

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

Estados Contables Finales de Liquidación

Correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 01 de enero de 2025 y finalizado el 06 de febrero de 2025, 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)

Estados Contables Finales de Liquidación

Correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 01 de enero de 2025 y finalizado el 06 de febrero de 2025, presentados en forma comparativa.

(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

ÍNDICE

Estado de Situación Patrimonial Final de Liquidación
Estado de Resultados Final de Liquidación
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Final de Liquidación
Estado de Flujo de Efectivo Final de Liquidación
Notas a los Estados Contables Finales de Liquidación

Informe de Auditoría emitido por el Auditor 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. Con fecha 06 de febrero de 2025, el Fondo ha concluido con el proceso de liquidación de todos sus activos a través del pago final a los Cuotapartistas.

EJERCICIO ECONÓMICO NUMERO 10

**ESTADOS CONTABLES FINALES DE LIQUIDACIÓN POR EL EJERCICIO ECONÓMICO
INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 06 DE FEBRERO DE 2025**

(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 31 de marzo de 2025

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

Estado de Situación Patrimonial Final de Liquidación
Al 06 de febrero de 2025 - (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

ACTIVO	06/02/2025
ACTIVO CORRIENTE	
No existe	-
Total Activo corriente	-
ACTIVO NO CORRIENTE	
No existe	-
Total Activo no corriente	-
Total ACTIVO	-
PASIVO	06/02/2025
PASIVO CORRIENTE	
No existe	-
Total Pasivo corriente	-
PASIVO NO CORRIENTE	
No existe	-
Total Pasivo no corriente	-
Total PASIVO	-
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	-
Total Pasivo y Patrimonio neto	-

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

Estado de Resultados Final de Liquidación

Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

	06/02/2025
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	(45.636.052)
Subtotal resultados financieros y por tenencia generados por activos, incluye RECPAM	(45.636.052)
Honorarios agente de custodia	(1.192.143)
Gastos de gestión	(38.437.897)
Gastos de custodia	(357.155)
Gastos bursátiles y de negociación	(177.472)
Resultado del ejercicio - (Pérdida)	(85.800.719)

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 Final de Liquidación
 Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
 (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 06/02/2025
Saldos al inicio del ejercicio	189.278.202	14.170.499.835	(1.178.073.796)	(6.746.925.885)	(486.057.054)	5.948.721.302
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			(284.986.990)		284.986.990	
Pago liquidación final				(5.862.920.583)		(5.862.920.583)
Resultado del ejercicio - (Pérdida)					(85.800.719)	(85.800.719)
Saldos al cierre del ejercicio	189.278.202	14.170.499.835	(1.463.060.786)	(12.609.846.468)	(286.870.783)	-

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 Final de Liquidación
 Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
 (en moneda homogénea a la fecha de cierre)

	06/02/2025
<u>Variación del efectivo (Nota 3.6)</u>	
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	4.766.897.358
Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio	-
(Disminución) neta del efectivo	(4.766.897.358)
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>	
<u>Actividades operativas</u>	
Resultado del ejercicio - (Pérdida)	(85.800.719)
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</u>	
(Disminución) en Honorarios	(4.122.654)
Cambios en activos y pasivos operativos	
Disminución en créditos por operaciones	6.765.371
(Disminución) en cuentas por pagar	(1.322.464)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades operativas	(84.480.466)
<u>Actividades de inversión</u>	
Variación en inversiones en activos específicos	33.743.199
Variación en inversiones en activos no específicos	1.146.760.492
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	1.180.503.691
<u>Actividades de financiación</u>	
Pago liquidación final	(5.862.920.583)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(5.862.920.583)
(Disminución) neta del efectivo	(4.766.897.358)

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 Finales de Liquidación

Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
(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 fue lanzado 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 decidió 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 fue 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 Finales de Liquidación

Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
(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 USD 5.215.000 (dólares estadounidenses cinco millones doscientos quince mil) en proporción a las tenencias de cada cuotapartista.

Con fecha 06 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.

El pago antes mencionado que ascendió a la suma de USD 5.445.000 (dólares estadounidenses cinco millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil) se comunicó a CNV mediante nota de fecha 27 de enero de 2025.

Con fecha 07 de febrero de 2025 el directorio del Agente de Administración del Fondo, dispuso la confección de los estados contables de liquidación para luego proceder a solicitar la cancelación registral definitiva ante la CNV.

