

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

INFORME DE COMPILACION DE ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Pronunciamiento Nro.18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, he compilado el Estado de Situación Financiera intermedio del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral al 31 de marzo de 2025 y el correspondiente Estado de Resultados Integrales por el período cerrado a la misma fecha.

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

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

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

A los efectos de ser presentado ante el Banco Central del Uruguay emito este informe en Parque Miramar, Canelones, a los 29 días del mes de abril de 2025.



Ian McConnell
Contador Público
CP. 64212

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

**Fideicomiso Financiero de Oferta
Pública "Tierras del Litoral"**
Estados Financieros intermedios
correspondientes
al trimestre finalizado el 31 de marzo
de 2025

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

**Estados Financieros intermedios correspondientes al trimestre finalizado
el 31 de marzo de 2025**

CONTENIDO

Estados Financieros intermedios al 31 de marzo de 2025

- . Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2025
- . Estado de Resultados correspondiente al trimestre finalizado el 31 de marzo de 2025
- . Estado de Resultados Integrales correspondiente al trimestre finalizado el 31 de marzo de 2025
- . Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al trimestre finalizado el 31 de marzo de 2025
- . Estado de Cambios en el Patrimonio correspondiente al trimestre finalizado el 31 de marzo de 2025
- . Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios al 31 de marzo de 2025

Abreviaturas

\$ - Pesos uruguayos
USD - Dólares estadounidenses

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

**Estados Financieros intermedios
al 31 de marzo de 2025**

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Estado de Situación Financiera intermedia al 31 de marzo de 2025

	Notas	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
		USD	USD	\$	\$
ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	222,228	182,949	9,361,808	8,061,815
Activos financieros	4.2	508,468	306,520	21,420,242	13,507,122
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	130,046	564,680	5,478,456	24,883,227
Otros activos no financieros	4.4	612,378	605,506	25,797,578	26,682,218
Total del activo corriente		1,473,120	1,659,655	62,058,084	73,134,382
Activo no corriente					
Otros activos no financieros	4.4	9,371	8,959	394,773	394,773
Propiedades de inversión	7	62,779,945	62,722,555	2,644,730,766	2,763,932,133
Total del activo no corriente		62,789,316	62,731,514	2,645,125,539	2,764,326,906
Total del activo		64,262,436	64,391,169	2,707,183,623	2,837,461,288
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.5	420,524	365,702	17,715,419	16,115,050
Provisiones	4.6	14,117	71,063	594,718	3,131,473
Pasivos financieros	4.7	619,502	432,353	26,097,758	19,052,060
Total del pasivo corriente		1,054,143	869,118	44,407,895	38,298,583
Pasivo no corriente					
Pasivos financieros	4.7	12,444,726	12,443,950	524,258,965	548,355,111
Pasivo por impuesto diferido	8	462,827	462,827	19,497,497	20,394,918
Total del pasivo no corriente		12,907,553	12,906,777	543,756,462	568,750,029
Total del pasivo		13,961,696	13,775,895	588,164,357	607,048,612
Patrimonio					
Aportes					
Certificados de participación		37,500,000	37,500,000	1,419,969,640	1,419,969,640
Conversión de certificados de participación		-	-	159,792,860	232,505,360
		37,500,000	37,500,000	1,579,762,500	1,652,475,000
Otras reservas					
Costos de transacción		(198,571)	(198,571)	(6,434,896)	(6,434,896)
Conversión de costos de transacción		-	-	(1,930,305)	(2,315,334)
Conversión del resultado del ejercicio		-	-	215,750	3,993,787
		(198,571)	(198,571)	(8,149,451)	(4,756,443)
Ganancias retenidas					
Resultados acumulados		13,313,845	12,878,512	528,968,186	513,778,589
Conversión de resultados acumulados		-	-	31,904,155	53,725,933
Resultados del ejercicio		(314,534)	435,333	(13,466,124)	15,189,597
		12,999,311	13,313,845	547,406,217	582,694,119
Total del patrimonio		50,300,740	50,615,274	2,119,019,266	2,230,412,676
Total de pasivo y patrimonio		64,262,436	64,391,169	2,707,183,623	2,837,461,288

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Estado de Resultados por el trimestre finalizado al 31 de marzo de 2025

