

**Ian McConnell**  
**Contador Público**  
**Los Tréboles 64**  
**Ruta Interbalnearia km 23,5**  
**Solymar Norte, Canelones,**  
**Uruguay**

---

## INFORME DE COMPILACION DE ESTADOS FINANCIEROS

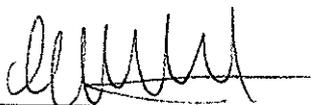
De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Pronunciamiento Nro.18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, he compilado el Estado de Situación Financiera intermedio del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral al 30 de setiembre de 2022 y el correspondiente Estado de Resultados Integrales por el período cerrado a la misma fecha.

Una compilación se limita a la presentación en forma de estados financieros de información que constituye afirmaciones de la Dirección.

No he auditado ni realizado una revisión limitada de los Estados Financieros citados, en consecuencia, no expreso opinión ni ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.

Asimismo, declaro emitir el presente informe en calidad de Contador Público, dejando constancia de mi calidad de síndico del fiduciario del fideicomiso en cuestión.

A los efectos de ser presentado ante el Banco Central del Uruguay emito este informe en la ciudad de Canelones a los 28 días del mes de octubre de 2022.



Ian McConnell  
Contador Público

CP 6422

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

**Fideicomiso Financiero Tierras del  
Litoral**  
Estados Financieros intermedios  
correspondientes al período: 1 de enero  
de 2022 al 30 de setiembre de 2022

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## **Estados Financieros Intermedios correspondientes al período 1 de enero de 2022 al 30 de setiembre de 2022**

### **CONTENIDO**

#### Estados Financieros al 30 de setiembre de 2022

- . Estado de Situación Financiera al 30 de setiembre de 2022
- . Estado de Resultados intermedios por el período: 1 de enero de 2022 al 30 de setiembre de 2022
- . Estado de Resultados Integrales intermedios por el período: 1 de enero de 2022 al 31 de setiembre de 2022
- . Estado de Flujos de Efectivo intermedio por el período: 1 de enero de 2022 al 30 de setiembre de 2022
- . Estado de Cambios en el Patrimonio intermedio por el período: 1 de enero de 2022 al 30 de setiembre de 2022
- . Notas a los Estados Financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2022 al 30 de setiembre de 2022

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Estados Financieros Intermedios  
al 30 de setiembre de 2022

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022

	Notas	30 de Setiembre de 2022	31 de diciembre de 2021	30 de Setiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
		USD	USD	\$	\$
<b>ACTIVO</b>	2 y 3				
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.1	1,798,199	1,632,012	75,049,627	72,942,767
Activos financieros	4.2	12,147	1,165,125	506,978	52,075,273
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	588,325	278,612	24,578,824	12,445,266
Otros activos no financieros	4.4	918,090	568,905	38,317,402	25,427,191
<b>Total del activo corriente</b>		<b>3,316,761</b>	<b>3,644,654</b>	<b>138,452,831</b>	<b>162,890,497</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Otros activos no financieros	4.4	9,459	8,833	394,773	394,773
Propiedades de inversión	6	54,281,517	52,856,771	2,265,493,402	2,362,433,401
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>54,290,976</b>	<b>52,865,604</b>	<b>2,265,888,175</b>	<b>2,362,828,174</b>
<b>Total del activo</b>		<b>57,607,737</b>	<b>56,510,258</b>	<b>2,404,341,006</b>	<b>2,525,718,671</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	2 y 3				
<b>Pasivo corriente</b>					
Cuentas comerciales por pagar	4.5	410,527	405,588	17,133,745	18,127,742
Provisiones	4.6	63,054	43,038	2,631,622	1,923,600
Pasivos financieros	4.7	244,046	401,422	10,185,504	17,941,553
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>717,627</b>	<b>850,048</b>	<b>29,950,871</b>	<b>37,992,895</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Otros pasivos no financieros	4.7	12,438,366	12,437,050	519,127,639	555,873,994
Pasivo por impuesto diferido	7	530,746	3,560,443	22,151,214	159,133,998
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>12,969,112</b>	<b>15,997,493</b>	<b>541,278,853</b>	<b>715,007,992</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>13,686,739</b>	<b>16,847,541</b>	<b>571,229,724</b>	<b>753,000,887</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
<b>Aportes</b>	9				
Certificado de participación		37,500,000	37,500,000	1,419,969,640	1,419,969,640
Ajustes por conversión de certificado de participación		-	-	145,130,360	256,092,860
<b>Otras Reservas</b>					
Costos de transacción		(198,571)	(198,571)	(6,434,896)	(6,434,896)
Conversión de costos de transacción		-	-	(1,852,663)	(2,440,235)
Conversión del resultado del período		-	-	10,854,314	-
		(198,571)	(198,571)	2,566,755	(8,875,131)
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados acumulados		6,619,569	2,361,288	271,611,934	104,742,632
Ajustes por conversión de resultado acumulado		-	-	(6,167,407)	787,783
		6,619,569	2,361,288	265,444,527	105,530,415
<b>Total del patrimonio</b>		<b>43,920,998</b>	<b>39,662,717</b>	<b>1,833,111,282</b>	<b>1,772,717,784</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>57,607,737</b>	<b>56,510,258</b>	<b>2,404,341,006</b>	<b>2,525,718,671</b>

