

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 31 de marzo de 2023 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 Parque Miramar, Canelones, a los 28 días del mes de abril de 2023.


Ian McConnell
Contador Público
CP 64212

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

**Fideicomiso Financiero Tierras del
Litoral**
Estados Financieros intermedios
correspondientes al período: 1 de enero
de 2023 al 31 de marzo de 2023

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023

CONTENIDO

Estados Financieros al 31 de marzo de 2023

- . Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2023
- . Estado de Resultados intermedios por el período: 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023
- . Estado de Resultados Integrales intermedios por el período: 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023
- . Estado de Flujos de Efectivo intermedio por el período: 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023
- . Estado de Cambios en el Patrimonio intermedio por el período: 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023
- . Notas a los Estados Financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Estados Financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2023

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Estado de Situación Financiera por el período intermedio al 31 de marzo de 2023

| | Notas | 31 de marzo de 2023 | 31 de diciembre de 2022 | 31 de marzo de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|---|--------------|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| | | USD | USD | \$ | \$ |
| ACTIVO | | | | | |
| Activo corriente | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 2 y 3 4.1 | 390,264 | 218,923 | 15,082,920 | 8,772,495 |
| Activos financieros | 4.2 | 907,674 | 897,279 | 35,079,795 | 35,954,876 |
| Cuentas comerciales por cobrar | 4.3 | 1,833,884 | 979,525 | 70,875,963 | 39,250,566 |
| Otros activos no financieros | 4.4 | 520,187 | 634,876 | 20,104,219 | 25,440,113 |
| Total del activo corriente | | 3,652,009 | 2,730,603 | 141,142,897 | 109,418,050 |
| Activo no corriente | | | | | |
| Otros activos no financieros | 4.4 | 10,215 | 9,852 | 394,773 | 394,773 |
| Propiedades de inversión | 6 | 60,592,901 | 60,138,692 | 2,341,794,437 | 2,409,817,528 |
| Total del activo no corriente | | 60,603,116 | 60,148,544 | 2,342,189,210 | 2,410,212,301 |
| Total del activo | | 64,255,125 | 62,879,147 | 2,483,332,107 | 2,519,630,351 |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | | | | |
| Pasivo corriente | | | | | |
| Cuentas comerciales por pagar | 4.5 | 583,222 | 577,234 | 22,540,426 | 23,130,377 |
| Provisiones | 4.6 | 71,959 | 111,347 | 2,781,089 | 4,461,779 |
| Pasivos financieros | 4.7 | 621,597 | 428,083 | 24,023,462 | 17,153,714 |
| Total del pasivo corriente | | 1,276,778 | 1,116,664 | 49,344,977 | 44,745,870 |
| Pasivo no corriente | | | | | |
| Pasivos financieros | 4.7 | 12,439,382 | 12,438,865 | 480,757,244 | 498,437,766 |
| Pasivo por impuesto diferido | 7 | 1,079,385 | 1,041,054 | 41,716,073 | 41,716,073 |
| Total del pasivo no corriente | | 13,518,767 | 13,479,919 | 522,473,317 | 540,153,839 |
| Total del pasivo | | 14,795,545 | 14,596,583 | 571,818,294 | 584,899,709 |
| Patrimonio | | | | | |
| Aportes | | | | | |
| Certificados de participación | | 37,500,000 | 37,500,000 | 1,419,969,640 | 1,419,969,640 |
| Conversión de certificados de participación | | - | - | 29,330,360 | 82,692,860 |
| | | 37,500,000 | 37,500,000 | 1,449,300,000 | 1,502,662,500 |
| Otras reservas | | | | | |
| Costos de transacción | | (198,571) | (198,571) | (6,434,896) | (6,434,896) |
| Conversión de costos de transacción | | - | - | (1,239,476) | (1,522,043) |
| Conversión del resultado del periodo | | - | - | 106,181 | 3,309,070 |
| | | (198,571) | (198,571) | (7,568,191) | (4,647,869) |
| Ganancias retenidas | | | | | |
| Resultados acumulados | | 10,981,135 | 2,361,288 | 440,025,081 | 105,537,767 |
| Resultado de período/ejercicio | | 1,177,016 | 8,619,847 | 45,383,099 | 342,096,840 |
| Conversión de resultados acumulados | | - | - | (15,626,176) | (10,918,596) |
| | | 12,158,151 | 10,981,135 | 469,782,004 | 436,716,011 |
| Total del patrimonio | | 49,459,580 | 48,282,564 | 1,911,513,813 | 1,934,730,642 |
| Total de pasivo y patrimonio | | 64,255,125 | 62,879,147 | 2,483,332,107 | 2,519,630,351 |