	Notas	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
		USD	USD	\$	\$
Ingresos por actividades ordinarias	5.1	22,165	15,607	944,620	575,218
Costos asociados a los arrendamientos	5.2	(96,009)	(99,393)	(4,125,736)	(3,876,635)
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	-	-	-	-
Resultado operativo bruto		(73,844)	(83,786)	(3,181,116)	(3,301,417)
Gastos de administración	5.3	(66,370)	(57,053)	(2,845,174)	(2,210,325)
Otros ingresos	5.4	-	19,556	-	746,446
Otros gastos	5.5	(236)	(3,950)	(9,984)	(152,871)
Resultado operativo		(140,450)	(125,233)	(6,036,274)	(4,918,167)
Ingresos financieros	5.6	3,304	-	141,040	-
Costos financieros	5.7	(188,234)	(190,372)	(8,022,793)	(7,348,451)
Resultados derivados de la posición monetaria neta	5.8	10,846	(421)	451,903	(16,113)
Resultado antes de impuestos		(314,534)	(316,026)	(13,466,124)	(12,282,731)
Impuesto a la renta	8	-	-	-	-
Resultado del período		(314,534)	(316,026)	(13,466,124)	(12,282,731)

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Estado de Resultados Integrales por el trimestre finalizado al 31 de marzo de 2025

Notas	31 de marzo de 2025 USD	31 de marzo de 2024 USD	31 de marzo de 2025 \$	31 de marzo de 2024 \$
Resultado del período	(314,534)	(316,026)	(13,466,124)	(12,282,731)
Ajuste por conversión	-	-	(9,896,552)	(63,042,752)
Otros resultados integrales	-	-	(9,896,552)	(63,042,752)
Resultado integral del período	(314,534)	(316,026)	(23,362,676)	(75,325,483)

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Estado de Flujos de Efectivo por el trimestre finalizado al 31 de marzo de 2025

Notas	31 de marzo de 2025 USD	31 de marzo de 2024 USD	31 de marzo de 2025 \$	31 de marzo de 2024 \$
Flujo de efectivo asociado a actividades de operación				
Resultado del periodo	(314,534)	(316,026)	(13,466,124)	(12,282,731)
Ajustes al resultado del periodo				
Resultado por conversión	-	-	(300,962)	(12,347,883)
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	-	-	-
Intereses ganados	-	-	-	-
Impuesto a la renta diferido	-	-	-	-
Ajustes por variación en activos y pasivos				
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar	434,634	217,554	18,731,204	8,329,452
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros	(7,283)	(1,562)	(313,915)	(59,805)
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar	54,822	47,929	2,362,636	1,835,058
Aumento (Disminución) en provisiones	(56,946)	(110,164)	(2,454,173)	(4,217,849)
Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de operación	110,693	(162,269)	4,558,666	(18,743,758)
Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión				
Propiedades de inversión	7 (57,390)	(72,080)	(2,495,375)	(2,822,376)
Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de inversión	(57,390)	(72,080)	(2,495,375)	(2,822,376)
Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento				
Aumento (Disminución) de pasivos financieros	187,925	189,891	8,098,910	7,270,357
Distribución de resultados	-	-	-	-
Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de financiamiento	187,925	189,891	8,098,910	7,270,357
Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes al efectivo	241,228	(44,458)	10,162,201	(14,295,777)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	478,244	923,172	21,074,322	48,650,300
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo	-	-	(927,317)	(1,357,063)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	719,472	878,714	30,309,206	32,997,460

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Estado de Cambios en el Patrimonio por el trimestre finalizado al 31 de marzo de 2025

(en Dólares Estadounidenses)

	Notas	APORTES	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS RETENIDAS	PATRIMONIO NETO
Saldos al 31.12.2024					
Aportes					
Certificados de participación	12	37,500,000			37,500,000
Otras reservas					
Costos de transacción	12		(198,571)		(198,571)
Resultados acumulados					
Resultados no asignados				13,313,845	13,313,845
Saldos al 31.12.2024		37,500,000	(198,571)	13,313,845	50,615,274
Movimientos del período					
Resultado del período				(314,534)	(314,534)
Distribución de resultados				-	-
Total movimientos del período		-	-	(314,534)	(314,534)
Saldos al 31.03.2025					
Aportes					
Certificados de participación	12	37,500,000			37,500,000
Otras reservas					
Costos de transacción	12		(198,571)		(198,571)
Resultados acumulados					
Resultados no asignados				12,999,311	12,999,311
Saldos al 31.03.2025		37,500,000	(198,571)	12,999,311	50,300,740