Las Notas que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## ESTADO DE RESULTADOS Por el período finalizado el 30 de Setiembre de 2022

	Notas	30 de setiembre de 2022	30 de Setiembre de 2021	30 de setiembre de 2022	30 de Setiembre de 2021
		USD	USD	UYU	UYU
Ingresos por actividades ordinarias	5.1	2,341,712	947,343	93,755,522	41,351,774
Costos asociados a los arrendamientos	5.2	(283,840)	(91,566)	(11,819,355)	(3,935,207)
<b>Resultado operativo bruto</b>		<b>2,057,872</b>	<b>855,777</b>	<b>81,936,167</b>	<b>37,416,567</b>
Gastos de administración	5.3	(216,040)	(192,634)	(8,997,098)	(8,348,502)
Otros ingresos	5.4	44,964	-	1,817,030	-
Otros gastos	5.5	(63,025)	(13,106)	(2,693,303)	(571,497)
<b>Resultado operativo</b>		<b>1,823,771</b>	<b>650,037</b>	<b>72,062,796</b>	<b>28,496,568</b>
Costos financieros	5.6	(566,130)	(520,533)	(23,347,328)	(22,485,654)
Resultados derivados de la posición monetaria neta	5.7	(435,699)	68,382	(18,828,950)	2,915,811
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>821,942</b>	<b>197,886</b>	<b>29,886,518</b>	<b>8,926,725</b>
Impuesto a la renta	7	3,436,339	1,272,248	136,982,784	55,440,743
Ganancia procedente de operaciones continuadas		4,258,281	1,470,134	166,869,302	64,367,468
<b>Resultado del período</b>		<b>4,258,281</b>	<b>1,470,134</b>	<b>166,869,302</b>	<b>64,367,468</b>

Las Notas que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES Por el período finalizado el 30 de Setiembre de 2022

	30 de setiembre de 2022	30 de Setiembre de 2021	30 de setiembre de 2022	30 de Setiembre de 2021
	USD	USD	UYU	UYU
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>4,258,281</b>	<b>1,470,134</b>	<b>166,869,302</b>	<b>64,367,468</b>
Ajuste por conversión	-	-	(106,475,804)	17,172,857
<b>Otros resultados integrales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(106,475,804)</b>	<b>17,172,857</b>
<b>Resultado integral del período</b>	<b>4,258,281</b>	<b>1,470,134</b>	<b>60,393,498</b>	<b>81,540,325</b>

Las Notas que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Por el período finalizado el 30 de Setiembre de 2022

	30 de Setiembre de 2022	30 de Setiembre de 2021	30 de Setiembre de 2022	30 de Setiembre de 2021
	USD	USD	\$	\$
<b>Flujo de efectivo procedente de actividades de operación</b>				
<b>Resultado del período</b>	<b>4,258,281</b>	<b>1,470,134</b>	<b>166,869,302</b>	<b>64,367,468</b>
<b>Ajustes al resultado del período</b>				
Impuesto a la renta diferido	(3,436,339)	(1,272,249)	(136,982,784)	(55,440,743)
Resultado por conversión	-	-	24,672,736	(7,071,954)
<b>Ajustes por variación en activos y pasivos</b>				
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar	(309,713)	132,396	(13,416,818)	5,584,510
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros	(349,811)	708,828	(14,784,638)	31,493,127
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar	4,939	1,732,694	(92,137)	73,882,071
Aumento (Disminución) en provisiones	20,016	(26,574)	864,986	(1,133,134)
Aumento (Disminución) en otros pasivos no financieros	407,958	1,385,227	56,824	(476,956,375)
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de operación</b>	<b>595,331</b>	<b>4,130,456</b>	<b>27,187,471</b>	<b>(365,275,030)</b>
<b>Flujo de efectivo procedente de actividades de inversión</b>				
Propiedades de inversión	(1,424,746)	(10,018,214)	(61,571,099)	(427,176,649)
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de inversión</b>	<b>(1,424,746)</b>	<b>(10,018,214)</b>	<b>(61,571,099)</b>	<b>(427,176,649)</b>
<b>Flujo de efectivo procedente de actividades de financiación</b>				
Aumento (Disminución) de pasivos financieros	(157,376)	-	(6,801,079)	538,245,310
Aportes en certificados de participación	-	3,750,000	-	163,627,500
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de financiación</b>	<b>(157,376)</b>	<b>3,750,000</b>	<b>(6,801,079)</b>	<b>701,872,810</b>
<b>Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(986,791)</b>	<b>(2,137,758)</b>	<b>(41,184,707)</b>	<b>(90,578,869)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período</b>	<b>2,797,137</b>	<b>5,764,805</b>	<b>125,018,040</b>	<b>244,641,321</b>
<b>Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8,276,728)</b>	<b>3,466,811</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>1,810,346</b>	<b>3,627,047</b>	<b>75,556,605.00</b>	<b>157,529,263</b>

