

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

**Fideicomiso Financiero Tierras del
Litoral**
Estados Financieros intermedios
correspondientes al período: 1 de enero
de 2021 al 30 de setiembre de 2021

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período 1 de enero de 2021 al 30 de setiembre de 2021

CONTENIDO

Estados Financieros al 30 de setiembre de 2021

- . Estado de Situación Financiera al 30 de setiembre de 2021
- . Estado de Resultados intermedios por el período: 1 de enero de 2021 al 30 de setiembre de 2021
- . Estado de Resultados Integrales intermedios por el período: 1 de enero de 2021 al 30 de setiembre de 2021
- . Estado de Flujos de Efectivo intermedio por el período: 1 de enero de 2021 al 30 de setiembre de 2021
- . Estado de Cambios en el Patrimonio intermedio por el período: 1 de enero de 2021 al 30 de setiembre de 2021
- . Notas a los Estados Financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2021 al 30 de setiembre de 2021

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Estados Financieros Intermedios
al 30 de setiembre de 2021

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 (En Pesos Uruguayos)

	Notas	30 de setiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
ACTIVO	2 y 3		
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.1	82,749,629	244,081,883
Activos financieros	4.2	74,779,634	559,438
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	2,788,098	8,294,359
Otros activos no financieros	4.4	11,485,360	21,422,579
Total del activo corriente		171,802,721	274,358,259
Activo no corriente			
Otros activos no financieros	4.4	275,432	21,445,432
Propiedades de inversión	7	2,221,463,978	1,766,252,309
Total del activo no corriente		2,221,739,410	1,787,697,741
Total del activo		2,393,542,131	2,062,056,000
PASIVO Y PATRIMONIO	2 y 3		
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar	4.5	75,680,027	1,260,288
Provisiones	4.6	1,198,949	2,307,358
Pasivos financieros	4.7	9,160,130	1,141,983
Total del pasivo corriente		86,039,106	4,709,629
Pasivo no corriente			
Pasivos financieros	4.7	534,030,250	473,600,678
Pasivo por impuesto diferido	8	45,336,057	100,776,800
Total del pasivo no corriente		579,366,307	574,377,478
Total del pasivo		665,405,413	579,087,107
PATRIMONIO	9		
Aportes			
Certificado de participación		1,419,969,640	1,256,342,140
Ajustes al patrimonio			
Ajustes por conversión		183,980,311	166,807,454
Costos de transacción		(6,434,896)	(6,434,896)
		177,545,415	160,372,558
Ganancias retenidas			
Resultados acumulados		66,254,195	(10,552,904)
Resultado del periodo/ejercicio		64,367,468	76,807,099
		130,621,663	66,254,195
Total del patrimonio		1,728,136,718	1,482,968,893
Total de pasivo y patrimonio		2,393,542,131	2,062,056,000

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

ESTADO DE RESULTADOS Por el periodo finalizado el 30 de setiembre de 2021 (en Pesos Uruguayos)

	Notas	30 de setiembre de 2021	30 de setiembre de 2020
Ingresos por actividades ordinarias	5.1	41,351,774	25,812,500
Costos asociados a los arrendamientos	5.2	(3,935,207)	(1,607,593)
Resultado operativo bruto		37,416,567	24,204,907
Gastos de administración	5.3	(8,348,502)	(5,251,724)
Resultado operativo		29,068,065	18,953,183
Otros gastos	5.4	(571,497)	(854,087)
Ingresos financieros	5.5	-	206,393
Costos financieros	5.6	(22,485,654)	(15,624,088)
Resultados derivados de la posición monetaria neta	5.7	2,915,811	5,042,013
Resultado antes de impuestos		8,926,725	7,723,414
Impuesto a la renta	8.2	55,440,743	(14,702,779)
Resultado del periodo		64,367,468	(6,979,365)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES Por el periodo finalizado el 30 de setiembre de 2021 (en Pesos Uruguayos)

	30 de setiembre de 2021	30 de setiembre de 2020
Resultado del ejercicio	64,367,468	(6,979,365)
Ajuste por conversión	17,172,857	112,428,005
Otros resultados integrales	17,172,857	112,428,005
Resultado integral del periodo	81,540,325	105,448,640