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Estado de Cambios en el Patrimonio por el trimestre finalizado al 31 de marzo de 2025 (en Pesos Uruguayos)

Notas	APORTES	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS RETENIDAS	PATRIMONIO NETO
Saldos al 31.12.2024				
Aportes				
Certificados de participación	1,419,969,640			1,419,969,640
Conversión de certificados de participación	232,505,360			232,505,360
Otras reservas				
Costos de transacción		(6,434,896)		(6,434,896)
Conversión de costos de transacción		(2,315,334)		(2,315,334)
Conversión del resultado del ejercicio		3,993,787		3,993,787
Ganancias retenidas				
Resultados acumulados			528,968,186	528,968,186
Conversión de resultados acumulados			53,725,933	53,725,933
Saldos al 31.12.2024	1,652,475,000	(4,756,443)	582,694,119	2,230,412,676
Movimientos del ejercicio				
Costos de transacción	-	215,750	-	215,750
Otros resultados integrales - Ajuste por conversión	(72,712,500)	(1,930,305)	64,746,253	(9,896,552)
Transferencia a resultados acumulados		(1,678,453)	1,678,453	-
Resultado de ejercicio			(13,466,124)	(13,466,124)
Total movimientos del ejercicio	(72,712,500)	(3,393,008)	52,958,582	(23,146,926)
Saldos al 31.03.2025				
Aportes				
Certificados de participación	1,419,969,640			1,419,969,640
Conversión de certificados de participación	159,792,860			159,792,860
Otras reservas				
Costos de transacción		(6,434,896)		(6,434,896)
Conversión de costos de transacción		(2,099,584)		(2,099,584)
Conversión del resultado del ejercicio		385,029		385,029
Ganancias retenidas				
Resultados acumulados			515,502,062	515,502,062
Conversión de resultados acumulados			31,904,155	31,904,155
Saldos al 31.03.2025	1,579,762,500	(8,149,451)	547,406,217	2,119,019,266

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

**Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios
al 31 de marzo de 2025**

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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: USD 50,000,000.

Con fecha 11 de setiembre de 2018, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso la Integración Inicial de USD 5,000,000. Dichos valores cotizan en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (BEVSA).

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

- 19 de febrero de 2019: USD 5,000,000
- 9 de abril de 2019: USD 10,000,000
- 30 de agosto de 2019: USD 10,000,000

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

- 13 de abril de 2020: USD 5,000,000
- 24 de setiembre de 2020: USD 5,000,000
- 15 de diciembre de 2020: USD 5,000,000

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

1.2 Actividad principal

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

1.3 Beneficios fiscales

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

A partir del 1 de enero de 2023, el Fideicomiso está gravado por el Impuesto al Patrimonio.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 2 - Bases de preparación de los Estados Financieros intermedios

2.1 Bases para la preparación de los Estados Financieros intermedios

Los presentes Estados Financieros intermedios han sido preparados aplicando las disposiciones establecidas en el Decreto 124/11, que establece la adopción como normas contables adecuadas de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones a las normas contables adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB), traducidas al idioma español y vigentes a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros intermedios, y las disposiciones establecidas en el Decreto 108/022, respecto a la presentación de los componentes del patrimonio y los efectos de la conversión de la moneda funcional a la de presentación.

Todas las NIIF emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB), vigentes a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros intermedios han sido aplicadas.

Los Estados Financieros intermedios 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 ejercicio, 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 emitidas por el IASB

2.2.1 Normas nuevas y normas modificadas con vigencia para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024.

Las normas y modificaciones a normas más relevantes con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2024 son las siguientes:

- Modificaciones a la NIC 1 – “Presentación de Estados Financieros intermedios”, respecto de las clasificaciones del pasivo entre corriente y no corriente, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024.
- Modificaciones a la NIC 1 – “Presentación de Estados Financieros intermedios”, respecto de los pasivos no corrientes con covenants, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024.
- Modificaciones a la NIIF 16 – “Arrendamientos”, respecto de los pasivos en una transacción de venta y arrendamiento posterior, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024.
- Modificaciones a la NIC 7 – “Estado de Flujos de efectivo” y NIIF 7 – “Instrumentos Financieros”, respecto de revelaciones relacionadas con proveedores de servicios financieros, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

No hay NIIF o interpretación de CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2024, que hayan tenido un efecto significativo sobre los Estados Financieros intermedios del Fideicomiso.