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 intermedio al 31 de marzo de 2023

| | Notas | 31 de marzo de 2023 USD | 31 de marzo de 2022 USD | 31 de marzo de 2023 \$ | 31 de marzo de 2022 \$ |
|--|-------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Ingresos por actividades ordinarias | 5.1 | 1,464,645 | 25,398 | 56,607,286 | 1,044,231 |
| Costos asociados a los arrendamientos | 5.2 | (82,140) | (91,692) | (3,205,820) | (3,961,612) |
| Resultado operativo bruto | | 1,382,505 | (66,294) | 53,401,466 | (2,917,381) |
| Gastos de administración | 5.3 | (69,673) | (54,482) | (2,717,623) | (2,377,541) |
| Otros ingresos | 5.4 | 108,744 | 4,063 | 4,204,945 | 181,387 |
| Otros gastos | 5.5 | (18,280) | (28,487) | (714,542) | (1,257,327) |
| Resultado operativo | | 1,403,296 | (145,200) | 54,174,246 | (6,370,862) |
| Costos financieros | 5.6 | (184,051) | (188,156) | (7,128,971) | (8,016,482) |
| Resultados derivados de la posición monetaria neta | 5.7 | (42,229) | (313,548) | (1,662,176) | (13,452,778) |
| Resultado antes de impuestos | | 1,177,016 | (646,904) | 45,383,099 | (27,840,122) |
| Impuesto a la renta | 7 | - | - | - | - |
| Resultado del período | | 1,177,016 | (646,904) | 45,383,099 | (27,840,122) |

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

Estado de Resultados Integrales por el período intermedio al 31 de marzo de 2023

| | Notas | 31 de marzo de 2023 USD | 31 de marzo de 2022 USD | 31 de marzo de 2023 \$ | 31 de marzo de 2022 \$ |
|---------------------------------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Resultado del período | | 1,177,016 | (646,904) | 45,383,099 | (27,840,122) |
| Ajuste por conversión | | - | - | (68,599,855) | (140,686,830) |
| Otros resultados integrales | | - | - | (68,599,855) | (140,686,830) |
| Resultado integral del período | | 1,177,016 | (646,904) | (23,216,756) | (168,526,952) |

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 intermedio al 31 de marzo de 2023

| Notas | 31 de marzo de 2023 USD | 31 de marzo de 2022 USD | 31 de marzo de 2023 \$ | 31 de marzo de 2022 \$ |
|---|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Flujo de efectivo asociado a actividades de operación | | | | |
| Resultado del período | 1,177,016 | (646,904) | 45,383,099 | (27,840,122) |
| Ajustes al resultado del período | | | | |
| Diferencia de cambio - Resultado por conversión | - | - | 742,471 | 402,152,509 |
| Resultado por desvalorización monetaria y por tenencia | | | | |
| Ajustes por variación en activos y pasivos | | | | |
| (Aumento) Disminución de cuentas por cobrar | (854,359) | 74,867 | (33,627,143) | 694,916 |
| (Aumento) Disminución en otros activos no financieros | 114,326 | (168,170) | 4,499,775 | 11,436,899 |
| Aumento (Disminución) de cuentas por pagar | 5,988 | (78,754) | 235,724 | 12,745,717 |
| Aumento (Disminución) en provisiones | (39,388) | (43,038) | (1,550,292) | (2,338,148) |
| Aumento (Disminución) en otros pasivos no financieros | 38,331 | 310,018 | 1,508,689 | 53,708,547 |
| Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de operación | 441,914 | (551,981) | 17,192,323 | 450,560,318 |
| Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión | | | | |
| Propiedades de inversión | 6 (454,209) | (541,196) | (17,805,585) | (501,217,960) |
| Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de inversión | (454,209) | (541,196) | (17,805,585) | (501,217,960) |
| Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento | | | | |
| Aumento (Disminución) de pasivos financieros | 194,031 | 187,109 | 7,636,963 | 24,076,212 |
| Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de financiamiento | 194,031 | 187,109 | 7,636,963 | 24,076,212 |
| Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes al efectivo | 181,736 | (906,068) | 7,023,701 | (26,581,430) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | 1,116,202 | 2,797,137 | 44,727,371 | 125,018,040 |
| Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo | - | - | (1,588,357) | (20,685,308) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período | 1,297,938 | 1,891,069 | 50,162,715 | 77,751,302 |