Las Notas 1 a 11 que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el periodo finalizado el 30 de setiembre de 2021
(en Pesos Uruguayos)

	<u>30 de setiembre de 2021</u>	<u>30 de setiembre de 2020</u>
Flujo de efectivo procedente de actividades de operación		
Resultado del periodo	64,367,468	(6,979,365)
Ajustes al resultado del periodo		
Impuesto a la renta diferido	(55,440,743)	4,966,191
Resultado por conversión	(7,071,954)	(338,829,941)
Ajustes por variación en activos y pasivos		
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar	5,584,510	(8,580,622)
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros	31,493,127	(22,270,826)
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar	73,882,071	6,210,212
Aumento (Disminución) en provisiones	(1,133,134)	3,056,728
Aumento (Disminución) en otros pasivos no financieros	(476,956,375)	-
Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de operación	<u>(365,275,030)</u>	<u>(362,427,623)</u>
Flujo de efectivo procedente de actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(427,176,649)	170,303,172
Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de inversión	<u>(427,176,649)</u>	<u>170,303,172</u>
Flujo de efectivo procedente de actividades de financiación		
Aumento (Disminución) de pasivos financieros	538,245,310	94,362,225
Aportes en certificados de participación	163,627,500	322,312,501
Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de financiación	<u>701,872,810</u>	<u>416,674,726</u>
Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes al efectivo	(90,578,869)	224,550,275
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	244,641,321	83,413,402
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo	3,466,811	11,775,983
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>157,529,263</u>	<u>319,739,660</u>

El Anexo y las Notas 1 a 11 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 período finalizado el 30 de setiembre de 2021
(en Pesos Uruguayos)

Notas	CAPITAL	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO
Saldos al 31.12.2020				
Aportes				
Certificados de participación	9	1,256,342,140		1,256,342,140
Ajustes al patrimonio				
Costos de transacción		(6,434,896)		(6,434,896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión		166,807,454		166,807,454
Ganancias retenidas				
Resultados no asignados			66,254,195	66,254,195
Saldos al 31.12.2020	1,256,342,140	160,372,558	66,254,195	1,482,968,893
Movimientos del período				
Certificados de participación		163,627,500		163,627,500
Otros resultados integrales - ajuste por conversión		17,172,857		17,172,857
Resultado del ejercicio			64,367,468	64,367,468
Total movimientos del período	163,627,500	17,172,857	64,367,468	245,167,825
Saldos al 30.09.2021				
Aportes				
Certificados de participación	9	1,419,969,640		1,419,969,640
Ajustes al patrimonio				
Costos de transacción		(6,434,896)		(6,434,896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión		183,980,311		183,980,311
Ganancias retenidas				
Resultados no asignados			130,621,663	130,621,663
Saldos al 30.09.2021	1,419,969,640	177,545,415	130,621,663	1,728,136,718

Las Notas 1 a 11 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 2021 al 30 de setiembre de 2021

Notas a los estados financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2021 al 30 de setiembre de 2021

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.

1.2 Actividad principal

La actividad principal del fideicomiso es llevar a cabo el proyecto elaborado por el Operador, por encargo del Fiduciario bajo el Contrato de Operación. El mismo consiste en un proyecto de adquisición de inmuebles rurales de tipo fundamentalmente agrícola con aptitud de riego ubicados en la zona del litoral suroeste del Uruguay, para el desarrollo de diversas actividades productivas que llevará a cabo el Operador a través de contratos de Aparcería y bajo ciertas condiciones, en zonas de campos que no tengan aptitud agrícola, mediante contratos de arrendamiento ganaderos.

1.3 Beneficios fiscales

El Fideicomiso se encuentra exonerado del Impuesto al Patrimonio por los primeros 5 ejercicios desde

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

la suscripción pública de acciones en bolsa según Artículo 35 del Decreto N°30/015 de 16 de enero del 2015.

Nota 2 - Estados Financieros

Los estados financieros se refieren al periodo transcurrido desde el 1 de enero 2021 al 30 de setiembre de 2021.