2.2.2 *Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024, 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 2024, y aún no han sido aplicadas en forma anticipada en la preparación de estos Estados Financieros intermedios.

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

- Modificaciones a la NIC 21 – “Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera”, respecto de la falta de intercambiabilidad de la moneda, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2025.
- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – “Clasificación y medición de instrumentos financieros”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2026.
- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – “Contratos que hacen referencia a la electricidad obtenida a partir de la naturaleza”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2026.
- NIIF 18 – “Presentación y revelación en los Estados Financieros intermedios”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2027.
- NIIF 19 – “Subsidiarias sin responsabilidad pública: revelaciones”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2027.

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 intermedios del Fideicomiso, excepto por la NIIF 18, para la cual el Fiduciario analizará el impacto de su aplicación.

2.3 **Bases de medición de los Estados Financieros intermedios**

En la preparación de los presentes Estados Financieros intermedios 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 intermedios**

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

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

Una determinada moneda puede ser considerada como la moneda funcional según la norma cuando:

- influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios,
- es la moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios,

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

- 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.

A efectos de cumplir con las disposiciones legales vigentes, el Fiduciario debe utilizar como moneda de presentación al peso uruguayo.

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

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

Los Estados Financieros intermedios en pesos uruguayos resultan de convertir todos los activos, pasivos y patrimonio, con excepción del resultado del ejercicio, expresados en dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre (1 USD = 42.127 al 31 de marzo de 2025 y 1 USD = 44.066 al 31 de diciembre de 2024), quedando por resultado de esta operación el Patrimonio expresado al tipo de cambio de cierre.

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

Las diferencias por conversión de los rubros patrimoniales fueron reconocidas en Otros resultados integrales y se exponen, conforme con las disposiciones del Decreto 108/022, en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos patrimoniales bajo la denominación de Conversión.

2.5 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de los Estados Financieros intermedios 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 intermedios, 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
- 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 intermedios.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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 intermedios 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 intermedios.

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:

	Promedio		Cierre	
	Mar-25	Mar-24	Mar-25	Dec-24
Peso uruguayo	43.097	38.287	42.127	44.066

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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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.

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

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

(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.

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.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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.

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.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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 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.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

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.

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.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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 ejercicio 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 el estado de resultados durante el ejercicio 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.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

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 ejercicio 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.

Al 31 de marzo de 2025, 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;

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

- (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 marzo de 2025, 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 ejercicio. 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 marzo 2025, 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 intermedios.

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 ejercicio, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los Estados Financieros intermedios y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

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

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

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

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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 ejercicio 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 ejercicios 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 del Estado de Flujos de Efectivo:

	31 de marzo de 2025 USD	31 de diciembre 2024 USD	31 de marzo de 2025 \$	31 de diciembre 2024 \$
Efectivo y equivalentes de efectivo en Estado de Situación Financiera				
Caja y bancos	222,228	182,949	9,361,808	8,061,815
Inversiones financieras	497,244	295,296	20,947,398	13,012,514
Efectivo y equivalentes de efectivo en Estados de Flujos de Efectivo	<u>719,472</u>	<u>478,245</u>	<u>30,309,206</u>	<u>21,074,329</u>

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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

4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	USD	USD	\$	\$
Cuenta fiduciaria	128,092	44,248	5,396,128	1,949,848
Cuenta reserva	60,054	111,037	2,529,889	4,892,941
Cuenta gastos	34,082	27,664	1,435,791	1,219,026
	222,228	182,949	9,361,808	8,061,815

4.2 Activos financieros

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	USD	USD	\$	\$
Bonos (Nota 6)	497,244	295,296	20,947,398	13,012,514
Otras inversiones	11,224	11,224	472,844	494,608
	508,468	306,520	21,420,242	13,507,122