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 período intermedio al 31 de marzo de 2023 (en Dólares Estadounidenses)

| Notas | APORTES | OTRAS RESERVAS | GANANCIAS RETENIDAS | PATRIMONIO NETO |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| Saldos al 31.12.2022 | | | | |
| Aportes | | | | |
| Certificados de participación | 37,500,000 | | | 37,500,000 |
| Otras reservas | | | | |
| Costos de transacción | | (198,571) | | (198,571) |
| Resultados acumulados | | | | |
| Resultados no asignados | | | 10,981,135 | 10,981,135 |
| Saldos al 31.12.2022 | 37,500,000 | (198,571) | 10,981,135 | 48,282,564 |
| Movimientos del ejercicio | | | | |
| Resultado del período | | | 1,177,016 | 1,177,016 |
| Total movimientos del período | - | - | 1,177,016 | 1,177,016 |
| Saldos al 31.03.2023 | | | | |
| Aportes | | | | |
| Certificados de participación | 37,500,000 | | | 37,500,000 |
| Otras reservas | | | | |
| Costos de transacción | | (198,571) | | (198,571) |
| Resultados acumulados | | | | |
| Resultados no asignados | | | 12,158,151 | 12,158,151 |
| Saldos al 31.03.2023 | 37,500,000 | (198,571) | 12,158,151 | 49,459,580 |

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 período intermedio al 31 de marzo de 2023 (en Pesos Uruguayos)

| Notas | APORTES | AJUSTES AL PATRIMONIO | OTRAS RESERVAS | GANANCIAS RETENIDAS | PATRIMONIO NETO |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| Saldos al 31.12.2022 | | | | | |
| Aportes | | | | | |
| Certificados de participación | 1,419,969,640 | | | | 1,419,969,640 |
| Conversión de certificados de participación | 82,692,860 | | | | 82,692,860 |
| Otras reservas | | | | | |
| Costos de transacción | | | (6,434,896) | | (6,434,896) |
| Conversión de costos de transacción | | | (1,522,043) | | (1,522,043) |
| Conversión del resultado del ejercicio | | | 3,309,070 | | 3,309,070 |
| Ganancias retenidas | | | | | |
| Resultados acumulados | | | | 447,634,607 | 447,634,607 |
| Conversión de resultados acumulados | | | | (10,918,596) | (10,918,596) |
| Saldos al 31.12.2022 | 1,502,662,500 | - | (4,647,869) | 436,716,011 | 1,934,730,642 |
| Movimientos del ejercicio | | | | | |
| Costos de transacción | | | - | | - |
| Otros resultados integrales - Ajuste por conversión | (53,362,500) | | 388,821 | (15,626,176) | (68,599,855) |
| Transferencia a resultados acumulados | | | (3,309,070) | 3,309,070 | - |
| Resultado del período | | | | 45,383,099 | 45,383,099 |
| Total movimientos del período | (53,362,500) | - | (2,920,249) | 33,065,993 | (23,216,756) |
| Saldos al 31.03.2023 | | | | | |
| Aportes | | | | | |
| Certificados de participación | 1,419,969,640 | | | | 1,419,969,640 |
| Conversión de certificados de participación | 29,330,360 | | | | 29,330,360 |
| Otras reservas | | | | | |
| Costos de transacción | | | (6,434,896) | | (6,434,896) |
| Conversión de costos de transacción | | | (1,239,476) | | (1,239,476) |
| Conversión del resultado del período | | | 106,181 | | 106,181 |
| Ganancias retenidas | | | | | |
| Resultados acumulados | | | | 485,408,180 | 485,408,180 |
| Conversión de resultados acumulados | | | | (15,626,176) | (15,626,176) |
| Saldos al 31.03.2023 | 1,449,300,000 | - | (7,568,191) | 469,782,004 | 1,911,513,813 |

