

**Fideicomiso Financiero
Tierras Irrigadas**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de tres meses finalizado el
31 de marzo de 2026**

TMF Uruguay S.R.L
28 de abril de 2026
Este informe contiene 22 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2026	3
Estado de resultados intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	5
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	6
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	8
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	9



Global reach
Local knowledge

Informe de Compilación

Señores
Directores de
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2026, aplicando las normas contables adecuadas en Uruguay en materia de exposición, especialmente las contenidas en el Decreto 408/16. La compilación fue realizada de acuerdo con los Pronunciamientos N° 15 y 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

La compilación de estados financieros es el trabajo profesional destinado a presentar en forma de estados financieros la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados financieros representa las afirmaciones del Fiduciario del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas.

No hemos auditado ni revisado los estados financieros que se acompañan, por consiguiente, no expresamos opinión alguna ni ningún otro tipo de seguridad sobre los mismos.

Dejo constancia que mi relación con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., fiduciaria del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas, es de Profesional Independiente.

El presente informe es emitido para su presentación ante el Banco Central del Uruguay y no está destinado a otro propósito.

Montevideo, 28 de abril de 2026


Cra. Soledad Jubin
C.J.P.P.U. N° 92.257



Victor Soliño 349, 21th Floor, CP 11.300 Montevideo, Uruguay
T : +598 2713 35 00 | Uruguay@tmf-group.com

TMF Group consists of a number of companies worldwide, visit our website for details of our registered companies.

 tmf-group.com

Estado de situación financiera intermedio al
al 31 de marzo de 2026

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Activo					
Activo corriente					
Disponibilidades	5	156.742	156.815	6.344.816	6.122.206
Deudores comerciales	6	1.084.068	619.275	43.883.073	24.177.116
Otros activos	7	13.830	22.172	559.831	865.545
Total activo corriente		1.254.640	798.262	50.787.720	31.164.867
Activo no corriente					
Propiedades de inversión	8	62.685.425	62.685.425	2.537.486.656	2.447.301.701
Total activo no corriente		62.685.425	62.685.425	2.537.486.656	2.447.301.701
Total de activo		63.940.065	63.483.687	2.588.274.376	2.478.466.568
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	100.107	64.101	4.032.976	2.502.573
Total de pasivo corriente		100.107	64.101	4.032.976	2.502.573
Pasivo no corriente					
Pasivo por impuesto diferido	10	1.686.740	1.310.238	68.279.235	51.153.016
Total de pasivo no corriente		1.686.740	1.310.238	68.279.235	51.153.016
Total de pasivo		1.786.847	1.374.339	72.312.211	53.655.589
Patrimonio neto fiduciario					
Certificados de participación	11	50.000.000	50.000.000	1.439.559.082	1.439.559.082
Ajustes al patrimonio		(219.630)	(219.630)	(6.333.794)	(6.333.794)
Reservas por conversión		-	-	596.658.035	506.577.243
Resultados acumulados		12.372.848	12.328.978	486.078.842	485.008.448
Total de patrimonio neto fiduciario		62.153.218	62.109.348	2.515.962.165	2.424.810.979
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		63.940.065	63.483.687	2.588.274.376	2.478.466.568

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Estado de resultados intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Ingresos					
Ingresos por aparcería		460.308	417.159	18.033.026	17.646.521
Ingresos por arrendamiento		81.415	67.716	3.189.215	2.865.216
		541.723	484.875	21.222.241	20.511.737
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(46.253)	(46.134)	(1.817.939)	(1.984.910)
Impuestos		(46.837)	(44.013)	(1.897.430)	(1.853.434)
Otros gastos		(14.614)	(13.884)	(584.768)	(592.129)
		(107.704)	(104.031)	(4.300.137)	(4.430.473)
Resultado operativo		434.019	380.844	16.922.104	16.081.264
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(94)	(118)	(3.653)	(5.040)
Diferencia de cambio y cotización		(3.921)	676	(734.764)	29.053
		(4.015)	558	(738.417)	24.013
Resultado antes de impuesto a la renta		430.004	381.402	16.183.687	16.105.277
Impuesto a la renta	10	(386.134)	792.058	(15.113.293)	34.039.658
Resultado del período		43.870	1.173.460	1.070.394	50.144.935