4.3 Cuentas comerciales por cobrar

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	USD	USD	\$	\$
Arrendamientos por cobrar (Nota 11)	130,046	563,054	5,478,456	24,811,555
Otras cuentas comerciales por cobrar	-	1,626	-	71,672
	130,046	564,680	5,478,456	24,883,227

4.4 Otros activos no financieros

Corrientes

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	USD	USD	\$	\$
Adelanto a proveedores	317,632	317,568	13,380,879	13,993,960
Seguros no devengados	42,606	46,893	1,794,806	2,066,365
Créditos fiscales	252,140	241,045	10,621,893	10,621,893
	612,378	605,506	25,797,578	26,682,218

No corrientes

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	USD	USD	\$	\$
Depósitos en garantía	9,371	8,959	394,773	394,773
	9,371	8,959	394,773	394,773

4.5 Cuentas comerciales por pagar

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	USD	USD	\$	\$
Agropecuaria del Litoral (ADL) (Nota 11)	78,353	32,594	3,300,781	1,436,292
Winterbotham Fiduciaria S.A. (Nota 11)	13,532	13,455	570,075	592,923
Proveedores de plaza	328,639	319,653	13,844,563	14,085,835
	420,524	365,702	17,715,419	16,115,050

4.6 Provisiones

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	USD	USD	\$	\$
Agropecuaria del Litoral (ADL) (Nota 11)	-	37,507	-	1,652,783
Proveedores de plaza	14,117	18,534	594,718	816,736
Winterbotham Fiduciaria S.A. (Nota 11)	-	15,022	-	661,954
	14,117	71,063	594,718	3,131,473

4.7 Pasivos financieros

Corrientes

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	USD	USD	\$	\$
Intereses a pagar (Nota 11)	619,502	432,353	26,097,758	19,052,060
	619,502	432,353	26,097,758	19,052,060

No corrientes

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	USD	USD	\$	\$
Componente de deuda (Nota 11)	12,500,000	12,500,000	526,587,500	550,825,000
Ajuste a costo amortizado	(55,274)	(56,050)	(2,328,535)	(2,469,889)
	12,444,726	12,443,950	524,258,965	548,355,111

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 USD 250 por cada Título con valor USD 1.000, más un interés compensatorio del 6,00% anual pagadero anualmente, siempre que existieran fondos disponibles suficientes. A su vez, el Fideicomiso debe liquidar los intereses devengados desde el último pago hasta el día anterior a cada nueva integración.

		31.03.2025		
Beneficiarios	Capital	Intereses a pagar	Total en US\$	Equivalente en pesos
Titulares de títulos mixtos	11,875,000	588,527	12,463,527	525,051,001.93
Agropecuaria del Litoral S.A.	625,000	30,975	655,975	27,634,258.83
	12,500,000	619,502	13,119,502	552,685,260.75

		31.12.2024		
Beneficiarios	Capital	Intereses a pagar	Total en US\$	Equivalente en pesos
Titulares de títulos mixtos	11,875,000	410,735	12,285,735	541,383,199
Agropecuaria del Litoral S.A.	625,000	21,618	646,618	28,493,861
	12,500,000	432,353	12,932,353	569,877,060

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

Al 31 de diciembre de 2020, se han realizado integraciones por USD 45.000.000, de los cuales USD 11.250.000 son Componente de Deuda.

(*) El total de costos de transacción fue de USD 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 marzo de 2025 asciende a USD 55,274 (equivalentes a \$ 2.328,535) y al 31 de diciembre de 2024 asciende a USD 56,050 (equivalentes a \$ 2.469.889).

