

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

**Fideicomiso Financiero de Oferta
Pública "Tierras del Litoral"**
Estados Financieros correspondientes
al ejercicio finalizado el
31 de diciembre de 2021

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

**Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2021**

CONTENIDO

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

- . Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021
- . Estado de Resultados correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
- . Estado de Resultados Integrales correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
- . Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
- . Estado de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
- . Notas explicativas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de
Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fideicomiso Financiero de Oferta Pública “Tierras del Litoral” (el “Fideicomiso”), los que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el ejercicio económico anual terminado en esa fecha y sus notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otra información complementaria.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fideicomiso Financiero de Oferta Pública “Tierras del Litoral” al 31 de diciembre de 2021, los resultados integrales de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el ejercicio económico anual terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Nosotros somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquéllos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de error material más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

A continuación, se presentan los aspectos considerados más relevantes de la auditoría y la respuesta a los mismos:

Aspectos más relevantes de la auditoría

Respuesta de auditoría

1. Reconocimiento de los ingresos por arrendamientos

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

Tal como se describe en la Nota 3.12 de los estados financieros adjuntos, los arrendamientos en los que el arrendador

- Análisis de todos los contratos de arrendamientos vigentes durante el ejercicio.

retiene una porción significativa de los riesgos y beneficios del propietario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo este concepto son cargados a resultados en forma lineal durante el período de arrendamiento. La cuantificación de dichos arrendamientos implica la consideración de precios fijos y variables según se estipula en cada contrato.

Dada la importancia de los arrendamientos para el Fideicomiso, es un área significativa, particularmente en lo que refiere a ingresos devengados y reconocidos al cierre del ejercicio, en relación con la adecuada imputación temporal de los mismos.

2. Valuación de las propiedades de inversión

Tal como se describe en la Nota 3.8 de los estados financieros adjuntos, Las propiedades de inversión son inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, y que no son utilizados para actividades de producción ni administrativas. Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

En la medición posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan de acuerdo con el modelo del valor razonable. El valor razonable de una propiedad de inversión es el precio al que podría ser intercambiada, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en el resultado del período en que surjan.

Por lo expresado anteriormente y dada la significatividad del valor contable de

- Cálculo global de los ingresos devengados en el ejercicio.
- Obtención de confirmación de los arrendatarios de saldos pendientes de cobro al cierre del ejercicio, u ejecución de procedimientos alternativos de verificación del cobro.
- Verificación del cobro de los arrendamientos de acuerdo con los contratos, en las cuentas bancarias del Fideicomiso.
- Evaluación de la correcta revelación en los estados financieros de la información correspondiente de acuerdo con las normas contables aplicables.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Recibimos y discutimos el informe de valuación de los inmuebles rurales con el tasador. Confirmamos que el enfoque de valuación para cada inmueble rural está de acuerdo con las normas contables aplicables y es adecuado para su uso en la determinación del valor contable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021. También evaluamos la calificación, la experiencia y la objetividad del tasador. No hay evidencia de sesgo o influencia por parte del Fiduciario en el tasador. A partir de nuestras conversaciones con la Dirección del Fiduciario y con el tasador, y de nuestra revisión del informe de valuación, identificamos que se hicieron suposiciones para reflejar las características individuales de cada tierra y su calidad general. Hemos verificado que la información específica de los inmuebles rurales suministrada al tasador por parte del Fiduciario concuerda con los registros en poder del mismo.
- Incorporamos a nuestro equipo de auditoría a nuestro experto de la Firma en valuación, para revisar el trabajo realizado por el tasador y evaluar la razonabilidad de los supuestos

las propiedades de inversión en el patrimonio del Fideicomiso, lo consideramos un aspecto relevante en la auditoría.

utilizados, en base a su conocimiento obtenido al revisar las valuaciones de propiedades similares y datos de mercado.

- Debido a la subjetividad involucrada en la determinación de las valuaciones de inmuebles rurales y a la existencia de criterios y métodos de valuación alternativos, determinamos un margen de tolerancia cuando auditamos la valuación de una propiedad de inversión individual aplicada por el Fiduciario. También consideramos si existió o no un sesgo en la determinación de las valuaciones de los inmuebles rurales. Nuestros procedimientos de auditoría no identificaron ningún problema que indicara que las valuaciones contabilizadas por la Dirección del Fiduciario estuvieran fuera de un rango aceptable.
- Evaluación de la correcta revelación en los estados financieros de la información correspondiente de acuerdo con las normas contables aplicables.

Otra información

La Dirección del Fiduciario es responsable por la preparación y presentación de otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria Anual del Fideicomiso, que se presenta en cumplimiento con las normas legales y regulatorias vigentes. Estimamos que la Memoria Anual se encontrará disponible luego de la fecha de emisión del presente dictamen de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ni expresaremos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre la misma.

En el marco de nuestro examen de auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, debemos considerar si la misma es significativamente inconsistente con los estados financieros o con el conocimiento que hemos obtenido durante nuestro trabajo de auditoría, o parece estar significativamente distorsionada.

Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario en relación con los estados financieros

La Dirección del Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, y por el mantenimiento de un sistema de control interno que la misma determine

necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Dirección del Fiduciario es responsable por evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección del Fiduciario tenga la intención de liquidar el Fideicomiso, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran en las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda su ejecución.

Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección del Fiduciario.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección del Fiduciario de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los

estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario en relación al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, incluidas, en caso de haberlas, las deficiencias significativas en el sistema de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de nuestra auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la Dirección del Fiduciario, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos. Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Montevideo, 30 de marzo de 2022

BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Ernesto Bartesaghi
Ernesto Bartesaghi
Contador Público
C.J. y P.P.U. N°52.042



Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

**Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021**

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (En Pesos Uruguayos)

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
ACTIVO	2 y 3		
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	72.942.767	244.081.883
Activos financieros	4.2 y 6	52.075.273	559.438
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	12.445.266	8.294.359
Otros activos no financieros	4.4	25.427.191	21.422.579
Total del activo corriente		162.890.497	274.358.259
Activo no corriente			
Otros activos no financieros	4.4	394.773	21.445.432
Propiedades de inversión	7	2.362.433.401	1.766.252.309
Total del activo no corriente		2.362.828.174	1.787.697.741
Total del activo		2.525.718.671	2.062.056.000
PASIVO Y PATRIMONIO	2 y 3		
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar	4.5	18.127.742	1.260.288
Provisiones	4.6	1.923.600	2.307.358
Pasivos financieros	4.7	17.941.553	1.141.983
Total del pasivo corriente		37.992.895	4.709.629
Pasivo no corriente			
Pasivos financieros	4.7	555.873.994	473.600.678
Pasivo por impuesto diferido	8	159.133.998	100.776.800
Total del pasivo no corriente		715.007.992	574.377.478
Total del pasivo		753.000.887	579.087.107
PATRIMONIO	12		
Aportes			
Certificado de participación		1.419.969.640	1.256.342.140
Ajustes al patrimonio			
Ajustes por conversión		254.440.408	166.807.454
Costos de transacción		(6.434.896)	(6.434.896)
		248.005.512	160.372.558
Ganancias retenidas			
Resultados acumulados		66.254.195	(10.552.904)
Resultado del ejercicio		38.488.437	76.807.099
		104.742.632	66.254.195
Total del patrimonio		1.772.717.784	1.482.968.893
Total de pasivo y patrimonio		2.525.718.671	2.062.056.000

Las Notas 1 a 15 que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

ESTADO DE RESULTADOS Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 (en Pesos Uruguayos)

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por actividades ordinarias	5.1	63.858.604	33.285.593
Costos asociados a los arrendamientos	5.2	(4.828.340)	(5.324.751)
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	77.996.779	134.506.566
Resultado operativo bruto		137.027.043	162.467.408
Gastos de administración	5.3	(10.749.971)	(8.286.715)
Otros ingresos	5.4	-	1.776.204
Otros gastos	5,5	(2.728.365)	(213.794)
Resultado operativo		123.548.707	155.743.103
Ingresos financieros	5.6	-	152.830
Costos financieros	5.7	(30.888.920)	(21.977.481)
Resultados derivados de la posición monetaria neta	5.8	4.185.848	4.674.547
Resultado antes de impuestos		96.845.635	138.592.999
Impuesto a la renta	8	(58.357.198)	(61.785.900)
Resultado del ejercicio		38.488.437	76.807.099

Las Notas 1 a 15 que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021
(en Pesos Uruguayos)

Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
	<u>38.488.437</u>	<u>76.807.099</u>
Resultado del ejercicio		
Ajuste por conversión	87.632.954	105.264.597
Otros resultados integrales	<u>87.632.954</u>	<u>105.264.597</u>
Resultado integral del ejercicio	<u>126.121.391</u>	<u>182.071.696</u>

Las Notas 1 a 15 que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 (en Pesos Uruguayos)

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Flujo de efectivo asociado a actividades de operativas			
Resultado del ejercicio		38.488.437	76.807.099
Ajustes al resultado del periodo			
Intereses perdidos		-	1.141.983
Impuesto a la renta diferido	8	58.357.198	61.785.900
Resultado por conversión		(20.866.516)	(4.155.970)
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(77.996.779)	(134.582.220)
Ajustes por variación en activos y pasivos			
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar		(3.592.363)	(4.109.067)
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros		18.918.517	(39.907.156)
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar		16.354.825	(1.731.878)
Aumento (Disminución) en provisiones		(498.605)	244.332
Flujo de efectivo neto aplicado en actividades operativas		29.164.714	(44.506.977)
Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión			
Activos financieros		-	(559.438)
Propiedades de inversión	7	(403.596.727)	(431.509.930)
Flujo de efectivo neto aplicado en actividades de inversión		(403.596.727)	(432.069.368)
Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento			
Aumento (Disminución) de pasivos financieros		70.752.715	144.569.256
Aportes en certificados de participación		163.627.500	481.425.001
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de financiamiento		234.380.215	625.994.257
Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes de efectivo		(140.051.798)	149.417.912
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		244.081.883	83.413.402
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo		13.607.235	11.250.569
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3.15	117.637.320	244.081.883

El Anexo y las Notas 1 a 15 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 (en Pesos Uruguayos)

	Notas	CAPITAL	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO
Saldos al 31.12.2019					
Aportes					
Certificados de participación	12	774.917.139			774.917.139
Ajustes al patrimonio					
Costos de transacción	12		(6.434.896)		(6.434.896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	12		61.542.857		61.542.857
Ganancias retenidas					
Resultados no asignados				(10.552.904)	(10.552.904)
Saldos al 31.12.2019		774.917.139	55.107.961	(10.552.904)	819.472.196
Movimientos del ejercicio					
Certificados de participación		481.425.001			481.425.001
Otros resultados integrales - ajuste por conversión			105.264.597		105.264.597
Resultado del ejercicio				76.807.099	76.807.099
Total movimientos del período		481.425.001	105.264.597	76.807.099	663.496.697
Saldos al 31.12.2020					
Aportes					
Certificados de participación	12	1.256.342.140			1.256.342.140
Ajustes al patrimonio					
Costos de transacción	12		(6.434.896)		(6.434.896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	12		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			87.632.954		87.632.954
Resultado del ejercicio				38.488.437	38.488.437
Total movimientos del período		163.627.500	87.632.954	38.488.437	289.748.891
Saldos al 31.12.2021					
Aportes					
Certificados de participación	12	1.419.969.640			1.419.969.640
Ajustes al patrimonio					
Costos de transacción	12		(6.434.896)		(6.434.896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	12		254.440.408		254.440.408
Ganancias retenidas					
Resultados no asignados				104.742.632	104.742.632
Saldos al 31.12.2021		1.419.969.640	248.005.512	104.742.632	1.772.717.784

Las Notas 1 a 15 que acompañan a estos Estados Financieros forman parte integrante de los mismos.