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Estado de resultados integral intermedio por el período de tres meses
finalizado el 31 de marzo de 2026

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Resultado del período					
Otros resultados integrales		43.870	1.173.460	1.070.394	50.144.944
Efecto por conversión a moneda de presentación	11	-	-	90.080.792	(116.047.837)
Resultado integral del período		<u>43.870</u>	<u>1.173.460</u>	<u>91.151.186</u>	<u>(65.902.893)</u>


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio
por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026
(en dólares estadounidenses)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2024		50.000.000	(219.630)	9.702.754	59.483.124
Movimientos del período finalizado el 31 de marzo de 2025					
Resultado del período		-	-	1.173.460	1.173.460
Saldos al 31 de marzo de 2025		50.000.000	(219.630)	10.876.214	60.656.584
Movimientos del período finalizado el 31 de diciembre de 2025					
Resultado del período		-	-	(2.173.460)	(2.173.460)
Distribución de dividendos		-	-	3.626.224	3.626.224
Saldos al 31 de diciembre de 2025	11	50.000.000	(219.630)	12.328.978	62.109.348
Movimientos del período finalizado el 31 de marzo de 2026					
Resultado del período		-	-	43.870	43.870
Saldos al 31 de marzo de 2026		50.000.000	(219.630)	12.372.848	62.153.218

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

(equivalente en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2024		1.439.559.082	(6.333.794)	809.839.634	378.118.289	2.621.183.211
Movimientos del período finalizado el 31 de marzo de 2025						
Reserva por conversión	13	-	-	(116.047.837)	-	(116.047.837)
Resultado del período		-	-	-	50.144.935	50.144.935
Saldos al 31 de marzo de 2025		1.439.559.082	(6.333.794)	693.791.797	428.263.224	2.555.280.309
Movimientos del período finalizado el 31 de diciembre de 2025						
Reserva por conversión		-	-	(187.214.554)	-	(187.214.554)
Resultado del período		-	-	-	(89.603.060)	(89.603.060)
Distribución de dividendos		-	-	-	146.348.284	146.348.284
Saldos al 31 de diciembre de 2025		1.439.559.082	(6.333.794)	506.577.243	485.008.448	2.424.810.979
Movimientos del período finalizado el 31 de marzo de 2026						
Reserva por conversión	13	-	-	90.080.792	-	90.080.792
Resultado del período		-	-	-	1.070.394	1.070.394
Saldos al 31 de marzo de 2026		1.439.559.082	(6.333.794)	596.658.035	486.078.842	2.515.962.165

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Estado de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 14)	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas				
Resultado del período antes de impuesto a la renta	430.004	381.402	16.183.687	16.105.277
Variaciones en rubros operativos:				
Otros activos	8.342	4.652	322.994	180.121
Deudores comerciales	(464.793)	(417.159)	(17.996.320)	(16.151.979)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	26.374	35.922	1.021.175	1.390.864
Efectivo aplicado a actividades operativas	(73)	4.817	(468.464)	1.524.282
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión				
Adquisición en propiedades de inversión	-	(550)	-	-
Efectivo proveniente de actividades de inversión	-	(550)	-	-
Variación neta de efectivo	(73)	4.267	(468.464)	1.524.282
Efectivo y equivalente al inicio del período	156.815	79.464	6.122.206	3.501.663
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	-	-	691.074	(1.498.725)
Efectivo y equivalente al final del período	156.742	83.731	6.344.816	3.527.220

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 15 de marzo de 2016 entre TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. ("Fiduciario") y los Suscriptores Iniciales de los Valores ("Fideicomitente") se constituyó el Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, mediante la Comunicación 2016/155 del 19 de julio de 2016 dejó constancia de la resolución de inscripción de los Certificados de Participación en el Registro de Mercado de Valores.