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

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

3.2.1 Normas nuevas y normas modificadas con vigencia para el período económico iniciado el 1 de enero de 2021.

- NIIF 17 – “Contratos de seguro”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2021.

3.2.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2021, y no adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

Una serie de nuevas normas y modificaciones de normas e interpretaciones son efectivas para los ejercicios anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y aún no han sido aplicadas en forma anticipada en la preparación de estos Estados Financieros.

Las normas, modificaciones a normas e interpretaciones más relevantes con vigencia a partir de próximos ejercicios son las siguientes:

- 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.

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

- Modificaciones a la NIC 16 - "Propiedades, Planta y Equipo", vigente a partir de los ejercicios iniciados el 30 de junio 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 30 de junio de 2022.
- Modificaciones a la NIIF 3 - "Combinaciones de Negocios", respecto de referencias al Marco Conceptual, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 30 de junio de 2022

Si bien el Fideicomiso 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 de cambio de cierre (1 US\$ = \$ 42.94 al 30 de setiembre de 2021 y 1 US\$ = \$ 42.34 al 31 de diciembre de 2020).

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

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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

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:

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

- 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

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.

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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-

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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

4.1 Efectivo y equivalentes al efectivo	30.09.2021	31.12.2020
Cuenta fiduciaria	78,156,674	241,419,130
Cuenta reserva	2,325,342	166,134
Cuenta gastos	2,267,613	2,496,619
	82,749,629	244,081,883
4.2 Activos financieros	30.09.2021	31.12.2020
Bonos	72,995,767	-
Otras inversiones	1,783,867	559,438
	74,779,634	559,438
4.3 Cuentas comerciales por cobrar	30.09.2021	31.12.2020
Arrendamientos por cobrar	2,788,098	8,294,359
	2,788,098	8,294,359
4.4 Otros activos no financieros	30.09.2021	31.12.2020
Adelanto a proveedores	11,485,360	21,422,579
	11,485,360	21,422,579
Otros activos no financieros no corrientes	30.09.2021	31.12.2020
Depositos en garantía	275,432	21,445,432
	275,432	21,445,432

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

4.5 Cuentas comerciales por pagar

	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Agropecuaria del Litoral (ADL)	-	95,858
Agustin Tejera	223,430	220,308
Alberto Lima	161,455	-
Baker Tilly	157,160	-
Banco Previsión Social	-	190
Banco Seguro del Estado	3,963	265,401
Belesca SA	13,062,183	-
Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A.	1,094,884	-
Casder Corporation SA	165,147	-
Coperativa Agraria Nacional	3,972	-
Dirección Nacional de Impresiones y Publicaciones Nacionales	-	7,194
Eurobrisa	43,368,319	-
Fernando Castro	408,617	-
File Sudamericana Ltda.	12,002	-
Finoas SRL	896,501	-
Franju	1,857,004	-
Fumilit	-	53,070
Guyer & Regules	-	10,568
Jarvis Detjen	659,730	-
La Percherona SAS	1,014,397	-
Laboratorio analítico agro industrial	-	9,696
Loginpro	-	115,361
Mauro Mattos	45,419	-
Milimer S.A	1,198,453	69,734
Mirusol S.A	-	2,650
Neshal S.A.	940,657	-
Nicolás Vilaró SAS	-	157,462
Panaceasalto SRL	-	23,790
Retiro SAS	8,916,148	-
Rudie M Servicios de Espacios Verdes	5,000	-
Sancor Seguros SA	437,902	-
Sigmaplus SRL	-	111,626
Sura Seguros	106,491	105,015
The Lighthouse Point Corporation LP S.A	755,744	-
Tr3s Agro - Casder Corporation SA	165,147	-
UTE	16,408	-
Winterbotham Fiduciaria S.A.	3,894	12,365
	<u>75,680,027</u>	<u>1,260,288</u>

4.6 Provisiones

	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Agroclaro	128,820	172,536
Agropecuaria del Litoral	966,150	1,270,200
Baker Tilly	21,470	84,680
Banco de Previsión Social	1,291	73,394
Finoas SRL	-	629,766
PRAE Seguridad Vial	81,218	76,782
	<u>1,198,949</u>	<u>2,307,358</u>