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 5 - Información referente a partidas del Estado de Resultados

5.1 Ingresos por actividades ordinarias

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
	USD	USD	\$	\$
Ingreso por arrendamientos operativos (Nota 11)	22,165	15,607	944,620	575,218
	22,165	15,607	944,620	575,218

5.2 Costos asociados a los arrendamientos

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
	USD	USD	\$	\$
Contribución inmobiliaria	(34,750)	(61,136)	(1,487,281)	(2,389,756)
Honorarios operador (Nota 11)	(8,252)	(8,020)	(355,823)	(313,200)
Estudios técnicos agrícolas	-	-	-	-
Reparaciones y mantenimiento	(50,098)	(26,654)	(2,155,776)	(1,037,063)
Control de cosecha	(2,909)	(3,583)	(126,856)	(136,616)
	(96,009)	(99,393)	(4,125,736)	(3,876,635)

5.3 Gastos de administración

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
	USD	USD	\$	\$
Honorarios fiduciario (Nota 11)	(24,085)	(23,757)	(1,042,679)	(928,510)
Honorarios profesionales	(23,615)	(16,967)	(1,005,143)	(645,566)
Seguros	(4,288)	(4,289)	(182,761)	(165,572)
Comité de vigilancia	(11,207)	(8,732)	(480,125)	(340,607)
Seguridad y medio ambiente	(3,175)	(3,308)	(134,466)	(130,070)
Impuestos	-	-	-	-
	(66,370)	(57,053)	(2,845,174)	(2,210,325)

5.4 Otros ingresos

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
	USD	USD	\$	\$
Otros ingresos	-	19,556	-	746,446
	-	19,556	-	746,446

5.5 Otros gastos

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
	USD	USD	\$	\$
Mantenimiento software	-	-	-	-
Otros gastos	(238)	(3,950)	(9,985)	(152,871)
	(238)	(3,950)	(9,985)	(152,871)

5.6 Ingresos financieros

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
	USD	USD	\$	\$
Cambio en el valor de inversiones en el exterior	3,304	-	141,040	-
	3,304	-	141,040	-

5.7 Costos financieros

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
	USD	USD	\$	\$
Intereses devengados por componente de deuda	(187,149)	(189,244)	(7,976,934)	(7,305,457)
Intereses perdidos	(776)	(647)	(32,674)	(24,289)
Gastos bancarios	(309)	(481)	(13,185)	(18,705)
	(188,234)	(190,372)	(8,022,793)	(7,348,451)

5.8 Resultados derivados de la posición monetaria neta

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
	USD	USD	\$	\$
Diferencia de cambio	10,846	(421)	451,903	(16,113)
	10,846	(421)	451,903	(16,113)

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 con el Anexo de Inversiones permitidas.

Al 31 de marzo de 2025, el saldo se compone de "United States Treasury Bills" por USD 497,244, equivalentes a \$ 20,947,398 de acuerdo con el siguiente detalle:

Vencimiento	USD	Equivalente en \$
15.05.2025	298,416	12,571,371
20.05.2025	198,828	8,376,027
	497,244	20,947,398

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo se compone de "United States Treasury Bills" por USD 295.296, equivalentes a \$ 13.012.514, de acuerdo con el siguiente detalle:

Vencimiento	USD	Equivalente en \$
15.05.2025	295,296	13,012,514
	295,296	13,012,514

Nota 7 - Propiedades de inversión

Un detalle y evolución de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, se muestra a continuación:

RUBRO	USD					
	31 de marzo de 2025					
	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	62,722,555	-	57,390	-	-	62,779,945
TOTALES	62,722,555	-	57,390	-	-	62,779,945

RUBRO	USD					
	31 de diciembre de 2024					
	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	62,626,460	95,617	118,667	73,045	-	62,722,555
TOTALES	62,626,460	95,617	118,667	73,045	-	62,722,555

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

RUBRO	\$					
	31 de marzo de 2025					
	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
PROPIEDAD DE INVERSION						
Inmuebles	2,763,932,133	-	2,495,375	-	(121,696,742)	2,644,730,766
TOTALES	2,763,932,133	-	2,495,375	-	(121,696,742)	2,644,730,766

RUBRO	\$					
	31 de diciembre de 2024					
	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
PROPIEDAD DE INVERSION						
Inmuebles	2,443,809,728	3,856,732	4,706,907	3,218,840	316,053,390	2,763,932,133
TOTALES	2,443,809,728	3,856,732	4,706,907	3,218,840	316,053,390	2,763,932,133

Al 31 de marzo de 2025, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a USD 62.779,945.

Al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a USD 62.722.555

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 2024 y de 2023 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.

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

Al 31 de marzo de 2025 no se realiza estimación de impuestos manteniéndose los saldos al 31 de diciembre de 2024.