El Anexo y las Notas que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integral de los mismos.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Por el periodo finalizado el 30 de Setiembre de 2022

	Notas	CAPITAL	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO
<b>USD</b>					
<b>Saldos al 31.12.2021</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de participación	9	37,500,000	-	-	37,500,000
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Costos de transacción		-	(198,571)	-	(198,571)
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados no asignados		-	-	2,361,288	2,361,288
<b>Saldos al 31.12.2021</b>		<b>37,500,000</b>	<b>(198,571)</b>	<b>2,361,288</b>	<b>39,662,717</b>
<b>Movimientos del período</b>					
Certificados de participación		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		-	-	4,258,281	4,258,281
<b>Total movimientos del período</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,258,281</b>	<b>4,258,281</b>
<b>Saldos al 30.09.2022</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de participación		37,500,000	-	-	37,500,000
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Costos de transacción		-	(198,571)	-	(198,571)
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados no asignados		-	-	6,619,569	6,619,569
<b>Saldos al 30.09.2022</b>		<b>37,500,000</b>	<b>(198,571)</b>	<b>6,619,569</b>	<b>43,920,998</b>

Las Notas que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Por el periodo finalizado el 30 de Setiembre de 2022

	Notas	CAPITAL	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO
<b>UYU</b>					
<b>Saldos al 31.12.2021</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de participación	9	1,419,969,640	-	-	1,419,969,640
Ajuste por conversión certificado de participación		256,092,860	-	-	256,092,860
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Costos de transacción		-	(6,434,896)	-	(6,434,896)
Ajuste por conversión certificado de participación		-	(2,440,235)	-	(2,440,235)
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados no asignados		-	-	104,742,632	104,742,632
Ajuste por conversión certificado de participación		-	-	787,783	787,783
<b>Saldos al 31.12.2021</b>		<b>1,676,062,500</b>	<b>(8,875,131)</b>	<b>105,530,415</b>	<b>1,772,717,784</b>
<b>Movimientos del período</b>					
Certificados de participación		-	-	-	-
Resultado por conversión		(110,962,500)	587,572	3,899,124	(106,475,804)
Resultado del ejercicio		-	-	166,869,302	166,869,302
<b>Total movimientos del período</b>		<b>(110,962,500)</b>	<b>587,572</b>	<b>170,768,426</b>	<b>60,393,498</b>
<b>Saldos al 30.09.2022</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de participación		1,565,100,000	-	-	1,565,100,000
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Costos de transacción		-	(8,287,559)	-	(8,287,559)
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados no asignados		-	-	276,298,841	276,298,841
<b>Saldos al 30.09.2022</b>		<b>1,565,100,000</b>	<b>(8,287,559)</b>	<b>276,298,841</b>	<b>1,833,111,282</b>

Las Notas que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Notas a los Estados Financieros intermedios por el período: 1 de enero  
de 2022 al 30 de setiembre de 2022

## Notas a los estados financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2022 al 30 de setiembre de 2022

### Nota 1 - Información básica sobre el Fideicomiso

#### 1.1 Naturaleza jurídica

Mediante contrato celebrado el 8 de noviembre de 2017 entre Agropecuaria del Litoral S.A. (“Operador”), Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (“Entidad Representante”) y Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión (“Fiduciario y Entidad Registrante”) se constituyó el Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral (“el Fideicomiso”).

El Banco Central del Uruguay, mediante la comunicación 2018/154 del 08 de agosto de 2018 aprobó la inscripción de los Títulos Mixtos en el Registro de Mercado de Valores.

Mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso Financiero, se constituye el Fideicomiso Financiero denominado Tierras del Litoral, cuyo objeto principal será: (i) la emisión de los Valores de oferta pública por hasta el Monto Máximo de la Emisión, y su suscripción por parte de los Beneficiarios según términos y condiciones que surgen del Contrato de Fideicomiso y del Documento de Emisión, (ii) la implementación del Proyecto, y (iii) la distribución de los fondos resultantes de tal implementación del Proyecto entre los Beneficiarios.

Los Títulos Mixtos fueron ofrecidos públicamente los días 3 y 4 de setiembre de 2018 de acuerdo con las condiciones del mercado a dicha fecha, suscribiéndose el monto máximo de la emisión: US\$ 50.000.000. Con fecha 11 de setiembre de 2018 los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso la Integración Inicial de US\$ 5.000.000. Dichos valores cotizan en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (BEVSA).

Durante el ejercicio 2019, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso las siguientes integraciones:

- 19 de febrero de 2019: US\$ 5,000,000
- 9 de abril de 2019: US\$ 10,000,000
- 30 de agosto de 2019: US\$ 10,000,000

Durante el ejercicio 2020, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso las siguientes integraciones:

- 13 de abril de 2020: US\$ 5,000,000
- 24 de setiembre de 2020: US\$ 5,000,000
- 15 de diciembre de 2020: US\$ 5,000,000

Con fecha 15 de junio de 2021 los Beneficiarios contribuyeron US\$ 5,000,000, completando el monto máximo de la emisión.