El Fideicomiso se integrará con los importes a ser pagados por los Fideicomitentes en su carácter de suscriptores iniciales de los Valores, en las condiciones que se establecen en el Contrato y para ser destinados al cumplimiento de los fines de este.

Con los fondos provenientes de la colocación de los Valores (Certificados de Participación), el Fiduciario invertirá en la compra de inmuebles rurales que contengan predios productivos, situados dentro de la República Oriental del Uruguay, y a la financiación de la ejecución de las inversiones en riego en los mismos.

El Plan de Negocios establece el marco dentro del cual se desarrollará la estrategia del Fideicomiso para cumplir con su fin, y específicamente indica los requisitos generales que han de reunir los inmuebles a efectos de que el Fideicomiso pueda realizar dichas inversiones.

El Fiduciario designa al Aparcero, por medio del Contrato de Administración, para cumplir la tarea de administrar los Bienes Fideicomitados y llevar adelante la implementación del Plan de Negocios, con respecto al presente Fideicomiso.

El Fideicomiso se mantendrá vigente por un plazo de 15 años, a partir del día de la emisión inicial de los certificados de participación, el cual podrá ser prorrogado por un máximo de 3 años.

La suscripción de los certificados de participación se realizó el 9 de setiembre de 2016 tal como se menciona en la Nota 11.

El Fideicomiso cierra su ejercicio fiscal el 31 de diciembre de cada año.

Nota 2 - Estados financieros intermedios

Los presentes estados financieros intermedios han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, el 28 de abril de 2026.

Estos estados financieros expresados en dólares estadounidenses han sido elaborados en base a los registros contables del Fideicomiso en dicha moneda (la cual constituye su moneda funcional, véase Nota 3.3).


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Nota 3 - Principales políticas contables

Las políticas contables significativas que han sido adoptadas para la elaboración de estos estados financieros son las siguientes:

3.1 Normas contables aplicadas

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo a lo establecido en el Decreto 124/11. Este Decreto, emitido por el Poder Ejecutivo el 1 de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB), traducidas al idioma español.

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista por la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2025, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

3.2 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

3.3 Moneda funcional

Dado que casi la totalidad de los precios de venta y compra serán fijados y facturados en dólares estadounidenses (la cual constituye la moneda habitual en el giro agrícola), el Fideicomiso mide sus estados contables en dicha moneda, ya que la misma constituye su moneda funcional.

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses. Para la conversión de estos estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 13.

3.4 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado para la determinación de los resultados es el capital financiero.

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido durante el período el capital considerado como inversión en dinero.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

3.5 Definición de fondos

A efectos de la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se ha considerado como efectivo las disponibilidades y equivalentes.

La composición del efectivo y equivalentes se detalla a continuación:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Disponibilidades	156.742	83.731	6.344.816	3.527.220
Total activo	156.742	83.731	6.344.816	3.527.220

3.6 Criterios de valuación y exposición

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros fueron los siguientes:

a. Moneda diferente a la moneda funcional

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización de \$ 40,48 por US\$ 1 al 31 de marzo de 2026 y \$ 39,041 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2025.

Las transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense se registran al tipo de cambio del día de la transacción. Las diferencias de cambio han sido imputadas al rubro correspondiente del estado de resultados.

b. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Se presentan al costo amortizado.

Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por la Gerencia sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de balance, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo.

c. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 se miden inicialmente a valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Activos financieros medidos al costo amortizado

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el capital principal pendiente.

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Cuando un activo financiero que se mide a valor razonable, con cambios en otros resultados integrales, es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica desde patrimonio al resultado del ejercicio.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

Deterioro de activos financieros

Se reconoce una previsión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe después:

Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial. Las pérdidas de esta Fase 1 son la porción de la pérdida esperada a lo largo de toda la vida del crédito que se deriva de aquellos supuestos de "default" que sea posible que ocurran dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva del evento de deterioro. El fideicomiso monitorea la evolución del riesgo

de "default" desde el inicio hasta la fecha de reporte basado en las calificaciones otorgadas por calificadoras de riesgo reconocidas en plaza o a nivel internacional.