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 marzo de 2025 - USD					
	A costo amortizado	A valor razonable con cambio en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	222,228		222,228		222,228
Cuentas comerciales por cobrar	130,046		130,046		130,046
Activos financieros		508,468	508,468		508,468
Otros activos no financieros	9,371		9,371	612,378	621,749
Propiedades de inversión				62,779,945	62,779,945
Total	361,645	508,468	870,113	63,392,323	64,262,436
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	420,524		420,524		420,524
Provisiones	14,117		14,117		14,117
Pasivos financieros	13,064,228		13,064,228		13,064,228
Pasivo por impuesto diferido			-	462,827	462,827
Total	13,498,869		13,498,869	462,827	13,961,696

31 de marzo de 2025 - \$					
	A costo amortizado	A valor razonable con cambio en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	9,361,808		9,361,808		9,361,808
Cuentas comerciales por cobrar	5,478,456		5,478,456		5,478,456
Activos financieros		21,420,242	21,420,242		21,420,242
Otros activos no financieros	394,773		394,773	25,797,578	26,192,351
Propiedades de inversión				2,644,730,766	2,644,730,766
Total	15,235,037	21,420,242	36,655,279	2,670,528,344	2,707,183,623
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	17,715,419		17,715,419		17,715,419
Provisiones	594,718		594,718		594,718
Pasivos financieros	550,356,723		550,356,723		550,356,723
Pasivo por impuesto diferido			-	19,497,497	19,497,497
Total	568,666,860		568,666,860	19,497,497	588,164,357

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

31 de diciembre 2024 - USD

	A costo amortizado	A valor razonable con cambio en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	182,949		182,949		182,949
Activos financieros		306,520	306,520		306,520
Cuentas comerciales por cobrar	564,680		564,680		564,680
Otros activos no financieros	8,959		8,959	605,506	614,465
Propiedades de inversión				62,722,555	62,722,555
Total	756,588	306,520	1,063,108	63,328,061	64,391,169
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	365,702		365,702		365,702
Provisiones	71,063		71,063		71,063
Pasivos financieros	12,876,303		12,876,303		12,876,303
Pasivo por impuesto diferido	462,827		462,827	-	462,827
Total	13,775,895		13,775,895	-	13,775,895

31 de diciembre 2024 - \$

	A costo amortizado	A valor razonable con cambio en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	8,061,815		8,061,815		8,061,815
Activos financieros		13,507,122	13,507,122		13,507,122
Cuentas comerciales por cobrar	24,883,227		24,883,227		24,883,227
Otros activos no financieros	394,773		394,773	26,682,218	27,076,991
Propiedades de inversión				2,763,932,133	2,763,932,133
Total	33,339,815	13,507,122	46,846,937	2,790,614,351	2,837,461,288
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	16,115,050		16,115,050		16,115,050
Provisiones	3,131,473		3,131,473		3,131,473
Pasivos financieros	567,407,171		567,407,171		567,407,171
Pasivo por impuesto diferido	20,394,918		20,394,918	-	20,394,918
Total	607,048,612		607,048,612	-	607,048,612

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 intermedios a dichas fechas.

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 intermedios 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.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son:

	31.03.2025			
	\$	EUR	Equiv en USD	Equiv en \$
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	151,589	42	3,643	153,469
Cuentas comerciales por cobrar	(322)	-	(8)	(351)
Otros activos no financieros	11,077,657	-	262,959	11,077,667
Total ACTIVO	11,228,924	42	266,594	11,230,785
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas comerciales por pagar	607,862	-	14,429	607,839
Provisiones	110,258	-	2,617	110,252
Pasivo por impuesto diferido	19,497,497	-	462,827	19,497,496
Total PASIVO	20,215,617	-	479,873	20,215,587
Posición Neta	(8,986,693)	42	(213,279)	(8,984,802)

	31.12.2024			
	\$	EUR	Equiv en USD	Equiv en \$
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	47,933	42	1,131	49,839
Cuentas comerciales por cobrar	(322)	-	(7)	(322)
Otros activos no financieros	11,077,657	-	251,388	11,077,657
Total ACTIVO	11,125,268	42	252,512	11,127,174
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas comerciales por pagar	288,313	-	6,543	288,313
Provisiones	110,039	-	2,497	110,039
Pasivo por impuesto diferido	20,394,918	-	462,827	20,394,918
Total PASIVO	20,793,270	-	471,867	20,793,270
Posición Neta	(9,668,002)	42	(219,355)	(9,666,096)

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Tanto al 31 de marzo de 2025 como al 31 de diciembre 2024, el Fideicomiso no cuenta con operaciones de cobertura de cambio.