NOTA 2 – BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 – Normas aplicadas

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

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

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

Notas a los Estados Contables Finales de Liquidación

Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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.

2.2 – Consideración de los efectos de la inflación

Los presentes estados contables irregulares han sido preparados en moneda homogénea (pesos de **febrero de 2025**), 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 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

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

Notas a los Estados Contables Finales de Liquidación

Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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 utilizado para la reexpresión de los estados contables ha sido del 4,67 % entre el cierre del ejercicio irregular finalizado el 06 de febrero de 2025 y el ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- 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.

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

Notas a los Estados Contables Finales de Liquidación

Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
(en moneda homogénea a la fecha 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 finales de liquidación, el órgano de administración de la entidad ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la Resolución N° 539/2018 (FACPCE), en su versión adoptada por el CPCECABA mediante las Resoluciones CD 107/2018 y MD 11/2019, relacionadas con la aplicación posterior de la RT N° 6, tras la reanudación luego de un período de estabilidad:

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

2.3 – Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que el Directorio 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. El Directorio 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

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

Notas a los Estados Contables Finales de Liquidación

Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

2.4 – 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 finales de liquidación deben presentarse en pesos.

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos en los estados contables finales de liquidación 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 06 de febrero de 2025. A esa fecha el tipo de cambio vendedor fue \$ 1.054,75.

II. Para la conversión de suscripciones de cuotas partes al 06 de febrero de 2025 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 06 de febrero de 2025, se aplicó el tipo de cambio promedio del ejercicio. El tipo de cambio promedio a esa fecha fue de \$1.045,2788.

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 irregulares son los siguientes:

3.1 - Patrimonio neto

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

3.2 – Resultados

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

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

Notas a los Estados Contables Finales de Liquidación

Correspondiente al ejercicio económico irregular finalizado el 06 de febrero de 2025
(en moneda homogénea a la fecha de cierre)

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.

3.3 - 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 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La Ley de Financiamiento Productivo, 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 cuotas partes 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.

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Sres. Directores de:

FIRST CAPITAL MARKETS S.A. en su carácter de Agente de Administración de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)**
CUIT 30-71223938-3

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

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES FINALES DE LIQUIDACIÓN

1. Opinión

He auditado los estados contables finales de **FIRST RENTA AGRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO – LEY 27.260 (En proceso de liquidación)**, que comprenden el estado de situación patrimonial final al 06 de febrero de 2025, los estados de resultados finales, de evolución del patrimonio neto final y de flujo de efectivo final correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 01 de enero de 2025 y finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables finales de liquidación número 1 a 4 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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 06 de febrero de 2025, 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 nuestra opinión, queremos enfatizar la información contenida en la nota 1.1 de los presentes estados contables finales de liquidación, que con fecha 07 de febrero de 2025, el Directorio del Agente de Administración, resolvió requerir la confección del Balance de Liquidación del Fondo en los términos del artículo 34 del Título V, Capítulo II, Sección VII de las Normas de la CNV (RG 622/2013) y normas concordantes.

De acuerdo lo mencionado en nota 1.1 a los presentes estados contables finales de liquidación y dado que el Fondo se encuentra en estado de liquidación, no puede considerarse una empresa en marcha.

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

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

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

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

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

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

a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.

b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno 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 finales de liquidación, incluida la información revelada, y si los mencionados estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a. Excepto por lo mencionado en la nota 1, los estados contables finales de liquidación 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 06 de febrero de 2025 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, 31 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

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 final al 06 de febrero de 2025, de resultados final, de evolución del patrimonio neto final y de flujo de efectivo final correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 01 de enero de 2025 y finalizado en esa fecha, así como la información contenida en las notas explicativas a los estados contables 1 a 4 explicativas de los estados contables finales de liquidación que incluyen un resumen de las políticas contables significativas 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 06 de febrero de 2025, así como los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico irregular iniciado el 01 de enero de 2025 y finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas vigentes y las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

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 finales de liquidación.

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 31 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.

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 la nota 1.1 a los estados contables de liquidación 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 finales de liquidación

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 finales de liquidación, 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 finales de liquidación

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables finales de liquidación en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, 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 finales de liquidación.

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 06 de febrero de 2025, 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 06 de febrero de 2025, 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, 31 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