Las pérdidas de esta Fase 2 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de "default" posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de "default"). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. Al igual que en la Fase 1, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 3 - Activos financieros deteriorados

Dentro de esta fase se incluyen activos con evidencia de deterioro a la fecha de reporte. Al igual que en la Fase 2, las pérdidas de esta Fase 3 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de "default" posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de "default"). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. A diferencia de Fase 2, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor neto de la previsión.

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

El Fideicomiso ha concluido que el efecto de la aplicación de la presente política no tiene un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de recibir un flujo de fondos asociado a dicho activo expiran, o cuando se transfiere el activo financiero junto con todos sus riesgos y beneficios a otra entidad.

d. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son terrenos adquiridos por el fideicomiso, mantenidos para obtener alquileres y/o para la revalorización del capital. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado del período en que se producen.

Una propiedad de inversión deja de reconocerse en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida que se derive de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos disponibles y el valor en libros de los activos) se incluye en el resultado del período en que la propiedad se da de baja.

e. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son impositivos o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán impositivos o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

El impuesto diferido es el impuesto que se espera pagar o recuperar en base a las diferencias que existen entre el valor en libros de un activo o un pasivo, y el valor fiscal de los mismos. El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria imponible y los activos por impuestos diferidos se reconocen siempre que sea probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles. Tales pasivos y activos no se reconocen si la diferencia temporaria surge del valor llave o del reconocimiento inicial (que no haya sido en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una transacción que no afectó el resultado fiscal ni el contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión a la fecha de cada balance y reducido en la medida que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir recuperar parte o la totalidad del activo.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas reconocidas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el Fideicomiso pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

f. Reconocimiento de resultados

Se ha aplicado el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos e imputación de los egresos o costos incurridos.

g. Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado del período la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del período y al inicio de este, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

h. Costos de emisión de certificados de participación

De acuerdo con lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad 32, los costos de transacción directamente relacionados con la emisión de certificados de participación se contabilizan como una deducción del patrimonio neto en el rubro Ajustes al patrimonio.


Iniciado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

3.7 Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que el Fiduciario realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del ejercicio.

Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas por el Fiduciario.

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

4.1 Riesgo de crédito

Se define como el riesgo por pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso se encuentra expuesto en forma acotada a este riesgo al cierre del presente período dado que los activos financieros se mantenían básicamente en reconocidos bancos de plaza con bajo riesgo crediticio.

4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad de una entidad de disponer en cada momento de los fondos necesarios para hacer frente a su operativa normal. La liquidez inicial del Fideicomiso está dada por la emisión de los certificados de participación; y luego dependerá de la concreción de su plan de negocios.

4.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo que los cambios en los precios de mercado relevantes para la actividad a desarrollar afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantenga. Los principales activos expuestos a este riesgo al cierre de los estados financieros son los siguientes:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Propiedades de inversión	62.685.425	62.685.425	2.537.486.656	2.447.301.701
	<u>62.685.425</u>	<u>62.685.425</u>	<u>2.537.486.656</u>	<u>2.447.301.701</u>

4.4 Riesgo de tipo de cambio

Las principales transacciones de la empresa, así como sus principales activos y pasivos, están denominados en su moneda funcional y por lo tanto no se encuentra expuesta a riesgos cambiarios significativos.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar, al cierre del ejercicio son los siguientes:

	31.03.2026		31.12.2025	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Disponibilidades	74.322	1.836	188.890	4.838
Otros activos	215.752	5.330	367.158	9.405
Total activo	290.074	7.166	556.048	14.243
Pasivo				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(241.392)	(5.963)	(437.468)	(11.205)
Pasivo por impuesto diferido	(68.279.234)	(1.686.740)	(51.153.016)	(1.310.238)
Total pasivo	(68.520.626)	(1.692.703)	(51.590.484)	(1.321.443)
Posición neta	(68.230.552)	(1.685.537)	(52.146.532)	(1.335.686)

4.5 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a este riesgo de tasa de interés dado que no posee pasivos financieros con tasa de interés al cierre de los presentes estados financieros.