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 período finalizado el 31 de marzo de 2022

| | Notas | CAPITAL | AJUSTES AL PATRIMONIO | RESULTADOS ACUMULADOS | PATRIMONIO NETO |
|--------------------------------------|-------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| USD | | | | | |
| Saldos al 31.12.2021 | | | | | |
| Aportes | | | | | |
| Certificados de participación | 9 | 37,500,000 | | | 37,500,000 |
| Ajustes al patrimonio | | | | | |
| Costos de transacción | | | (198,571) | | (198,571) |
| Ganancias retenidas | | | | | |
| Resultados no asignados | | | | 2,361,288 | 2,361,288 |
| Saldos al 31.12.2021 | | 37,500,000 | (198,571) | 2,361,288 | 39,662,717 |
| Movimientos del período | | | | | |
| Certificados de participación | | | | | - |
| Resultado del ejercicio | | | | (646,904) | (646,904) |
| Total movimientos del período | | - | - | (646,904) | (646,904) |
| Saldos al 31.03.2022 | | | | | |
| Aportes | | | | | |
| Certificados de participación | | 37,500,000 | | | 37,500,000 |
| Ajustes al patrimonio | | | | | |
| Costos de transacción | | | (198,571) | | (198,571) |
| Ganancias retenidas | | | | | |
| Resultados no asignados | | | | 1,714,384 | 1,714,384 |
| Saldos al 31.03.2022 | | 37,500,000 | (198,571) | 1,714,384 | 39,015,813 |

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 31 de marzo de 2022

| Notas | CAPITAL | AJUSTES AL PATRIMONIO | RESULTADOS ACUMULADOS | PATRIMONIO NETO |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| UYU | | | | |
| Saldos al 31.12.2021 | | | | |
| Aportes | | | | |
| Certificados de participación | 9 | 1,419,969,640 | | 1,419,969,640 |
| Ajuste por conversión certificado de participación | | 256,092,860 | | 256,092,860 |
| Ajustes al patrimonio | | | | |
| Costos de transacción | | (6,434,896) | | (6,434,896) |
| Ajuste por conversión certificado de participación | | (2,440,235) | | (2,440,235) |
| Ganancias retenidas | | | | |
| Resultados no asignados | | | 104,742,632 | 104,742,632 |
| Ajuste por conversión certificado de participación | | | 787,783 | 787,783 |
| Saldos al 31.12.2021 | 1,676,062,500 | (8,875,131) | 105,530,415 | 1,772,717,784 |
| Movimientos del período | | | | |
| Certificados de participación | | - | | - |
| Resultado por conversión | | (134,250,000) | 710,884 | (140,686,830) |
| Resultado del ejercicio | | | (27,840,122) | (27,840,122) |
| Total movimientos del período | (134,250,000) | 710,884 | (34,987,836) | (168,526,952) |
| Saldos al 31.03.2022 | | | | |
| Aportes | | | | |
| Certificados de participación | | 1,541,812,500 | | 1,541,812,500 |
| Ajustes al patrimonio | | | | |
| Costos de transacción | | (8,164,247) | | (8,164,247) |
| Ganancias retenidas | | | | |
| Resultados no asignados | | | 70,542,579 | 70,542,579 |
| Saldos al 31.03.2022 | 1,541,812,500 | (8,164,247) | 70,542,579 | 1,604,190,832 |

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 2023 al 31 de marzo de 2023

Notas a los estados financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023

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: USD 50.000.000. Con fecha 11 de setiembre de 2018 los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso la Integración Inicial de USD 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: USD 5.000.000
- 9 de abril de 2019: USD 10.000.000
- 30 de agosto de 2019: USD 10.000.000

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

- 13 de abril de 2020: USD 5.000.000
- 24 de setiembre de 2020: USD 5.000.000
- 15 de diciembre de 2020: USD 5.000.000

Con fecha 15 de junio de 2021 los Beneficiarios contribuyeron USD 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 2023 al 31 de marzo de 2023.