### Nota 2 - Estados Financieros

Los estados financieros se refieren al periodo transcurrido desde el 1 de enero 2022 al 30 de setiembre de 2022.

### Nota 3 - Principales políticas contables aplicadas

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

#### 3.1 Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

El decreto 124/11 del 1 de abril de 2011 establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptados por el International Accounting Standard Board (IASB) traducidas al idioma español.

En consecuencia, los Estados Financieros Intermedios del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral han sido preparados de acuerdo con las normas anteriormente citadas. Todas las NIIF emitidas por la International Accounting Standard Board (IASB), vigentes a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios han sido aplicadas.

Estos Estados Financieros Intermedios comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujos de Efectivo, y las Notas.

En el Estado de Situación Financiera se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. Se los considera corrientes cuando su fecha de vencimiento es menor a un año o son mantenidos para la venta.

El Fideicomiso clasifica los gastos aplicando el método de la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujos de Efectivo muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el ejercicio económico, provenientes de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. El estado de flujos de efectivo es preparado usando el método indirecto.

## 3.2 Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

### 3.2.1 Normas nuevas y normas modificadas con vigencia para el período económico iniciado el 1 de enero de 2022.

- Modificaciones a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41, respecto de Mejoras Anuales a Normas NIIF 2018-2020, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIIF 3 - “Combinaciones de Negocios”, respecto de referencias al Marco Conceptual, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 37 - “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes”, respecto de contratos onerosos, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 16 - “Propiedades, Planta y Equipo”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022.

### 3.2.2 Normas nuevas y normas modificadas con vigencia posterior al 2022

- NIIF 17 – “Contratos de seguro”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 1 – “Presentación de Estados Financieros”, respecto de las clasificaciones del pasivo entre corriente y no corriente, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 1 – “Presentación de Estados Financieros” respecto de las revelaciones de las políticas contables, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 8 – “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores”, respecto de la definición de estimación contable, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 12 – “Impuestos a las ganancias”, respecto de activos y pasivos que surgen de una única transacción, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.

Si bien el Fiduciario no ha completado un análisis detallado del impacto de estas normas, modificaciones a normas e interpretaciones, no se espera que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del Fideicomiso.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## 3.3 La moneda funcional y la moneda de presentación

La Dirección del Fiduciario ha decidido adoptar como moneda funcional de los Estados Financieros Intermedios el dólar estadounidense y no la moneda local de Uruguay, considerando que la primera refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para la misma.

La Norma Internacional de Contabilidad N° 21 establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fideicomiso. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por el Fideicomiso o tiene un impacto importante sobre la misma, puede ser la apropiada como moneda funcional. Una determinada moneda puede ser considerada como la moneda funcional según la norma cuando:

- influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios,
- es la moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios,
- influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios.

Los siguientes factores también pueden suministrar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad:

- la moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación,
- la moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

La Dirección del Fiduciario debe utilizar como moneda de presentación, para cumplir con la resolución de la Auditoría Interna de la Nación de fecha 19 de mayo de 2005, el peso uruguayo.

Según la NIC 21, para convertir sus Estados Financieros desde la moneda funcional (el dólar estadounidense) a la moneda de presentación (el peso uruguayo) se debe:

- convertir sus activos y pasivos al tipo de cambio de cierre.
- convertir sus ingresos y egresos al tipo de cambio vigente a la fecha de las respectivas transacciones.
- reconocer los resultados por conversión en el Estado de Resultados Integrales sin afectar los resultados del ejercicio.

Los Estados Financieros Intermedios en pesos uruguayos resultan de convertir todos los activos, pasivos y patrimonio, con excepción del resultado del ejercicio, expresados en dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre (1 US\$ = \$ 41.736 al 30 de setiembre de 2022 y 1 US\$ = \$ 44.70 al 31 de diciembre de 2021).

Los rubros del Estado de Resultados Integrales, y en consecuencia el Resultado del Ejercicio, expresados en dólares estadounidenses, se deben convertir a pesos uruguayos al tipo de cambio efectivo de la fecha de cada transacción.

La diferencia surgida por la utilización de tipo de cambio de cierre para la conversión de activos y pasivos y tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el Resultado del Ejercicio, se expone directamente en el Patrimonio bajo Ajuste por Conversión del capítulo Ajustes al Patrimonio.

## 3.4 Bases de medición

Los Estados Financieros Intermedios se han preparado sobre la base de costos históricos, excepto los activos financieros que fueron presentados a su valor razonable.

## 3.5 Definición de capital a mantener

Para la determinación de los resultados del ejercicio se adoptó el concepto de capital financiero.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Se ha considerado resultado del ejercicio la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades. No se ha hecho ninguna provisión especial para considerar la probable cobertura que podría haberse considerado necesario a efectos de mantener la capacidad operativa de los activos.