Notas explicativas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 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 2019 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: USD 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.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

1.3 Beneficios fiscales

El Fideicomiso se encuentra exonerado del Impuesto al Patrimonio por los primeros 5 ejercicios desde la suscripción pública de acciones en bolsa según Artículo 35 del Decreto N°30/015 de 16 de enero del 2015.

1.4 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Fiduciario para su emisión con fecha 29 de marzo de 2022 pero aún no han sido puestos a consideración de la asamblea de beneficiarios.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 2 - Bases de preparación de los Estados Financieros

2.1 Bases para la preparación de los Estados Financieros

El decreto 124/011 del 1 de abril de 2011 establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la International Accounting Standard Board (IASB) traducidas al idioma español.

En consecuencia, los Estados Financieros del Fideicomiso 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 han sido aplicadas.

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

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

En el Estado de Resultados, se aplican los criterios de clasificación y exposición de gastos según el método de la función de los mismos.

En el Estado de Resultados Integrales, se incluyen todas las variaciones patrimoniales, excluidos los resultados y los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

El Estado de Flujos de Efectivo muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el período, proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios, se muestran como parte de los préstamos en el pasivo corriente en el balance general. En la Nota 3.15, se muestran las partidas del Estado de Situación Financiera, consideradas como efectivo y equivalente de efectivo a los efectos del Estado de Flujos de Efectivo. El estado de flujos de efectivo es preparado usando el método indirecto.

2.2 Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

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

Las normas y modificaciones a normas más relevantes con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2021 son las siguientes:

- Reforma de los IBOR y sus efectos sobre la información financiera – vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2021.
- Modificaciones a la NIIF 16 - "Arrendamientos", respecto de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de abril de 2021.

No hay NIIF o interpretación de CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2021, que hayan tenido un efecto significativo sobre los Estados Financieros del Fideicomiso.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

2.2.2 *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 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.
- NIIF 17 - "Contratos de seguro", vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 1 - "Presentación de Estados Financieros", respecto de las clasificaciones del pasivo entre corriente y no corriente, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 1 - "Presentación de Estados Financieros" respecto de las revelaciones de las políticas contables, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 8 - "Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores", respecto de la definición de estimación contable, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 12 - "Impuestos a las ganancias", respecto de activos y pasivos que surgen de una única transacción, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.

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

2.3 Bases de medición de los Estados Financieros

En la preparación de los presentes Estados Financieros se ha seguido la convención contable del costo histórico, con excepción de los rubros valuados al valor razonable según se explica en la Nota 3.

Consecuentemente, salvo por lo expresado, activos, pasivos, ingresos y egresos son valuados a los importes en dinero efectivamente acordados en las transacciones que les han dado origen.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación de los Estados Financieros

La Dirección del Fiduciario ha decidido adoptar como moneda funcional de los Estados Financieros 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

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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 período.

Los Estados Financieros 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\$ = \$ 44,695 al 31 de diciembre de 2021 y 1 US\$ = \$ 42,340 al 31 de diciembre de 2020), quedando por resultado de esta operación el Patrimonio expresado al tipo de cambio de cierre.

Los rubros del Estado de Resultados, 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 y los rubros patrimoniales, se expone directamente en el Patrimonio bajo Ajuste por Conversión del capítulo Ajustes al Patrimonio y en el Estado de Resultados Integrales.

2.5 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de los Estados Financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fiduciario 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, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Los supuestos y las incertidumbres de estimación, entre otros, que tienen un riesgo significativo de ocasionar ajustes están referidas a:

- la determinación de la contraprestación en los contratos de arrendamientos, cuando en los mismos se ha pactado un precio variable
- las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar
- el valor y deterioro de las inversiones
- el valor recuperable de las propiedades de inversión
- la determinación del impuesto a la renta diferido

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

- la medición del valor razonable de activos y pasivos financieros.
- reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: supuestos claves acerca de la probabilidad y magnitud de la salida de recursos.

Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros.

2.6 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.

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.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fiduciario 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. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.
- 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.

No se han realizado transferencias entre los diferentes niveles en el ejercicio.

2.7 Definición de capital

El capital a mantener, a efectos de determinar el resultado del ejercicio, ha sido definido como el capital financiero invertido o recibido bajo la forma de aportes de capital.

2.8 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 3 - Principales políticas contables aplicables

Las principales políticas contables aplicadas en la presentación de los presentes Estados Financieros se resumen seguidamente. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

3.1 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 diferente a la moneda funcional son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

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

El siguiente es el detalle de las cotizaciones de las monedas diferentes a la moneda funcional operadas por el Fideicomiso respecto al dólar estadounidense, al promedio y al cierre del ejercicio contable correspondiente:

	<u>Promedio</u>		<u>Cierre</u>	
	<u>Dec-21</u>	<u>Dec-20</u>	<u>Dec-21</u>	<u>Dec-20</u>
Peso uruguayo	43.518	39.824	44.695	42.340

3.2 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso del Fideicomiso, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar, activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como medidos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio del Fideicomiso para administrarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales el Fiduciario ha aplicado la solución práctica, se mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales el Fiduciario ha aplicado la solución práctica, se miden al precio de la transacción.

Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés)" sobre el importe del capital pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o convención en el mercado (operaciones regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no mantiene saldos por concepto de operaciones con productos derivados.

Instrumentos financieros compuestos

El Fideicomiso ha emitido Títulos Mixtos. Estos títulos son instrumentos financieros no derivados compuestos, es decir que contiene componente de pasivo y de patrimonio. Estos componentes se clasifican por separado como pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Los certificados de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de los mismos son reconocidos como una deducción de patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

3.3 Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Para fines de medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda)
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas tras la baja en cuentas (instrumentos de patrimonio)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

(i) Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Fideicomiso. El Fiduciario mide los activos financieros a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Los activos financieros del Fideicomiso a costo amortizado incluyen efectivo y cuentas por cobrar comerciales.