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.

Las normas y modificaciones a normas más relevantes con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022 son las siguientes:

- 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.

No hay NIIF o interpretación de CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2022, que hayan tenido un efecto significativo sobre los Estados Financieros del Fideicomiso.

3.2.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022, y no adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

- 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.

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

- 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.
- 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 2024.
- Modificaciones a la NIC 1 – “Presentación de Estados Financieros”, respecto de los pasivos no corrientes con covenants, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024.
- Modificaciones a la NIIF 16 – “Arrendamientos”, respecto de los pasivos en una transacción de venta y arrendamiento posterior, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024

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.

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

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

de cambio de cierre (1 USD = \$ 38.648 al 31 de marzo de 2023 y 1 USD = \$ 40.071 al 31 de diciembre de 2022).

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.

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

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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).

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

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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.

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-

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

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Cuenta fiduciaria | 197,813 | 118,946 | 7,645,075 | 4,766,298 |
| Cuenta reserva | 81,470 | 84,289 | 3,148,634 | 3,377,560 |
| Cuenta gastos | 110,981 | 15,688 | 4,289,211 | 628,637 |
| | <u>390,264</u> | <u>218,923</u> | <u>15,082,920</u> | <u>8,772,495</u> |

4.2 Activos financieros

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Bonos | 895,527 | 885,132 | 34,610,328 | 35,468,124 |
| Otras inversiones | 12,147 | 12,147 | 469,467 | 486,752 |
| | <u>907,674</u> | <u>897,279</u> | <u>35,079,795</u> | <u>35,954,876</u> |

4.3 Cuentas comerciales por cobrar

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Arrendamientos por cobrar | 1,720,181 | 898,101 | 66,481,569 | 35,987,823 |
| Otras cuentas comerciales por cobrar | 113,703 | 81,424 | 4,394,394 | 3,262,743 |
| | <u>1,833,884</u> | <u>979,525</u> | <u>70,875,963</u> | <u>39,250,566</u> |

4.4 Otros activos no financieros

Corrientes

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Adelanto a proveedores | 499,763 | 618,139 | 19,314,851 | 24,769,456 |
| Seguros no devengados | 19,553 | 14,139 | 755,688 | 566,550 |
| Créditos fiscales | 871 | 2,598 | 33,680 | 104,107 |
| | <u>520,187</u> | <u>634,876</u> | <u>20,104,219</u> | <u>25,440,113</u> |

No corrientes

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Depósitos en garantía | 10,215 | 9,852 | 394,773 | 394,773 |
| | <u>10,215</u> | <u>9,852</u> | <u>394,773</u> | <u>394,773</u> |