## 3.6 Determinación del beneficio

El Fideicomiso aplicó el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y para la imputación de los costos y gastos.

Los ingresos operativos son reconocidos en el Estado de Resultados cuando:

- el importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente,
- es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Fideicomiso.

Los gastos operativos y de administración representan los importes que el Fideicomiso ha pagado o comprometido pagar.

Los resultados financieros susceptibles de ser imputados a períodos han sido computados siguiendo dicho criterio.

## 3.7 Definición de fondos

A efectos de la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo, se ha considerado como efectivo las disponibilidades más los Activos Financieros detalladas en la nota 4.2.

## 3.8 Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera (monedas diferentes a la moneda funcional) son convertidas a la moneda funcional, a la cotización vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de los Estados Financieros Intermedios.

Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados Integrales.

## 3.9 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para un activo o pasivo, ya sea directa (es decir precisos) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para activos o pasivos que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

## 3.10 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros incluyen el efectivo y equivalente de efectivo, inversiones temporarias, otros créditos, deudas comerciales y deudas diversas.

El efectivo y equivalente de efectivo, las inversiones temporarias y otros créditos están valuados al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 3.12).

Las deudas comerciales y diversas están valuadas al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable. Posteriormente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valuados al valor razonable, y sus cambios son registrados en resultados.

Dado su corto plazo, los valores contables de las cuentas por cobrar y pagar se aproximan a sus valores razonables.

## 3.11 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de estados financieros intermedios a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fideicomiso realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio económico.

La Dirección del Fideicomiso realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, el valor recuperable de los activos no corrientes y las provisiones. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios.

## 3.12 Deterioro

### *Activos financieros*

Un activo financiero es revisado a la fecha de cada estado financiero para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro de valor. Un activo financiero se considera deteriorado si existe evidencia indicativa de que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Las pérdidas por deterioro de valor en relación con los activos financieros registrados al costo amortizado son calculadas como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros individualmente significativos se evalúan de forma individual para analizar su deterioro. El resto de los activos financieros se evalúan en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en resultados.

Una pérdida por deterioro de valor se revierte si la reversión puede asignarse a un evento ocurrido con posterioridad al reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

Durante el período informado no se han generado pérdidas por deterioro.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## *Activos no financieros*

Los valores contables de los activos no financieros son revisados a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe un indicativo de deterioro. En tal circunstancia el monto recuperable del activo es estimado como el mayor entre el valor razonable menos los costos para la venta y el valor de utilización económica, reconociéndose una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo excede su monto recuperable.

Se define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El valor de utilización económica se estima como el valor actual de los flujos de efectivo proyectados que se espera surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su enajenación o abandono al final de la misma.

Para la determinación del valor de utilización económica, los flujos de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento, que refleja la evolución actual del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando.

Si se estima que el valor recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor registrado, el valor registrado del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociéndose en forma inmediata una pérdida por deterioro. Si el activo se registra a su valor revaluado, la pérdida por deterioro es tratada como una disminución de la revaluación.

Durante el periodo informado no se han registrado pérdidas por deterioro.

### **3.13 Información por segmento de negocio**

Los activos y operaciones del Fideicomiso se encuentran sujetos a riesgos y retornos similares, por lo que no se presenta información discriminada por segmentos de negocio.

El Fideicomiso está domiciliado y realiza sus operaciones en Uruguay, y todos sus activos no corrientes están localizados en el país.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## Nota 4 - Información referente a partidas del Estado de Situación Financiera

	USD	USD	\$	\$
<b>4.1 Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Cuenta fiduciaria	1,631,893	1,561,214	68,108,673	69,778,455
Cuenta reserva	129,763	54,121	5,415,797	2,418,956
Cuenta gastos	36,543	16,677	1,525,157	745,356
	<b>1,798,199</b>	<b>1,632,012</b>	<b>75,049,627</b>	<b>72,942,767</b>
<b>4.2 Activos financieros</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bonos	-	999,990	-	44,694,553
Otras inversiones	12,147	165,135	506,978	7,380,720
	<b>12,147</b>	<b>1,165,125</b>	<b>506,978</b>	<b>52,075,273</b>
<b>4.3 Cuentas comerciales por cobrar</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Arrendamientos por cobrar	548,113	257,173	22,876,044	11,494,382
Otras cuentas comerciales por cobrar	40,212	21,439	1,702,780	950,884
	<b>588,325</b>	<b>278,612</b>	<b>24,578,824</b>	<b>12,445,266</b>
<b>4.4 Otros activos no financieros</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Adelanto a proveedores	896,380	545,908	37,411,343	24,399,325
Seguro no devengado	18,818	22,997	785,374	1,027,866
Adelanto de impuestos	2,892	-	120,685	-
	<b>918,090</b>	<b>568,905</b>	<b>38,317,402</b>	<b>25,427,191</b>
<b>Otros activos no financieros no corrientes</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Depositos en garantía	9,459	8,833	394,773	394,773
	<b>9,459</b>	<b>8,833</b>	<b>394,773</b>	<b>394,773</b>

