3.824	1.030,00	3.938.874	8.391.489
Total cuentas a pagar				3.938.874	8.391.489
TOTAL PASIVO				3.938.874	8.391.489

U\$S = Dólares Estadounidenses

(*) Conforme tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2024.

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 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio iniciado el 01 de enero de 2024 y finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 13 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 2024, 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 aplicables a la preparación de los estados contables de este tipo.

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. Párrafo de énfasis

Sin modificar mi opinión, destaco la información contenida en las notas 1 y 7 a los estados contables adjuntos, que indican que **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)** ha iniciado su proceso de liquidación, y que el mismo ha concluido el 6 de febrero de 2025. Por las razones mencionadas anteriormente, los estados contables adjuntos se han preparado sobre la base de una empresa en proceso de liquidación.

4. 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 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.

5. 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 el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

6. 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 del Fondo.

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 el Fondo 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.

7. 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 2024 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 2025.

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

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables y la Memoria del Directorio

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)** (en adelante “el Fondo”) que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como la información contenida en las notas explicativas a los estados contables 1 a 13 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I y II que se presentan como información complementaria.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fondo al 31 de diciembre de 2024, así como los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas vigentes y las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

No tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio de la Sociedad Gerente.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo mis controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para la Comisión Fiscalizadora, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N°15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades” de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los estados contables y la Memoria del Directorio” del presente informe.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada el auditor, quien emitió su informe de fecha 11 de marzo de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplan los requerimientos de ética, así como que planifiquen y ejecuten la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas, llevadas a cabo por la Sociedad Gerente del Fondo, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Asimismo, con relación a la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley

General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Fondo y otra documentación pertinente.

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

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en las notas 1 y 7 a los estados contables adjuntos, que indican que **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)** ha iniciado su proceso de liquidación, y que el mismo ha concluido el 6 de febrero de 2025.

Independencia

Dejamos expresa mención que somos independientes de la Sociedad Gerente y de los Fondos Comunes de Inversión que administra y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las Resoluciones Técnicas N°15 y N°37 de la FACPCE.

Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad Gerente en relación con los estados contables y la Memoria del Directorio

La Dirección de la Sociedad Gerente 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, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tiene intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados contables y la Memoria del Directorio

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la Memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra 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 siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y 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 y el contenido de la Memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como Comisión Fiscalizadora. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad Gerente.

d) Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por la Dirección de la Sociedad Gerente, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, debemos enfatizar en nuestro informe como Comisión Fiscalizadora sobre la correspondiente información revelada en los estados contables o, si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos 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) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad Gerente en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de los procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como Comisión Fiscalizadora.

También proporcionamos a la Dirección de la Sociedad Gerente una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) Los estados contables mencionados en el primer apartado de este informe se encuentran en proceso de transcripción al libro Inventario y Balances. Dichos estados contables surgen de registros contables que se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario respectivo, y cumplen en lo que es materia de nuestra competencia con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores.

b) Hemos constatado la constitución de las garantías de los directores en gestión de First Capital Markets S.A. a la fecha de presentación de los estados contables al 31 de diciembre de 2024, previstas en la legislación vigente;

c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por la FACPCE;

d) al 31 de diciembre de 2024, no surge de los registros contables del Fondo deuda devengada en concepto de aporte y contribuciones previsionales con destino al Sistema Previsional Argentino; y

e) en el cumplimiento de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes de miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2025

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