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

4.5 Cuentas comerciales por pagar

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Antonio M. Remedi | 2,298 | - | 88,829 | - |
| Agustin Tejeira | 5,203 | 5,203 | 201,097 | 208,501 |
| Agropecuaria del Litoral | 10,761 | - | 415,895 | - |
| Alberto Lima | 7,039 | - | 272,039 | - |
| Alejandro Benitez | - | 410 | - | 16,424 |
| Arturo Puig | 17,844 | 11,254 | 689,634 | 450,978 |
| AZURAGRO SOCIEDAD AGRARIA | 1,928 | - | 74,508 | - |
| BALITO S.R.L. Barraca Litoral | 106 | 102 | 4,103 | 4,103 |
| BDO | 10,370 | - | 400,780 | - |
| Banco de Previsión Social | 3,688 | 13 | 142,539 | 511 |
| Banco de Seguros del Estado | 175 | 14,017 | 6,771 | 561,675 |
| Barraca PRONTO HIERRO | 882 | 882 | 34,097 | 35,353 |
| Belesca SA | 99,159 | 70,753 | 3,832,302 | 2,835,126 |
| Cheburin S.A. - CRAFT MULTIMODAL URUGL | 876 | - | 33,871 | - |
| CHT Asesores y Consultores | 4,880 | 4,880 | 188,602 | 195,546 |
| Coleno S.A. | 1,104 | 1,104 | 42,676 | 44,239 |
| Consorcio Eurobrisa | 171,975 | - | 6,646,493 | - |
| Control Union Uruguay S.A. | - | 3,050 | - | 122,217 |
| Alvaro Wilmar Coyant Santos | 2,031 | - | 78,507 | - |
| Dirección General Impositiva | 359 | - | 13,866 | - |
| Eurobrisa S.A. | 5,120 | 239,051 | 197,890 | 9,579,029 |
| Fabian Claudio Bargas Donato | - | 201 | - | 8,052 |
| Fernando Castro | - | 6,344 | - | 254,210 |
| Franju Julio Diaz | 49,396 | 49,396 | 1,909,069 | 1,979,360 |
| FSA Maderas SAS | 628 | - | 24,283 | - |
| Gianella Francesca Guarino Anfossi | - | 529 | - | 21,211 |
| Guyer & Regules | 1,831 | 924 | 70,778 | 37,010 |
| Jarvis Detjen | 4,270 | - | 165,027 | - |
| Jorge Hector Acosta Peralta | 2,684 | - | 103,731 | - |
| La Percherona S.A.S | 23,624 | 23,624 | 913,005 | 946,621 |
| Laboratorio analítico agro industrial | 1,104 | 1,104 | 42,671 | 44,242 |
| Leobarr e Hijos SRL | 26,962 | - | 1,042,027 | - |
| Leonardo Bentancourt | 2,639 | 2,545 | 101,992 | 101,992 |
| The Lighthouse Point Corporation LP S.A. | 80 | - | 3,092 | - |
| Mauro Mattos | 1,037 | 1,607 | 40,078 | 64,384 |
| Marcos Ignacio Oehler Gorostiaga | 14,480 | 8,839 | 559,610 | 354,188 |
| Megaagro Uruguay S.A | 550 | 550 | 21,256 | 22,039 |
| Mario Fernandez - Panefar S.A. | 24,888 | - | 961,864 | - |
| Milimer SA | 3,996 | - | 154,418 | - |
| Nicolas Vilaro SAS | - | 707 | - | 28,324 |
| NYD Ltda.- Tasar valoraciones & Tasaciones | 1,096 | 1,096 | 42,362 | 43,922 |
| Oscar Onesti | 20,088 | 20,088 | 776,369 | 804,955 |
| Retiro SAS | 13,055 | 13,054 | 504,530 | 523,086 |
| RUSTENY S.A. | 1,045 | - | 40,395 | - |
| Rudie M. Servicios de espacios verdes | - | 599 | - | 24,000 |
| Sancor Seguros SA | 304 | 22,582 | 11,740 | 904,873 |
| Sura Seguros | 23,841 | 2,480 | 921,397 | 99,376 |
| UTE | - | 69,755 | - | 2,795,163 |
| Transportes Rusch Leonardo Barrios | 13,075 | - | 505,324 | - |
| Walter Hugo Zapata Buriano | 6,704 | - | 259,092 | - |
| Winterbotham Fiduciaria S.A. | 47 | 491 | 1,817 | 19,667 |
| | 583,222 | 577,234 | 22,540,426 | 23,130,377 |

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

4.6 Provisiones

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Agroclaro | - | 3,000 | - | 120,213 |
| Agropecuaria del Litoral (ADL) | - | 44,092 | - | 1,766,793 |
| Arturo Puig | - | 5,730 | - | 229,607 |
| Mario Fernandez - Panefar S.A. | 71,959 | 57,125 | 2,781,089 | 2,289,067 |
| Nicolas Vilero SAS | - | 1,400 | - | 56,099 |
| | <u>71,959</u> | <u>111,347</u> | <u>2,781,089</u> | <u>4,461,779</u> |

4.7 Pasivos financieros

Corrientes

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Intereses a pagar | 621,597 | 428,083 | 24,023,462 | 17,153,714 |
| | <u>621,597</u> | <u>428,083</u> | <u>24,023,462</u> | <u>17,153,714</u> |

No corrientes

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Componente de deuda | 12,500,000 | 12,500,000 | 483,100,000 | 500,887,500 |
| Ajuste a costo amortizado | (60,618) | (61,135) | (2,342,756) | (2,449,734) |
| | <u>12,439,382</u> | <u>12,438,865</u> | <u>480,757,244</u> | <u>498,437,766</u> |

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 USD 250 por cada Título con valor USD 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.