(ii) *Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)*

El Fiduciario mide los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantenerlo a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o venderlo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revaluación cambiaria y las pérdidas por deterioro o sus reversiones se reconocen en el estado de resultados y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos a costo amortizado. Los cambios del valor razonable restante se reconocen en otro resultado integral. Tras la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se reclasifica a resultados.

El Fiduciario no ha designado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumento de deuda).

(iii) *Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)*

Tras el reconocimiento inicial, el Fiduciario puede elegir clasificar irrevocablemente sus inversiones en instrumentos de patrimonio como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas en estos activos financieros nunca se reclasifican a resultados. Los dividendos se reconocen como otros ingresos en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho de pago, excepto cuando el Fideicomiso se beneficia de tales ingresos como una recuperación de una parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, tales ganancias son registradas en otro resultado integral. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a evaluación de deterioro.

El Fiduciario no ha designado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumento de patrimonio).

(iv) *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatoriamente requeridos para ser medidos a valor razonable.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Sin perjuicio de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda se pueden designar a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera a valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado de resultados.

Esta categoría incluye inversiones en instrumentos de deuda cotizados que el Fiduciario no había elegido irrevocablemente clasificar a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

3.4 Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Para fines de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por pagar

(i) *Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprarlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados celebrados por el Fideicomiso que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura definidas por la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la NIIF 9.

El Fiduciario no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

(ii) *Préstamos y cuentas por pagar*

Esta es la categoría más relevante para el Fideicomiso. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando los pasivos se dan de baja en cuentas, así como por el proceso de amortización de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y honorarios o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como gastos financieros en el estado de resultados.

Esta categoría generalmente se aplica a préstamos y cuentas por pagar que devengan intereses.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

3.5 Deterioro de activos financieros

El Fiduciario reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantienen a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales de conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo procedentes de la venta de garantías mantenidas u otras mejoras crediticias que sean parte integrante de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para exposiciones crediticias para las cuales no ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen para eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los próximos 12 meses (una pérdida crediticia esperada de 12 meses). Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se requiere una previsión por pérdida crediticia esperada durante la vida restante de la exposición, independientemente del momento del incumplimiento (una pérdida crediticia esperada de por vida).

(i) *Cuentas por cobrar y activos contractuales*

Para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, el Fiduciario aplica un enfoque simplificado al calcular las pérdidas crediticias esperadas (PCE) a cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales que no contienen un componente de financiamiento significativo y cuentas por cobrar por arrendamiento. Por lo tanto, el Fiduciario no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una previsión basada en la pérdida crediticia esperada de por vida en cada fecha de presentación. El Fiduciario ha establecido una matriz de previsiones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Para las otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas, el Fiduciario aplica el método general. El modelo general definido en la NIIF 9 se basa en el análisis de la calidad crediticia del deudor. A diferencia de la NIC 39, exige prever las PCE antes de que exista evidencia objetiva de deterioro. El modelo general se estructura a través de 3 fases que se basan en el grado de riesgo crediticio y en la circunstancia que se haya producido un incremento significativo del mismo.

(ii) *Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral*

Para los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, el Fiduciario aplica la simplificación de riesgo crediticio bajo. En cada fecha de presentación, el Fiduciario evalúa si se considera que el instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo utilizando toda la información razonable y soportable que está disponible sin costo o esfuerzo indebido. Al hacer esa evaluación, el Fiduciario vuelve a evaluar la calificación crediticia interna del instrumento de deuda. Además, el Fiduciario considera que ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de vencimiento.

El Fiduciario no ha designado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumento de deuda).

Aumento significativo del riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo crediticio en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fiduciario compara el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, el Fiduciario considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y confiable, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

está disponible sin costo ni esfuerzo indebido. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información económica real y pronosticada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se tiene en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- un deterioro significativo real o esperado en la calificación crediticia externa (si está disponible) o interna del instrumento financiero;
- deterioro significativo en los indicadores de riesgo de crédito del mercado externo para un instrumento financiero en particular, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o el tiempo o la medida en que el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- cambios adversos existentes o previstos en las condiciones comerciales, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones de deuda;
- un deterioro significativo real o esperado en los resultados operativos del deudor;
- aumentos significativos en el riesgo crediticio en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- un cambio adverso significativo real o esperado en el entorno regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulte en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones de deuda.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fiduciario supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen vencimiento de más de 30 días, a menos que el Fiduciario tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fiduciario asume que el riesgo crediticio en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si i) el instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento, ii) el prestatario tiene una gran capacidad para cumplir con sus obligaciones de flujo de efectivo contractuales en el corto plazo y iii) cambios adversos en las condiciones económicas y comerciales a más largo plazo pueden, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo. El Fiduciario considera que un activo financiero tiene un bajo riesgo crediticio cuando tiene una calificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" según la definición entendida globalmente.

3.6 Deterioro de activos no financieros

Los valores contables de los activos no financieros son revisados a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe indicio de deterioro. En tal circunstancia el valor 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 valor 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.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

Para la determinación del valor de utilización económica, los flujos de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, 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 ejercicio informado no se han registrado pérdidas por deterioro.

3.7 Cuentas comerciales por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales comprenden a los montos adeudados por los arrendamientos.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la previsión por deterioro.

El Fiduciario aplica el enfoque establecido por la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando el modelo de la pérdida esperada de doce meses.

El cargo por la previsión se reconoce en el Estado de Resultados.

El valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar clasificadas como activos financieros medidos al costo amortizado, se aproxima al valor razonable.

3.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, y que no son utilizados para actividades de producción ni administrativas.

Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

En la medición posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan de acuerdo con el modelo del valor razonable. El valor razonable de una propiedad de inversión es el precio al que podría ser intercambiada, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en el resultado del período en que surjan.

El detalle y evolución de las propiedades de inversión se revelan en la Nota 7.