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## 4.5 Cuentas comerciales por pagar

	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Agustin Tejeira	5,203	5,203	217,165	232,562
Alejandro Bottino Elizondo	3,393	-	141,603	-
Alberto Lima	-	3,760	-	168,053
Alberto Urrestarazu Silveira	-	1,464	-	65,433
Alejandro Benitez	15	-	606	-
Baker Tilly	-	61	-	2,726
Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A.	11,224	-	468,445	-
BALITO S.R.L. Barraca Litoral	910	-	37,968	-
Banco de Previsión Social	12	-	511	-
Banco de Seguros del Estado	162	8,343	6,771	372,875
Belesca SA	-	182,107	-	8,139,301
Eurobrisa S.A.	18,140	-	757,074	-
Franju Julio Diaz	57,204	43,246	2,387,468	1,932,901
FSA Maderas SAS	68	-	2,855	-
Garcia Hnos - Federico Garcia	6,722	-	280,549	-
Guyet & Regules	924	-	38,547	-
Jarvis Detjen	14,884	-	621,199	-
Jorge Hector Acosta Peralta	4,941	-	206,217	-
La Percherona S.A.S	23,624	23,624	985,955	1,055,857
Laboratorio analítico agro industrial	1,104	4,495	46,081	200,886
Leonardo Bentancourt	2,444	-	101,992	-
Luciano Federico Nuñez	-	20	-	880
Marcos Ignacio Oehler Gorostiaga	-	-	-	-
Mario Fernandez - Panefar S.A.	102,071	-	4,260,083	-
Michael Benito	-	87	-	3,881
Nicolas Vilaro SAS	-	-	-	-
NYD Ltda.- Tasar valoraciones & Tasaciones	1,096	-	45,747	-
Federico Daniel Nuñez Kucharsky	446	-	18,600	-
Oscar Onesti	97,262	97,262	4,059,340	4,347,139
Ramiro Dotti	-	784	-	35,063
Rudie M. Servicios de espacios verdes	288	157	12,000	7,000
Sancor Seguros SA	22,582	10,198	942,472	455,800
Sura Seguros	2,480	2,480	103,505	110,843
UTE	27,614	16,497	1,152,493	737,318
Winterbotham Fiduciaria S.A.	5,714	5,800	238,499	259,224
	<b>410,527</b> #	<b>405,588</b>	<b>17,133,745</b>	<b>18,127,742</b>

## 4.6 Provisiones

	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Agroclaro	3,000	3,000	125,208	134,085
Agropecuaria del Litoral	24,839	33,132	1,036,680	1,480,879
Baker Tilly	2,000	2,000	83,472	89,390
Banco de Previsión Social	-	3,271	-	146,188
Mario Fernandez - Panefar S.A.	33,215	-	1,386,262	-
PRAE Seguridad Vial	-	1,635	-	73,058
	<b>63,054</b>	<b>43,038</b>	<b>2,631,622</b>	<b>1,923,600</b>

## 4.7 Pasivos financieros

	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Corriente</b>				
Intereses a pagar	244,046	401,422	10,185,504	17,941,553
	<b>244,046</b>	<b>401,422</b>	<b>10,185,504</b>	<b>17,941,553</b>
<b>No corriente</b>				
Componente de deuda	12,500,000	12,500,000	521,700,000	558,687,500
Ajuste a costo amortizado	(61,634)	(62,950)	(2,572,361)	(2,813,506)
	<b>12,438,366</b>	<b>12,437,050</b>	<b>519,127,639</b>	<b>555,873,994</b>

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda, en donde el Fideicomiso se compromete a pagar a los Beneficiarios al final del plazo del contrato (en la Fecha de Pago Final) una suma de US\$ 250 por cada Título con valor US\$ 1.000, más un interés compensatorio del 6,00% anual pagadero anualmente, siempre que existieran fondos disponibles suficientes. A su vez, el Fideicomiso debe liquidar los intereses devengados desde el último pago hasta el día anterior a cada nueva integración.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## Nota 5 - Información referente a partidas del estado de resultados integrales