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

5.1 Ingresos por actividades ordinarias

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Ingreso por arrendamientos operativos | 1,464,645 | 25,398 | 56,607,286 | 1,044,231 |
| | <u>1,464,645</u> | <u>25,398</u> | <u>56,607,286</u> | <u>1,044,231</u> |

5.2 Costos asociados a los arrendamientos

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Contribución inmobiliaria | (59,107) | (50,318) | (2,297,806) | (2,172,846) |
| Honorarios operador | (9,700) | (7,289) | (378,994) | (322,863) |
| Estudios técnicos agrícolas | - | (2,458) | - | (109,926) |
| Costos de transporte | - | (24,420) | - | (1,039,637) |
| Reparaciones y mantenimiento | (9,685) | (7,207) | (383,611) | (316,340) |
| Control de cosecha | (3,648) | - | (145,409) | - |
| | <u>(82,140)</u> | <u>(91,692)</u> | <u>(3,205,820)</u> | <u>(3,961,612)</u> |

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

5.3 Gastos de administración

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Honorarios fiduciario | (24,153) | (21,313) | (945,715) | (934,036) |
| Honorarios profesionales | (14,640) | (6,096) | (568,917) | (267,339) |
| Seguros | (15,946) | (8,636) | (616,912) | (374,363) |
| Comité de vigilancia | (8,566) | (8,492) | (334,507) | (367,899) |
| Tasaciones | - | (6,099) | - | (266,962) |
| Seguridad y medio ambiente | (6,090) | (3,846) | (240,644) | (166,942) |
| Impuestos | (278) | - | (10,928) | - |
| | <u>(69,673)</u> | <u>(54,482)</u> | <u>(2,717,623)</u> | <u>(2,377,541)</u> |

5.4 Otros ingresos

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Otros ingresos | 108,744 | 4,063 | 4,204,945 | 181,387 |
| | <u>108,744</u> | <u>4,063</u> | <u>4,204,945</u> | <u>181,387</u> |

5.5 Otros gastos

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Otros gastos | (18,280) | (28,487) | (714,542) | (1,257,327) |
| | <u>(18,280)</u> | <u>(28,487)</u> | <u>(714,542)</u> | <u>(1,257,327)</u> |

5.6 Costos financieros

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Intereses devengados por componente de deuda | (194,031) | (187,108) | (7,515,219) | (7,970,424) |
| Gastos bancarios | (415) | (504) | (16,161) | (21,786) |
| Resultado de Inversiones | 10,395 | (544) | 402,409 | (24,272) |
| | <u>(184,051)</u> | <u>(188,156)</u> | <u>(7,128,971)</u> | <u>(8,016,482)</u> |

5.7 Resultados derivados de la posición monetaria neta

| | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> | <u>31.03.2023</u> | <u>31.03.2022</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| | USD | USD | \$ | \$ |
| Diferencia de cambio | (42,229) | (313,548) | (1,662,176) | (13,452,778) |
| | <u>(42,229)</u> | <u>(313,548)</u> | <u>(1,662,176)</u> | <u>(13,452,778)</u> |

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Nota 6– Propiedades de inversión