Nota 5 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes y caja de ahorro que al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay.

Nota 6 - Deudores comerciales

Al 31 de marzo de 2026, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

Concepto	Campo	Monto US\$	Equivalente en \$ (Nota 14)	Ref.
Aparcería	Santa Elena, Selva Negra, Las Acacias	1.078.540	43.659.300	(1)
Arrendamiento inmueble	Santa Elena	5.528	223.773	(2)
Total		1.084.068	43.883.073	

(1) Corresponde a la estimación de los créditos generados por aparcería (Nota 14).

(2) Corresponde al arrendamiento del inmueble Santa Elena

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

Concepto	Campo	Monto US\$	Equivalente en \$ (Nota 14)	Ref.
Aparcería	Santa Elena, Selva Negra, Las Acacias	613.747	23.961.297	(1)
Arrendamiento inmueble	Santa Elena	5.528	215.819	(2)
Total		619.275	24.177.116	

(1) Corresponde a la estimación de los créditos generados por aparcería (Nota 14).

(2) Corresponde al arrendamiento del inmueble Santan Elena.

Nota 7 - Otros activos

Los otros activos se encuentran integrados de la siguiente manera:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Corto plazo				
Gastos pagos por adelantado	8.500	12.750	344.078	497.772
Créditos fiscales	5.287	9.361	214.033	365.438
Otros	43	61	1.720	2.335
	13.830	22.172	559.831	865.545

Nota 8 - Propiedades de inversión

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período finalizado el 31 de marzo de 2026 (en dólares estadounidenses):

	Tierras y mejoras	Sistemas de riego	Total
Valores brutos			
Saldo al 1° de enero de 2026	49.889.750	12.795.675	62.685.425
Adiciones por compra	-	-	-
Ajuste por valuación	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2026	49.889.750	12.795.675	62.685.425

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período finalizado el 31 de diciembre de 2025 (en dólares estadounidenses):

	Tierras y mejoras	Sistemas de riego	Total
Valores brutos			
Saldo al 1° de enero de 2025	48.716.160	13.165.451	61.881.611
Adiciones por compra	1.535	-	1.535
Ajuste por valuación	1.172.055	(369.776)	802.279
Saldo al 31 de diciembre de 2025	49.889.750	12.795.675	62.685.425

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período finalizado el 31 de marzo de 2026 (equivalente en pesos uruguayos):

	Tierras y mejoras	Sistemas de riego	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2026	1.947.745.753	499.555.948	2.447.301.701
Adiciones por compra	-	-	-
Ajuste por valuación	-	-	-
Resultado por conversión	75.801.082	14.383.873	90.184.955
Saldos al 31 de marzo de 2026	2.023.546.835	513.939.821	2.537.486.656

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período finalizado el 31 de diciembre de 2025 (equivalente en pesos uruguayos):

	Tierras y mejoras	Sistemas de riego	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2025	2.146.726.307	580.148.791	2.726.875.098
Adiciones por compra	63.014	-	63.014
Ajuste por valuación	45.758.189	(14.436.425)	31.321.764
Resultado por conversión	(244.801.757)	(66.156.418)	(310.958.175)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	1.947.745.753	499.555.948	2.447.301.701

El valor razonable determinado para cada una de las propiedades por tasadores independientes, especializados en la valoración de activos inmobiliarios, con amplia trayectoria en servicios técnicos en avalúos, auditorías de obra civil, gestión e investigación inmobiliaria, tanto en el sector económico, medio ambiental, agropecuario y de ingeniería industrial. Para las transacciones analizadas se ha tenido certeza sobre las unidades de tierra involucradas, compradores y precios. Los datos de mercado disponibles definen el uso del enfoque de comparación de ventas como el método adecuado para valorar este tipo de activos.

Los valores de compraventa se han obtenido de las bases de datos de la Oficina de Estadísticas Agropecuarias y los valores de ofrecimientos del Instituto Nacional de Colonización.