	USD	USD	UYU	UYU
<b>5.1 Ingresos por actividades ordinarias</b>				
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Ingreso por arrendamientos operativos	2,341,712	947,343	93,755,522	41,351,774
	<b>2,341,712</b>	<b>947,343</b>	<b>93,755,522</b>	<b>41,351,774</b>
<b>5.2 Costos asociados a los arrendamientos</b>				
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Contribución inmobiliaria	(69,019)	(49,921)	(2,930,321)	(2,136,379)
Honorarios operador	(32,128)	(30,922)	(1,328,534)	(1,330,762)
Estudios técnicos agrícolas	(1,104)	(7,262)	(52,490)	(316,489)
Costos de transporte	(171,620)	-	(7,107,761)	-
Control de cosecha	(9,969)	(3,461)	(400,249)	(151,577)
	<b>(283,840)</b>	<b>(91,566)</b>	<b>(11,819,355)</b>	<b>(3,935,207)</b>
<b>5.3 Gastos de administración</b>				
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Honorarios fiduciario	(57,687)	(60,234)	(2,410,802)	(2,596,685)
Honorarios profesionales	(30,954)	(25,149)	(1,282,798)	(1,099,353)
Honorarios representación	(29,768)	(25,498)	(1,247,223)	(1,085,959)
Otros gastos	(16,344)	(16,893)	(684,140)	(743,279)
Seguros	(30,072)	(14,216)	(1,254,759)	(620,316)
Comité de vigilancia	(34,855)	(34,195)	(1,442,303)	(1,487,963)
Seguridad y medio ambiente	(16,360)	(16,449)	(675,073)	(714,947)
	<b>(216,040)</b>	<b>(192,634)</b>	<b>(8,997,098)</b>	<b>(8,348,502)</b>
<b>5.4 Otros ingresos</b>				
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Otros ingresos	44,964	-	1,817,030	-
	<b>44,964</b>	<b>-</b>	<b>1,817,030</b>	<b>-</b>
<b>5.5 Otros gastos</b>				
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Mantenimiento Software	(339)	(287)	(1,190,882)	(12,590)
Mantenimiento y reparaciones	(28,578)	-	(13,592)	-
Otros gastos	(34,108)	(12,819)	(1,488,829)	(558,907)
	<b>(63,025)</b>	<b>(13,106)</b>	<b>(2,693,303)</b>	<b>(571,497)</b>
<b>5.6 Costos financieros</b>				
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Intereses perdidos	(1,859)	(2,626)	(78,861)	(113,550)
Intereses devengados por componente de deuda	(563,044)	(516,163)	(23,217,282)	(22,296,532)
Gastos bancarios	(1,227)	(1,744)	(51,185)	(75,572)
	<b>(566,130)</b>	<b>(520,533)</b>	<b>(23,347,328)</b>	<b>(22,485,654)</b>
<b>5.7 Resultados derivados de la posición monetaria neta</b>				
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Diferencia de cambio	(435,699)	68,382	(18,828,950)	2,915,811
	<b>(435,699)</b>	<b>68,382</b>	<b>(18,828,950)</b>	<b>2,915,811</b>

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## Nota 6– Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	USD				
	30 de setiembre de 2022				
	VALORES ORIGINALES				
RUBRO	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
<b>PROPIEDAD DE INVERSION</b>					
Inmuebles	52,856,771	-	1,424,746	-	54,281,517
<b>TOTALES</b>	52,856,771	-	1,424,746	-	54,281,517

Propiedades de inversión	USD				
	31 de Diciembre de 2021				
	VALORES ORIGINALES				
RUBRO	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
<b>PROPIEDAD DE INVERSION</b>					
Inmuebles	41,715,926	-	9,394,712	1,746,133	52,856,771
<b>TOTALES</b>	41,715,926	-	9,394,712	1,746,133	52,856,771

## Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Propiedades de inversión	\$					
	30 de setiembre de 2022					
	VALORES ORIGINALES					
RUBRO	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
<b>PROPIEDAD DE INVERSION</b>						
Inmuebles	2,362,433,401	-	61,571,099	-	(158,511,098)	2,265,493,402
<b>TOTALES</b>	2,362,433,401	-	61,571,099	-	(158,511,098)	2,265,493,402

Propiedades de inversión	\$					
	31 de Diciembre de 2021					
	VALORES ORIGINALES					
RUBRO	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
<b>PROPIEDAD DE INVERSION</b>						
Inmuebles	1,766,252,309	-	403,596,727	77,996,779	114,587,586	2,362,433,401
<b>TOTALES</b>	1,766,252,309	-	403,596,727	77,996,779	114,587,586	2,362,433,401

### Nota 7 - Impuesto a la renta

El Fideicomiso contabiliza el impuesto a la renta aplicando el método de pasivo (criterio de registrar el efecto del impuesto), de acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 12.

Dicho criterio contable refleja las consecuencias fiscales en los ejercicios futuros provenientes de diferencias temporales entre los activos y pasivos valuadas según criterios fiscales y los importes incorporados en los estados financieros.

El impuesto a la renta sobre los resultados del ejercicio comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el Estado de Resultados Integrales.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancia del ejercicio, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el Estado de Situación Financiera, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales.

El importe del impuesto diferido calculado está basado en la forma esperada de realización o liquidación de los activos y pasivos a valores contables, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estarán disponibles, contra las cuales el activo pueda ser utilizado. Los activos por impuesto diferido son reducidos por el importe que no es probable que los beneficios relacionados con impuestos puedan estar realizados.

## Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión a la fecha de cada estado financiero. El Fideicomiso debe reducir el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte, de los beneficios que comporta el activo por impuestos diferidos. Esta reducción deberá ser objeto de reversión, siempre que el Fideicomiso recupere la expectativa de suficiente ganancia fiscal futura, como para poder utilizar los saldos dados de baja.