Cuadro de Propiedades de Inversión
por el período intermedio al 31 de marzo de 2023

| RUBRO | USD | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------|--------------|-----------------------------------|---------------------------|---|
| | 31 de marzo de 2023 | | | | | |
| | 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) |
| PROPIEDAD DE INVERSION | | | | | | |
| Inmuebles | 60,138,692 | - | 454,209 | - | - | 60,592,901 |
| TOTALES | 60,138,692 | - | 454,209 | - | - | 60,592,901 |

| RUBRO | USD | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------|--------------|-----------------------------------|---------------------------|---|
| | 31 de diciembre de 2022 | | | | | |
| | 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) |
| PROPIEDAD DE INVERSION | | | | | | |
| Inmuebles | 52,856,771 | - | 2,808,943 | 4,472,978 | - | 60,138,692 |
| TOTALES | 52,856,771 | - | 2,808,943 | 4,472,978 | - | 60,138,692 |

| RUBRO | \$ | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------|--------------|-----------------------------------|---------------------------|---|
| | 31 de marzo de 2023 | | | | | |
| | 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) |
| PROPIEDAD DE INVERSION | | | | | | |
| Inmuebles | 2,409,817,528 | - | 17,805,585 | - | (85,828,676) | 2,341,794,437 |
| TOTALES | 2,409,817,528 | - | 17,805,585 | - | (85,828,676) | 2,341,794,437 |

| RUBRO | \$ | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------|--------------|-----------------------------------|---------------------------|---|
| | 31 de diciembre de 2022 | | | | | |
| | 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) |
| PROPIEDAD DE INVERSION | | | | | | |
| Inmuebles | 2,362,433,401 | - | 116,631,541 | 179,236,695 | (248,484,109) | 2,409,817,528 |
| TOTALES | 2,362,433,401 | - | 116,631,541 | 179,236,695 | (248,484,109) | 2,409,817,528 |

Nota 7 - Impuesto a la renta

El Fideicomiso contabiliza el impuesto a la renta aplicando el método de pasivo (criterio de registrar el

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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.

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.

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

b. 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:

| | 31.03.2023 | | | |
|-------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|---------------------|
| | \$ | EUR | Equiv en USD | Equiv en \$ |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 111,967 | 42 | 2,943 | 113,741 |
| Cuentas comerciales por cobrar | 4,630,655 | - | 113,703 | 4,394,394 |
| Otros activos no financieros | 94,671 | - | 12,664 | 489,438 |
| Total ACTIVO | 4,837,293 | 42 | 129,310 | 4,997,573 |
| PASIVO CORRIENTE | | | | |
| Cuentas comerciales por pagar | 2,002,230 | | 51,807 | 2,002,237 |
| Pasivo por impuesto diferido | 41,716,073 | | 1,079,385 | 41,716,073 |
| Total PASIVO | 43,718,303 | - | 1,131,192 | 43,718,310 |
| Posición Neta | (38,881,010) | 42 | (1,001,882) | (38,720,737) |
| <i>Sensibilidad</i> | (3,888,101) | | (100,188) | (3,872,074) |

| | 31.12.2022 | | | |
|-------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|---------------------|
| | \$ | EUR | Equiv en USD | Equiv en \$ |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 404,002 | 42 | 10,127 | 405,790 |
| Cuentas comerciales por cobrar | 3,262,726 | - | 81,424 | 3,262,726 |
| Otros activos no financieros | 559,871 | - | 13,972 | 559,871 |
| Total ACTIVO | 4,226,599 | 42 | 105,523 | 4,228,387 |
| PASIVO CORRIENTE | | | | |
| Cuentas comerciales por pagar | 2,984,505 | | 74,480 | 2,984,505 |
| Pasivo por impuesto diferido | 41,716,073 | | 1,041,054 | 41,716,073 |
| Total PASIVO | 44,700,578 | - | 1,115,534 | 44,700,578 |
| Posición Neta | (40,473,979) | 42 | (1,010,011) | (40,472,191) |
| <i>Sensibilidad</i> | (4,047,398) | | (101,001) | (4,047,219) |

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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 31 de marzo de 2023 activos financieros que se encuentran sujetos a riesgos significativos en la variación del precio de mercado.

c. 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 USD 750 por cada Título Mixto suscrito e integrado de USD 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.

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

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

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

Durante el ejercicio 2021 se integraron USD 5,000,000 de los cuales USD 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.

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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 31 de marzo de 2023, 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 31 de marzo de 2023, 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.