Al 31 de marzo de 2025, 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 período hubiera resultado \$ 898.669 mayor/menor).

Al 31 de diciembre de 2024, 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 \$ 966.800 mayor/menor).

ii) Riesgo de precios

El Fideicomiso no mantiene al 31 de marzo de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024 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	31.03.2025		
			Menor a 1 año	TOTAL US\$	TOTAL \$
Titulares de títulos mixtos	US\$	6%	-	11,875,000	500,258,125
Agropecuaria del Litoral S.A.	US\$	6%	-	625,000	26,329,375
				12,500,000	526,587,500

ACREEDOR	MONEDA	Tasa	31.12.2024		
			Menor a 1 año	TOTAL US\$	TOTAL \$
Titulares de títulos mixtos	US\$	6%	-	11,875,000	523,283,750
Agropecuaria del Litoral S.A.	US\$	6%	-	625,000	27,541,250
				12,500,000	550,825,000

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.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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.

Nota 11- Saldos y transacciones con partes relacionadas

11.1 Saldos con empresas relacionadas

Los saldos mantenidos con empresas relacionadas al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	USD		\$	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Cuentas comerciales por cobrar				
Agropecuaria del Litoral S.A	130,046	563,054	5,478,456	24,811,555
	130,046	563,054	5,478,456	24,811,555
Cuentas comerciales por pagar				
Agropecuaria del Litoral S.A	78,353	32,594	3,300,781	1,436,292
Winterbotham Fiduciaria S.A.	13,532	13,455	570,075	592,923
	91,885	46,049	3,870,856	2,029,215
Pasivos financieros				
Titulares de títulos mixtos	12,463,527	12,285,735	525,051,002	541,383,199
Agropecuaria del Litoral S.A	655,975	646,618	27,634,256	28,493,681
	13,119,502	12,932,353	552,685,258	569,876,880
Provisiones				
Agropecuaria del Litoral S.A	8,500	37,507	358,080	1,652,783
Winterbotham Fiduciaria S.A.	-	15,022	-	661,954
	8,500	52,529	358,080	2,314,737

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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 al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	USD		\$	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Ingresos por actividades ordinarias				
Agropecuaria del Litoral S.A.	22,165	1,794,552	944,620	72,387,319
	22,165	1,794,552	944,620	72,387,319
Costos asociados a los arrendamientos				
Agropecuaria del Litoral S.A.	8,252	45,527	355,823	1,965,983
	8,252	45,527	355,823	1,965,983
Gastos de administración				
Winterbotham Fiduciaria S.A.	24,085	99,778	1,042,679	4,042,025
	24,085	99,778	1,042,679	4,042,025

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 USD 1,000.

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

Al 31 de diciembre de 2018 se realizó la integración inicial al Fideicomiso, por USD 5.000.000; de los cuales USD 3.750.000 son Componente de Participación, equivalentes a \$ 123.221.550.

Durante el ejercicio 2019 se integraron USD 25.000.000 de los cuales USD 18.750.000 son Componentes de Participación, equivalentes a \$ 651.695.589.

Durante el ejercicio 2020 se integraron USD 15.000.000 de los cuales USD 11.250.000 son Componentes de Participación, equivalentes a \$ 481.425.001.

Durante el ejercicio 2021 se integraron USD 5.000.000 de los cuales USD 3.750.000 son Componentes de Participación, equivalentes a \$ 163.627.500.

12.2 Otras reservas

Las Otras reservas incluyen la diferencia surgida por la utilización de tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el resultado del ejercicio y el tipo de cambio de cierre para la conversión de activos, pasivos y patrimonio.

También incluyen los costos de transacción, que corresponden al 75% de los costos de emisión.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

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 intermedios, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se registran en los Estados Financieros intermedios y se revelan en notas a los Estados Financieros intermedios 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, en base a la información disponible, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para el Fideicomiso.

Nota 14 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de marzo de 2025, 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 intermedios.