3.9 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se expresan inicialmente a su valor razonable y son subsecuentemente expresadas a su costo. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las otras cuentas por pagar se miden al costo amortizado, usando el método de la tasa efectiva de interés.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar clasificadas como pasivos financieros medidos al costo amortizado, se aproxima al valor razonable.

3.10 Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los costos de transacción, costos incrementales directamente atribuibles a los pasivos financieros, son devengados en función del vencimiento del pasivo financiero, incluyendo los mismos en la determinación de la tasa de interés efectiva.

Los costos de transacción incluyen honorarios y comisiones pagadas a los agentes (incluyendo a los empleados que actúen como agentes de venta), asesores, comisionistas e intermediarios, tasas establecidas por las agencias reguladoras y bolsas de valores, así como impuestos y otros derechos. Los costos de transacción no incluyen primas o descuentos sobre la deuda, costos financieros, costos internos de administración o costos de mantenimiento.

3.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de sucesos pasados por el cual es probable que tenga que cancelar dicha obligación y pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres correspondientes a la obligación.

Las provisiones para juicios y contingencias son constituidas con base en la evaluación del riesgo y las probabilidades de ocurrencia de las pérdidas. La evaluación de las probabilidades de pérdidas está basada en la opinión de los asesores legales del Fideicomiso.

3.12 Arrendamientos

El Fideicomiso es el arrendador de las propiedades de inversión, inmuebles rurales de tipo ganaderos, agrícola-ganaderos, agrícolas y arroceros, ubicados en Uruguay, para el desarrollo de diversas actividades productivas.

Clasificación

Un arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Los arrendamientos que realiza el Fideicomiso son operativos.

Plazo del arrendamiento

Una entidad determinará el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, junto con:

- (a) los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; e
- (b) los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción;

Al evaluar si un arrendatario va a ejercer con razonable certeza una opción de ampliar un arrendamiento, o no va a ejercer una opción de terminar un arrendamiento, una entidad considerará todos los hechos y circunstancias relevantes que creen un incentivo económico para que el arrendatario ejerza la opción de ampliar el arrendamiento o bien no ejerza la opción de terminar el arrendamiento.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

Al 31 de diciembre de 2021, el Fiduciario no tiene conocimiento de si el arrendatario ejercerá la opción de ampliar o terminar el arrendamiento al vencimiento de los contratos pactados.

Una entidad modificará el plazo del arrendamiento si hay un cambio en el periodo no cancelable de un arrendamiento. Por ejemplo, el periodo no cancelable de un arrendamiento cambiará si:

- (a) el arrendatario ejerce una opción no incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;
- (b) el arrendatario no ejerce una opción incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;
- (c) ocurre un suceso que obliga contractualmente al arrendatario a ejercer una opción no incluida en la determinación previa que la entidad haya hecho del plazo del arrendamiento;
o
- (d) ocurre un suceso que prohíbe contractualmente al arrendatario ejercer una opción incluida en la determinación previa por la entidad del plazo del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fiduciario no tiene la intención de modificar el plazo de los contratos existentes.

Reconocimiento y medición

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática, cargando los mismos al resultado del período. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa del patrón con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

Los plazos de los contratos se extienden hasta el 3 de setiembre de 2033 para los 6 campos, ó hasta la fecha de finalización del Contrato de Fideicomiso.

En el caso del contrato de aparcería, se acordó una distribución del 20% del importe correspondiente a la producción bruta de invierno y del 27% de la producción bruta de verano a favor del Fideicomiso.

En el contrato de arrendamiento con destino ganadero, el precio será el equivalente en dólares estadounidenses al valor de 50 kilogramos de vaca gorda por hectárea por año.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso solo posee arrendamientos operativos, los que se detallan en la Nota 5.1.

3.13 Impuesto a la renta

El Fiduciario 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 NIC 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 periodo comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el Estado de Resultados.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancia para el período, 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.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el contribuyente pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

3.14 Determinación del resultado

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

Los ingresos operativos corresponden a ingresos por arrendamientos. Un arrendador reconocerá los cobros por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa del patrón con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el período contable en el cual se devengan.

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.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido según se indica en la Nota 3.13.

3.15 Definición de fondos

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se definió fondos igual a efectivo y equivalentes de efectivo. La siguiente es la conciliación del importe de efectivo y equivalentes de efectivo del Estado de Situación Financiera y el Estado de Flujos de Efectivo:

	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<i>En pesos uruguayos</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo en estado de situación financiera		
Caja y bancos	72.942.767	244.081.883
Inversiones financieras	44.694.553	-
Efectivo y equivalentes de efectivo en estado de flujo de efectivo	117.637.320	244.081.883

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

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

4.1 Efectivo y equivalentes al efectivo		
	31.12.2021	31.12.2020
Cuenta fiduciaria	69.778.455	241.419.130
Cuenta reserva	2.418.956	166.134
Cuenta gastos	745.356	2.496.619
	72.942.767	244.081.883
4.2 Activos financieros		
	31.12.2021	31.12.2020
Bonos	44.694.553	-
Otras inversiones	7.380.720	559.438
	52.075.273	559.438
4.3 Cuentas comerciales por cobrar		
	31.12.2021	31.12.2020
Arrendamientos por cobrar (Nota 11)	11.494.383	8.294.359
Otras cuentas comerciales por cobrar	950.883	-
	12.445.266	8.294.359
4.4 Otros activos no financieros		
	31.12.2021	31.12.2020
Adelanto a proveedores	24.399.326	21.422.579
Seguro no devengado	1.027.865	-
	25.427.191	21.422.579
Otros activos no financieros no corrientes		
	31.12.2021	31.12.2020
Depositos en garantía	394.773	21.445.432
	394.773	21.445.432