### Nota 8 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgo a los que se encuentran expuestos los activos financieros y otras exposiciones crediticias del Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

#### a. Riesgo crediticio

El Fideicomiso está expuesto a riesgo crediticio en relación a las pérdidas que podrían tener que ser reconocidas si las contrapartes incumplen las disposiciones contractuales. La exposición al riesgo crediticio se refiere a disponibilidades.

El riesgo crediticio de los saldos bancarios es limitado debido a que las contrapartes son bancos estatales o internacionales de primera línea.

#### Riesgo de precio

##### b.1 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.

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar, corresponden a pesos uruguayos:

	30.09.2022			
	\$	EUR	Equiv en USD	Equiv en \$
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	134,987	42	3,275	136,685
Otros activos no financieros	2,279,229	192,133	242,602	10,125,237
<b>Total ACTIVO</b>	<b>2,414,216</b>	<b>192,175</b>	<b>245,877</b>	<b>10,261,922</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Cuentas comerciales por pagar	1,335,838	-	32,007	1,335,834
Pasivo por impuesto diferido	22,151,214	-	530,746	22,151,205
<b>Total PASIVO</b>	<b>23,487,052</b>	<b>-</b>	<b>562,753</b>	<b>23,487,039</b>
Posición Neta	<b>(21,072,836)</b>	<b>192,175</b>	<b>(316,876)</b>	<b>(13,225,117)</b>

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

	31.12.2021			
	\$	EUR	Equiv en USD	Equiv en \$
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	113,278	13	2,549	113,925
Otros activos no financieros	1,205,762	155,765	203,381	9,090,120
<b>Total ACTIVO</b>	<b>1,319,040</b>	<b>155,778</b>	<b>205,930</b>	<b>9,204,045</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Cuentas comerciales por pagar	789,468	-	17,663	789,468
Provisiones	219,246	-	4,905	219,246
Pasivo por impuesto diferido	159,133,998	-	3,560,443	159,133,998
<b>Total PASIVO</b>	<b>160,142,712</b>	<b>-</b>	<b>3,583,011</b>	<b>160,142,712</b>
Posición Neta	<b>(158,823,672)</b>	<b>155,778</b>	<b>(3,377,081)</b>	<b>(150,938,667)</b>

## b.2 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene pasivos que generan interés a tasa fija, derivado del componente de deuda de los Títulos Mixtos, por lo tanto, este riesgo se considera bajo.

## b.3 Riesgo de mercado

El Fideicomiso no mantiene al 30 de setiembre de 2022 activos financieros que se encuentran sujetos a riesgos significativos en la variación del precio de mercado.

## b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el tipo de operativa que realiza el Fideicomiso. Los fondos están invertidos en activos financieros de corto plazo por lo que el riesgo de liquidez se considera bajo.

## Nota 9 - Patrimonio

### 9.1 Componente de Participación – Títulos Mixtos

#### Certificado de participación

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda y un Componente de Participación, este último equivalente a US\$ 750 por cada Título Mixto suscrito e integrado de US\$ 1,000.

El Componente Participación dará derecho a sus Titulares a recibir en proporción a su participación en el Patrimonio Fiduciario: (i) en forma anual los Fondos Netos Anuales Distribuibles (si existen) en cada Fecha de Pago Anual, (ii) al momento de extinción del Fideicomiso, los Fondos Netos Remanentes (si existen) en la Fecha de Pago Final; (iii) su proporción en las Sumas Excedentes provenientes de cada Distribución Anticipada.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Al 31 de diciembre de 2018 se realizó la integración inicial al Fideicomiso, por US\$ 5,000,000; de los cuales US\$ 3,750,000 son Componente de Participación, equivalentes a \$ 123,221,550.

Durante el ejercicio 2019 se integraron US\$ 25,000,000 de los cuales US\$ 18,750,000 son Componentes de Participación, equivalentes a \$ 651.695.589.

Durante el ejercicio 2020 se integraron US\$ 15,000,000 de los cuales US\$ 11,250,000 son Componentes de Participación, equivalentes a \$ 481,425,001.

Durante el ejercicio 2021 se integraron US\$ 5,000,000 de los cuales US\$ 3,750,000 son Componentes de Participación, equivalentes a \$ 163,627,500.

## **9.2 Ajustes al patrimonio**

Los ajustes al patrimonio corresponden a la diferencia surgida por la utilización de tipo de cambio de cierre para la conversión de activos, pasivos y patrimonio y el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el resultado del ejercicio.

Los costos de transacción corresponden al 75% de los costos de emisión.

## **9.3 Ajustes al valor de capital**

Corresponde a la porción patrimonial de los títulos mixtos de los gastos de emisión.

## **Nota 10 - Contingencias**

En el curso ordinario de sus negocios el Fideicomiso puede estar sujeto a reclamos, litigios y contingencias. El Fideicomiso constituye provisiones en los casos en que se estima probable que se incurra en pérdidas para el mismo.

Al 30 de setiembre de 2022, en base a la información disponible por parte del Fideicomiso, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para el mismo.

## **Nota 11 - Hechos posteriores**

Con posterioridad al 30 de setiembre de 2022, 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 que surgen de los presentes estados financieros.