El saldo de tierras (incluyendo los proyectos de inversión en riego) corresponde a once padrones de aproximadamente 5.893 hectáreas en total, localizadas en el departamento de Soriano según el siguiente detalle:

Establecimiento	Hectáreas	Valor por ha. según tasación (tierra y sistema de riego)
Las Acacias	1.730	11.425
Santa Elena	2.768	10.413
Selva Negra	1.395	10.102

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 está compuesto por:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Honorarios profesionales a pagar	10.040	5.851	406.377	228.428
Provisiones	17.983	17.477	708.653	682.333
Adelanto de cliente	72.084	40.773	2.917.946	1.591.812
	100.107	64.101	4.032.976	2.502.573

Nota 10 - Impuesto a la renta

Composición del gasto por impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados:

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Impuesto corriente	(9.632)	(1.138)	(389.900)	(47.940)
Impuesto diferido	(376.502)	793.196	(14.723.393)	34.087.598
Resultado por impuesto a la renta	(386.134)	792.058	(15.113.293)	34.039.658

El impuesto a la renta se calcula como el 25% del resultado fiscal estimado del ejercicio.

A continuación, se presenta una apertura de los saldos de las cuentas de impuesto diferido:

	US\$		
	31.12.2025	Reconocido en Resultados	31.03.2026
Propiedad de inversión	(1.310.238)	(376.502)	(1.686.740)
Pasivo por impuesto diferido	(1.310.238)	(376.502)	(1.686.740)

	Equivalente en \$			
	31.12.2025	Reconocido en Resultados	Resultado por conversión	31.03.2026
Propiedad de inversión	(51.153.016)	(14.723.393)	(2.402.826)	(68.279.235)
Pasivo por impuesto diferido	(51.153.016)	(14.723.393)	(2.402.826)	(68.279.235)

De acuerdo con la Ley 16.906 del 7 de enero de 1998 y su reglamentación correspondiente, con fecha 27 de marzo de 2019 el Fideicomiso obtuvo una promoción por proyectos de inversión por el Ministerio de Economía y Finanzas a través de Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (COMAP), la cual otorga por el Proyecto N° 81.610 una exoneración del impuesto a la renta por UI 15.180.315 correspondiente al 57% de la inversión elegible por un plazo de 8 años.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Respecto al proyecto de Santa Elena y Selva Negra (Expediente Nº 82.885), la exoneración de IRAE potencial es de UI 34.727.325, correspondiente al 57,33% de la inversión comprometida, a aprovecharse en un plazo de 8 años.

Nota 11 - Patrimonio neto fiduciario

El 9 de setiembre de 2016 se llevó a cabo en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. la colocación de 50.000 Certificados de Participación a ser emitidos por el Fideicomiso por un valor nominal de US\$ 1.000 cada uno.

De la totalidad de dichos certificados, 46.250 fueron adjudicados a beneficiarios institucionales y 3.750 fueron adjudicados a Bearing Agro S.A., con quienes se celebraron los correspondientes Compromisos de Integración, en los cuales se establecen los montos, plazos y condiciones para la integración de estos.

Al 31 de marzo 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la totalidad de Certificados de Participación se encuentra integrada por un monto de US\$ 50.000.000, equivalentes a \$ 1.439.559.082.

Con fecha 28 de noviembre de 2025 a pedido de los beneficiarios República AFAP y Bearing Agro S.A., se aprobó la distribución de utilidades por la suma de US\$ 1.000.000 equivalente a \$ 39.458.125.

El saldo de ajustes al patrimonio al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

	US\$	Equivalente en \$
Honorarios y servicios profesionales por estructuración	173.000	4.995.892
Honorarios por calificación de riesgo	35.000	997.920
Comisión por colocación de Certificados de Participación	7.000	199.584
Honorarios y gastos jurídicos	2.551	79.498
Publicaciones en diarios de plaza - Por emisión Certificados	2.079	60.900
	219.630	6.333.794

Nota 12 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen las transacciones con partes vinculadas:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	20.913	20.534	822.539	890.441
Reembolso de gastos	567	90	21.896	3.940
	21.480	20.624	844.435	894.381

En la nota 14 se revelan transacciones y acuerdos adicionales con estas partes relacionadas.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Nota 13 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos

13.1 Generalidades

Tal como se expresa en la Nota 3.3, la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense. La presentación de los estados financieros en pesos uruguayos ha sido realizada solamente para cumplir con requisitos legales en Uruguay.