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

4.5 Cuentas comerciales por pagar

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Agropecuaria del Litoral (ADL) (Nota 11)	-	95.858
Agustin Tejera	232.562	220.308
Alberto Lima	168.053	-
Alberto Urrestarazu Silveira	65.433	-
Baker Tilly	2.726	-
Banco Previsión Social	-	190
Banco Seguro del Estado	372.875	265.401
Belesca SA	8.139.301	-
Dirección Nacional de Impresiones y Publicaciones Nacionales	-	7.194
Franju	1.932.901	-
Fumilit	-	53.070
Guyer & Regules	-	10.568
La Percherona SAS	1.055.857	-
Laboratorio analítico agro industrial	200.886	9.696
Loginpro	-	115.361
Luciano Federico Nuñez	880	-
Michael Benito	3.881	-
Milimer S.A	-	69.734
Mirusol S.A	-	2.650
Nicolás Vilaró SAS	-	157.462
Oscar Onesti	4.347.139	-
Panaceasalto SRL	-	23.790
Ramiro Dotti	35.063	-
Rudie M Servicios de Espacios Verdes	7.000	-
Sancor Seguros SA	455.800	-
Sigmaplus SRL	-	111.626
Sura Seguros	110.843	105.015
UTE	737.318	-
Winterbotham Fiduciaria S.A. (Nota 11)	259.224	12.365
	<u>18.127.742</u>	<u>1.260.288</u>

4.6 Provisiones

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Agroclaro	134.085	172.536
Agropecuaria del Litoral (ADL) (Nota 11)	1.480.879	1.270.200
Baker Tilly	89.390	84.680
Banco de Previsión Social	146.188	73.394
Finoas SRL	-	629.766
PRAE Seguridad Vial	73.058	76.782
	<u>1.923.600</u>	<u>2.307.358</u>

4.7 Pasivos financieros

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Corriente		
Intereses a pagar (Nota 11)	17.941.553	1.141.983
	<u>17.941.553</u>	<u>1.141.983</u>
No corriente		
Componente de deuda (Nota 11)	558.687.500	476.325.000
Ajuste a costo amortizado	(2.813.506)	(2.724.322)
	<u>555.873.994</u>	<u>473.600.678</u>

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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

Beneficiarios	Capital	Intereses a pagar	31.12.2021	
			Total en	Equivalente en pesos
Titulares de títulos mixtos	11.875.000	377.480	12.252.480	547.624.594
Agropecuaria del Litoral S.A.	625.000	23.942	648.942	29.004.459
	12.500.000	401.422	12.901.422	576.629.053

Beneficiarios	Capital	Intereses a pagar	31.12.2020	
			Total en	Equivalente en pesos
Titulares de títulos mixtos	10.687.519	25.623	10.713.142	453.594.421
Agropecuaria del Litoral S.A.	562.481	1.349	563.830	23.872.562
	11.250.000	26.972	11.276.972	477.466.983

Durante el primer semestre 2021, se realizaron integraciones por US\$ 5.000.000; de los cuales US\$ 1.250.000 son Componente de Deuda, totalizando el pasivo por el mencionado concepto en US\$ 12.500.000 al 31 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2020, se han realizado integraciones por US\$ 45.000.000; de los cuales US\$ 11.250.000 son Componente de Deuda.

(*) El total de costos de transacción fue de US\$ 264.862, de los cuales el 25% corresponde al instrumento de pasivo, que se ajusta a costo amortizado vía la tasa de interés efectiva. El costo amortizado al 31 de diciembre de 2021 asciende a US\$ 62.949 (equivalentes a \$ 2.813.506) y al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$ 64.344 (equivalentes a \$ 2.724.322).

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 5 - Información referente a partidas del Estado de Resultados

	31.12.2021	31.12.2020
5.1 Ingresos por actividades ordinarias		
Ingreso por arrendamientos operativos (Nota 11)	63.858.604	33.285.593
	63.858.604	33.285.593
5.2 Costos asociados a los arrendamientos		
Contribución inmobiliaria	(2.245.947)	(2.296.113)
Honorarios operador	(1.806.004)	(1.522.662)
Honorarios asesoramiento agronómico	(46.797)	(121.989)
Estudios técnicos agrícolas	(269.692)	(234.931)
Control de cosecha	(459.900)	(358.333)
Costo de fletes	-	(790.723)
	(4.828.340)	(5.324.751)
5.3 Gastos de administración		
Honorarios fiduciario (Nota 11)	(3.339.882)	(2.778.556)
Honorarios profesionales	(3.436.851)	(3.986.971)
Seguros	(1.001.872)	(616.086)
Comité de vigilancia	(2.009.596)	-
Tasaciones	-	(113.491)
Seguridad y medio ambiente	(961.770)	(791.611)
	(10.749.971)	(8.286.715)
5.4 Otros ingresos		
Otros ingresos	-	1.776.204
	-	1.776.204
5.5 Otros gastos		
Mantenimiento Software	(12.590)	(16.182)
Mantenimiento y reparaciones	(15.149)	-
Otros gastos	(2.700.626)	(197.612)
	(2.728.365)	(213.794)
5.6 Ingresos financieros		
Intereses ganados en bonos	-	152.830
	-	152.830
5.7 Costos financieros		
Intereses devengados por componente de deuda (*)	(71.927)	(42.930)
Intereses perdidos	(30.690.671)	(21.743.942)
Gastos bancarios	(126.322)	(190.609)
	(30.888.920)	(21.977.481)
5.8 Resultados derivados de la posición monetaria neta		
Diferencia de cambio	4.185.848	4.674.547
	4.185.848	4.674.547

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 6 - Inversiones financieras

De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los fondos excedentes pueden ser invertidos de acuerdo al Anexo de Inversiones permitidas.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo se compone de "US Treasury Bills" por US\$ 999.990, de acuerdo al siguiente detalle:

Vencimiento	Importe en US\$	Importe convertido en \$ (tipo de cambio de
20/01/2022	990.990	44.694.553

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no contaba con inversiones financieras.