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

4.7 Pasivos financieros

	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<i>Corriente</i>		
Intereses a pagar	9,160,130	1,141,983
	9,160,130	1,141,983
<i>No corriente</i>		
Componente de deuda	536,750,000	476,325,000
Ajuste a costo amortizado	(2,719,750)	(2,724,322)
	534,030,250	473,600,678

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda, en donde el Fideicomiso se compromete a pagar a los Titulares de Títulos Mixtos al final del plazo del contrato en la Fecha de Pago Final una suma de US\$ 250 por cada Título Mixto con valor US\$ 1,000, más un interés compensatorio del 6.00% anual pagadero en cada Fecha de Pago Anual, siempre que existieran fondos disponibles suficientes.

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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

5.1 Ingresos por actividades ordinarias

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Ingreso por arrendamientos operativos	41,351,774	25,812,500
	41,351,774	25,812,500

5.2 Costos asociados a los arrendamientos

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Contribución inmobiliaria	(2,136,379)	-
Honorarios operador	(1,330,762)	(1,205,112)
Honorarios asesoramiento agronómico	(46,797)	(70,818)
Estudios técnicos agrícolas	(269,692)	(96,821)
Control de cosecha	(151,577)	(234,842)
	(3,935,207)	(1,607,593)

5.3 Gastos de administración

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Honorarios fiduciario	(2,596,685)	(2,062,790)
Honorarios profesionales	(2,928,590)	(704,991)
Seguros	(620,316)	(405,495)
Comité de vigilancia	(1,487,963)	(1,461,483)
Tasaciones	-	(55,764)
Seguridad y medio ambiente	(714,947)	(561,201)
	(8,348,502)	(5,251,724)

5.4 Otros gastos

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Mantenimiento Software	(12,590)	(16,182)
Otros gastos	(558,908)	(837,905)
	(571,497)	(854,087)

5.5 Ingresos financieros

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Intereses ganados en bonos	-	180,033
Indemnización por seguro	-	26,360
	-	206,393

5.6 Costos financieros

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Intereses perdidos	(54,770)	(7,058)
Intereses devengados por componente de deuda (*)	(22,340,079)	(15,403,000)
Resultado por inversión	(15,233)	(75,654)
Gastos bancarios	(75,572)	(138,376)
	(22,485,654)	(15,624,088)

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

5.7 Resultados derivados de la posición monetaria neta

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Diferencia de cambio	2,915,811	5,042,013
	2,915,811	5,042,013

Nota 6– Propiedades de inversión

Propiedades de inversión						
30 de setiembre de 2021						
RUBRO	VALORES ORIGINALES					
	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	1,766,252,309	-	384,058,343	-	71,153,326	2,221,463,978
TOTALES	1,766,252,309		384,058,343	-	71,153,326	2,221,463,978

Propiedades de inversión						
31 de Diciembre de 2020						
RUBRO	VALORES ORIGINALES					
	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	1,058,625,469	-	431,509,930	134,582,220	141,534,690	1,766,252,309
TOTALES	1,058,625,469		431,509,930	134,582,220	141,534,690	1,766,252,309

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.

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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:

	30.09.2021	31.12.2020
	\$	\$
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes al efectivo	200,240	88,219
Otros activos no financieros	275,432	275,432
Adelanto a proveedores	122,271	150,000
Total ACTIVO	597,943	513,651
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas comerciales por pagar	406,987	97,444
Provisiones	82,509	40,318
Pasivo por impuesto diferido	45,336,057	100,776,800
Total PASIVO	45,825,553	100,914,562
Posición Neta	(45,227,610)	(100,400,911)

	30.09.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	34
Adelanto a proveedores	-	121,809
Total ACTIVO	22	121,843
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas comerciales por pagar	186,368	-
Total PASIVO	186,368	-
Posición Neta	(186,346)	121,843

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.

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

b.3 Riesgo de mercado

El Fideicomiso no mantiene al 30 de setiembre de 2021 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 US\$ 750 por cada Título Mixto suscripto 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.

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

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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 2021, 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 2021, 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.