13.2 Procedimiento utilizado

Los estados financieros formulados originalmente en dólares estadounidenses fueron convertidos a pesos uruguayos utilizando el método de conversión propuesto por la Norma Internacional de Contabilidad 21.

Dicho método consiste sustancialmente en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada ejercicio (1 US\$ = \$ 40.48 al 31 de marzo de 2026, 1 US\$ = \$ 39,041 al 31 de diciembre de 2025), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción y los rubros patrimoniales con excepción del resultado del ejercicio se convierten al tipo de cambio de cierre del ejercicio.

Las diferencias resultantes de la conversión anterior se reconocen en el estado de resultado integral en pesos uruguayos como "Otros resultados integrales" y se acumulan en el patrimonio bajo la denominación "Reservas por conversión".

13.3 Exposición

Los importes correspondientes a Certificados de Participación se muestran en el Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario, expresados en dólares estadounidenses y su re-expresión, para llevarlos a su valor en pesos uruguayos, se realiza por el tipo de cambio del momento de la transacción.

Nota 14 - Compromisos asumidos

Bearing Agro S.A y TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en su calidad de Fiduciario, mantienen los siguientes contratos firmados:

Fecha	Contrato	Campo	Destino	Fecha	Ref.
03/03/2017	Aparcería	Las Acacias	Agrícola	13/12/2031	(A)
01/06/2017	Aparcería	Santa Elena	Agrícola	13/09/2031	(A)
25/05/2018	Aparcería	Selva Negra	Agrícola	13/09/2031	(A)

(A) Bearing Agro S.A. abonará en carácter de precio el 23% de la producción bruta de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato.

Con fecha 17 de junio de 2019, se firmó el contrato de arrendamiento de inmuebles rurales con destino forestal entre el Fideicomiso y Eufores S.A., por el cual Eufores S.A. toma en arrendamiento parte de los bienes rurales por un total de 121 hectáreas de superficie, correspondientes a los padrones 5.682, 10.277 y 5.619 del predio Las Acacias, y 344,66 hectáreas de superficie, correspondientes a los padrones 9.110, 7.270 y 11.561 del predio Santa Elena, ubicados ambos en el departamento de Soriano y por un plazo de 10 años. El precio pactado es de US\$ 180 por hectárea por año.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026

Con fecha 5 de marzo de 2021 el Fideicomiso firmó el contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 105 hectáreas, con un plazo de once meses a contar desde la fecha de la firma. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Santa Elena, se establecerá en forma semestral por adelantado.

Con fecha 6 de abril de 2021 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, mediante el cual el arrendatario recibe es Casco de la Estancia Santa Elena, sito en el inmueble padrón 9.113, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma. El precio del arrendamiento será de U\$S 11.056 anual, que comenzará a devengarse desde el 1 de enero de 2021, y se pagará en forma semestral por adelantado.

Con fecha 9 de setiembre de 2025 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 477 hectáreas, con un plazo de cinco años a partir del 1 de julio de 2025. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Las Acacias, se establecerá en forma semestral, por adelantado.

Con fecha 9 de setiembre de 2025 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 699,40 hectáreas, con un plazo de cinco años a partir del 1 de julio de 2025. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Santa Elena, se establecerá en forma semestral, por adelantado.

Con fecha 9 de setiembre de 2025 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 130 hectáreas, con un plazo de cinco años a partir del 1 de julio de 2025. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Selva Negra, se establecerá en forma semestral, por adelantado.

Nota 15 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de marzo de 2026 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso.


Iniciado con fines de identificación
Montevideo, 28 de abril de 2026