Nota 7 - Propiedades de inversión

Un detalle y evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, se muestra a continuación:

Propiedades de inversión						
31 de diciembre 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	-	403.596.727	77.996.779	114.587.586	2.362.433.401
TOTALES	1.766.252.309		403.596.727	77.996.779	114.587.586	2.362.433.401

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

Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$ 52.856.772.

Al 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión ascendía a US\$ 41.715.926.

El valor razonable de las tierras incluidas en Propiedades de Inversión medido de acuerdo con la metodología indicada en la Nota 2.6, fue determinado al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 de acuerdo con los trabajos realizados por profesionales independientes. Los referidos profesionales cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Los referidos valores razonables han sido determinados usando fuentes de información correspondientes al Nivel 3 de jerarquía. La fuente de información más significativa usada en la determinación de este valor razonable son los precios de bienes comparables y los rendimientos de mercado tomando como referencia los valores de arrendamiento.

El Fiduciario, que realiza en oportunidad de cada cierre anual las mediciones de los valores razonables de las tierras y en consecuencia las pruebas de deterioro de valor de las mismas, entiende que las mediciones realizadas recogen sustancialmente las variaciones de valor de mercado de las tierras ocurridas durante el período reportado.

Los ingresos por arrendamientos derivados de las propiedades de inversión son incluidos en el Estado de Resultados.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 8 - Impuesto a la renta

8.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados

	31.12.2021	31.12.2020
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente	-	-
Gasto / (ingreso)	-	-
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferido	58.357.198	61.785.900
Gasto / (ingreso)	58.357.198	61.785.900
Total Gasto / (Ingreso)	58.357.198	61.785.900

8.2 Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	31.12.2021		31.12.2020	
	%	\$	%	\$
Resultado antes de impuestos		96.845.635		138.592.999
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25,00	24.211.409	25,00	34.648.250
Otros ajustes	35,26	34.145.789	19,58	27.137.650
Tasa y gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	60,26	58.357.198	44,58	61.785.900

8.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Propiedades de inversión	(159.133.998)	(100.776.800)
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	(159.133.998)	(100.776.800)

8.4 Movimientos durante el período de las diferencias temporales

	Saldos a 01.01.2021	Reconocido en Resultados	Saldos a 31.12.2021
Propiedades de inversión	(100.776.800)	(58.357.198)	(159.133.998)
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	(100.776.800)	(58.357.198)	(159.133.998)

	Saldos a 01.01.2020	Reconocido en Resultados	Saldos a 31.12.2020
Propiedades de inversión	(38.990.900)	(61.785.900)	(100.776.800)
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	(38.990.900)	(61.785.900)	(100.776.800)

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 9 - Instrumentos financieros

El siguiente cuadro muestra los activos y pasivos por categoría de instrumento financiero. Se incluye una reconciliación con el total de activos y pasivos del Estado de Situación Financiera en la columna "Activos /Pasivos no financieros".

31 de diciembre de 2021					
	A costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	72.942.767		72.942.767		72.942.767
Activos financieros		52.075.273	52.075.273		52.075.273
Cuentas comerciales por cobrar	12.445.266		12.445.266		12.445.266
Otros activos no financieros			-	25.821.964	25.821.964
Propiedades de inversión			-	2.362.433.401	2.362.433.401
Total	85.388.033	52.075.273	137.463.306	2.388.255.365	2.525.718.671
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	18.127.742		18.127.742		18.127.742
Provisiones	1.923.600		1.923.600		1.923.600
Pasivos financieros	573.815.547		573.815.547		573.815.547
Pasivo por impuesto diferido	-		-	159.133.998	159.133.998
Total	593.866.889		593.866.889	159.133.998	753.000.887

31 de diciembre de 2020					
	A costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	244.081.883		244.081.883		244.081.883
Activos financieros		559.438	559.438		559.438
Cuentas comerciales por cobrar	8.294.359		8.294.359		8.294.359
Otros activos no financieros			-	42.868.011	42.868.011
Propiedades de inversión			-	1.766.252.309	1.766.252.309
Total	252.376.242	559.438	252.935.680	1.809.120.320	2.062.056.000
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	1.260.288		1.260.288		1.260.288
Provisiones	2.307.358		2.307.358		2.307.358
Pasivos financieros	474.742.661		474.742.661		474.742.661
Pasivo por impuesto diferido				100.776.800	100.776.800
Total	478.310.307		478.310.307	100.776.800	579.087.107

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de los instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dichas fechas.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 10 - Administración de riesgos financieros

10.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precios, y riesgo de tasa de interés sobre los flujos de caja), riesgo de crédito y riesgo financiero de contraparte y riesgo de liquidez.

En esta nota se presenta información respecto de la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo. Los Estados Financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Las políticas de administración de riesgo del Fideicomiso son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fideicomiso.

La administración del riesgo es ejecutada en general por el Operador, bajo la observancia del Fiduciario y la opinión del Comité de Vigilancia en aquellos casos taxativamente dispuestos en el Contrato. El Operador, a la luz de lo indicado en el Contrato del Fideicomiso y el Contrato de Operación, establece las políticas generales para la administración del riesgo, así como políticas para áreas específicas tales como riesgo de cotización cambiaria, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y para la inversión de los excedentes de liquidez.

10.1.1 Riesgo de mercado

i) Riesgo cambiario

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

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, son:

	31.12.2021			31.12.2020		
	\$	EUR	Equiv en \$	\$	EUR	Equiv en \$
ACTIVO CORRIENTE						
Efectivo y equivalentes de efectivo	113.278	13	113.925	88.219	34	90.005
Otros activos no financieros	1.205.762	155.765	9.090.120	425.432	121.809	6.767.983
Total ACTIVO	1.319.040	155.778	9.204.045	513.651	121.843	6.857.988
PASIVO CORRIENTE						
Cuentas comerciales por pagar	789.468		789.468	97.444		97.444
Provisiones	219.246		219.246	40.318		40.318
Pasivo por impuesto diferido	159.133.998		159.133.998	100.776.800		100.776.800
Total PASIVO	160.142.712	-	160.142.712	100.914.562	-	100.914.562
Posición Neta	(158.823.672)	155.778	(150.938.667)	(100.400.911)	121.843	(94.056.574)

Tanto al 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre 2020, el Fideicomiso no cuenta con operaciones de cobertura de cambio.

Al 31 de diciembre de 2021, si el peso uruguayo se hubiera apreciado/devaluado un 10% respecto al dólar estadounidense y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la diferencia de cambio del ejercicio hubiera resultado \$ 15.882.367 mayor/menor (por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 \$ 10.040.091 mayor/menor).

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

ii) Riesgo de precios

El Fideicomiso no mantiene al 31 de diciembre de 2021 activos financieros que se encuentran sujetos a riesgos en la variación del precio de mercado, excepto por el saldo de "Arrendamientos a cobrar". En este caso, dicho activo pudiera verse afectado por la evolución futura del precio de los bienes en base al cual se fijó el precio del arrendamiento.

iii) Riesgo de tasa de interés sobre flujos de caja

Los préstamos obtenidos a tasas variables de interés exponen al Fideicomiso a riesgos de variaciones en sus flujos de fondos, en tanto los obtenidos a tasas fijas de intereses exponen al mismo a riesgo de variaciones en los valores razonables de dichos pasivos financieros. No se han pactado operaciones de cobertura de riesgo de tasas de interés.

El detalle de los activos y pasivos financieros que devengan intereses, presentados de acuerdo con su exposición al riesgo de tasa de interés, detallando las tasas de interés y su fecha más temprana de modificación, es el siguiente:

ACREEDOR	MONEDA	Tasa	Menor a 1 año	31.12.2021	
				TOTAL US\$	TOTAL \$
Titulares de títulos mixtos	US\$	6%	-	11.875.000	530.753.125
Agropecuaria del Litoral S.A.	US\$	6%	-	625.000	27.934.375
			-	12.500.000	558.687.500

ACREEDOR	MONEDA	Tasa	Menor a 1 año	31.12.2020	
				TOTAL US\$	TOTAL \$
Titulares de títulos mixtos	US\$	6%	-	10.687.519	452.509.554
Agropecuaria del Litoral S.A.	US\$	6%	-	562.481	23.815.446
			-	11.250.000	476.325.000

10.1.2 Riesgo de crédito y riesgo financiero de contraparte

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 efectivo y equivalentes, a activos financieros y a las cuentas comerciales por cobrar.

El Fiduciario tiene un estricto control sobre los clientes del Fideicomiso basados en políticas y procedimientos relacionados. No se prevén cambios significativos en la evolución de los créditos y los eventuales incumplimientos son cubiertos razonablemente por las provisiones consideradas.

En el caso de equivalentes de efectivo y activos financieros, las colocaciones se realizan en instituciones que cumplen niveles definidos de calidad crediticia. El riesgo se minimiza utilizando instituciones financieras de primera línea, así como un continuo monitoreo.

10.1.3 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.

10.2 Administración del riesgo de capital

El objetivo de la administración del riesgo de capital es salvaguardar su capacidad de continuar como negocio en marcha, manteniendo una estructura óptima de capital para reducir el costo del mismo.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

11.1 Saldos con empresas relacionadas

Los saldos mantenidos con empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Cuentas comerciales por cobrar		
Agropecuaria del Litoral S.A	11.494.383	8.294.359
	11.494.383	8.294.359
Cuentas comerciales por pagar		
Agropecuaria del Litoral S.A	-	95.858
Winterbotham Fiduciaria S.A.	259.224	12.365
	259.224	108.223
Pasivos financieros		
Titulares de títulos mixtos	547.624.612	453.594.421
Agropecuaria del Litoral S.A	29.004.441	23.872.562
	576.629.053	477.466.983
Provisiones		
Agropecuaria del Litoral S.A	1.480.879	1.270.200
	1.480.879	1.270.200

11.2 Transacciones con empresas relacionadas

El Fideicomiso realiza transacciones con empresas relacionadas como parte del curso normal de sus negocios. El siguiente es el detalle de las transacciones del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ingresos por actividades ordinarias		
Agropecuaria del Litoral S.A	63.858.604	33.285.593
	63.858.604	33.285.593
Costos asociados a los arrendamientos		
Agropecuaria del Litoral S.A	1.806.004	1.522.662
	1.806.004	804.292
Gastos de administración		
Winterbotham Fiduciaria S.A.	3.339.882	2.778.556
	3.339.882	2.778.556
Otros gastos		
Winterbotham Fiduciaria S.A.	70.737	36.598
	70.737	36.598

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 12 - Patrimonio

12.1 Certificado de participación

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda y un Componente de Participación, este último equivalente a US\$ 750 por cada Título Mixto suscrito e integrado de US\$ 1.000.

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

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.

12.2 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 período que se reporta.

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

Nota 13 - Contingencias

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada solo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control del Fideicomiso.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se registran en los estados financieros y se revelan en notas a los estados financieros sólo cuando existe una obligación posible.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, en base a la información disponible, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para el Fideicomiso.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

Nota 14 - Eventos relevantes y contexto actual

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ha declarado como una pandemia a la propagación del Coronavirus COVID-19. El 13 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional la declaró como pandemia en Uruguay. Las diferentes medidas adoptadas a nivel regional y mundial han tenido un impacto significativo en aspectos tales como la vida cotidiana, así como en la economía mundial, nacional y la de las propias empresas. La evolución de la pandemia aún es incierta.

Si bien este contexto nacional y mundial podría afectar directa e indirectamente la situación financiera de las empresas, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, la situación financiera y el resultado de las operaciones del Fideicomiso no se han visto afectadas a causa de la pandemia.

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, si bien se estima que el impacto sobre el Fideicomiso no será significativo, se deberá monitorear la duración y/o la gravedad que estas medidas tengan en el futuro.

Nota 15 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre 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.