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

INFORME DE COMPILACION DE ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Pronunciamiento Nro.18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, he compilado el Estado de Situación Financiera intermedio del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral al 30 de setiembre de 2026 y el correspondiente Estado de Resultados Integrales por el período cerrado a la misma fecha.

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

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

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

A los efectos de ser presentado ante el Banco Central del Uruguay emito este informe en Parque Miramar, Canelones, a los 28 días del mes de octubre de 2026.

Ian McConnell
Contador Público
CP. 64212

Fideicomiso Financiero de Oferta Pública "Tierras del Litoral"
Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo finalizado el 30 de Setiembre de 2026

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo finalizado el 30 de setiembre de 2026

CONTENIDO

Estados Financieros Intermedios al 30 de setiembre de 2026

. Estado de Situación Financiera Intermedio al 30 de setiembre de 2026

. Estado de Resultados Intermedios por el periodo finalizado el 30 de setiembre de 2026

. Estado de Resultados Integrales Intermedios por el periodo finalizado el 30 de setiembre de 2026

. Estado de Flujos de Efectivo Intermedios por el periodo finalizado el 30 de setiembre de 2026

. Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedios por el periodo finalizado el 30 de setiembre de 2026

. Notas explicativas a los Estados Financieros al 30 de setiembre de 2026

Abreviaturas

$ - Pesos uruguayos
USD - Dólares estadounidenses

Estados Financieros Intermedios
al 30 de setiembre de 2026

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

Estado de Situación Financiera Intermedio
al 30 de setiembre de 2026

	Notas	setiembre de 2026	diciembre de 2025	30 de setiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
		USD	USD	$	$
ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	521,876	334,234	21,024,306	13,048,830
Activos financieros	4.2	11,224	308,922	452,180	12,060,613
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	438,271	630,130	17,656,192	24,600,919
Otros activos no financieros	4.4	197,477	287,740	7,955,468	11,233,645
Total del activo corriente		**1,168,848**	**1,561,026**	**47,088,146**	**60,944,007**
Activo no corriente					
Otros activos no financieros	4.4	9,799	10,112	394,773	394,773
Propiedades de inversión	7	65,301,267	65,245,856	2,630,726,892	2,547,263,506
Total del activo no corriente		**65,311,066**	**65,255,968**	**2,631,121,665**	**2,547,658,279**
Total del activo		**66,479,914**	**66,816,994**	**2,678,209,811**	**2,608,602,286**
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.5	177,267	239,481	7,141,391	9,349,600
Provisiones	4.6	-	77,120	-	3,010,836
Pasivos financieros	4.7	243,804	432,353	9,821,885	16,879,487
Total del pasivo corriente		**421,071**	**748,954**	**16,963,276**	**29,239,923**
Pasivo no corriente					
Pasivos financieros	4.7	12,450,251	12,447,320	501,570,798	485,955,833
Total del pasivo no corriente		**12,450,251**	**12,447,320**	**501,570,798**	**485,955,833**
Total del pasivo		**12,871,322**	**13,196,274**	**518,534,074**	**515,195,756**
Patrimonio					
Aportes					
Certificados de participación		37,500,000	37,500,000	1,419,969,640	1,419,969,640
Conversión de certificados de participación		-	-	90,755,360	44,067,860
		37,500,000	37,500,000	1,510,725,000	1,464,037,500
Otras reservas					
Costos de transacción		(198,571)	(198,571)	(6,434,896)	(6,434,896)
Conversión de costos de transacción		-	-	(1,564,735)	(1,317,514)
Conversión del resultado del ejercicio		-	-	(177,803)	244,189
		(198,571)	(198,571)	(8,177,434)	(7,508,221)
Ganancias retenidas					
Resultados acumulados		15,622,927	12,679,955	623,362,985	502,628,789
Conversión de resultados acumulados		-	-	6,022,252	(7,590,666)
Resultados del ejercicio		684,236	3,639,336	27,742,934	141,839,128
		16,307,163	16,319,291	657,128,171	636,877,251
Total del patrimonio		**53,608,592**	**53,620,720**	**2,159,675,737**	**2,093,406,530**
Total de pasivo y patrimonio		**66,479,914**	**66,816,994**	**2,678,209,811**	**2,608,602,286**

Estado de Resultados Intermedio
al 30 de setiembre de 2026

	Notas	30 de setiembre de 2026	30 de setiembre de 2025	30 de setiembre de 2026	30 de setiembre de 2025
		USD	USD	$	$
Ingresos por actividades ordinarias	5.1	1,624,148	1,791,694	65,134,503	70,974,090
Costos asociados a los arrendamientos	5.2	(212,445)	(211,149)	(8,372,007)	(8,872,273)
Resultado operativo bruto		**1,411,703**	**1,580,545**	**56,762,496**	**62,101,817**
Gastos de administración	5.3	(162,829)	(177,224)	(6,498,656)	(7,351,019)
Otros ingresos	5.4	3,932	10,414	158,148	413,522
Otros gastos	5.5	(1,332)	(2,317)	(53,681)	(95,714)
Resultado operativo		**1,251,474**	**1,411,418**	**50,368,307**	**55,068,606**
Ingresos financieros	5.6	4,959	6,541	196,730	256,358
Costos financieros	5.7	(565,541)	(568,133)	(22,559,574)	(23,434,642)
Resultados derivados de la posición monetaria neta	5.8	(3,699)	(6,822)	(147,089)	(286,141)
Resultado antes de impuestos		**687,193**	**843,004**	**27,858,374**	**31,604,181**
Impuesto a la renta	8	(2,957)	490,209	(115,440)	20,284,277
Resultado del período		**684,236**	**1,333,213**	**27,742,934**	**51,888,458**

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

Estado de Resultados Integrales Intermedios
al 30 de setiembre de 2026

	Notas	30 de setiembre de 2026	30 de setiembre de 2025	30 de setiembre de 2026	30 de setiembre de 2025
		USD	USD	$	$
Resultado del ejercicio		**684,236**	**1,333,213**	**27,742,934**	**51,888,458**
Ajuste por conversión		-	-	66,445,593	(9,896,552)
Otros resultados integrales		-	-	66,445,593	(9,896,552)
Resultado integral del ejercicio		**684,236**	**1,333,213**	**94,188,527**	**41,991,906**

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

Estado de Flujos de Efectivo
al 30 de setiembre de 2026

	Notas	setiembre de 2026	setiembre de 2025	setiembre de 2026	setiembre de 2025
		USD	USD	$	$
Flujo de efectivo asociado a actividades de operación					
Resultado del ejercicio		684,236	1,333,214	27,742,934	51,888,459
Ajustes al resultado del ejercicio					
Resultado por conversión		-	30,181	(427,052)	4,604,719
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		-	-	-	-
Intereses ganados		-	-	-	-
Impuesto a la renta	8	2,957	2,777	115,440	116,510
Impuesto a la renta diferido	8	-	(493,008)	-	(20,394,918)
Ajustes por variacion en activos y pasivos					
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar		191,859	132,863	7,609,799	5,574,334
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros		90,576	191,865	3,592,562	8,049,792
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar		(65,171)	(116,106)	(2,583,065)	(4,871,285)
Aumento (Disminución) en provisiones		(77,120)	(68,063)	(3,058,849)	(2,855,617)
Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de operación		**827,337**	**1,013,723**	**32,991,769**	**42,111,994**
Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión					
Propiedades de inversión	7	(55,411)	(137,350)	(2,143,876)	(5,718,145)
Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de inversión		**(55,411)**	**(137,350)**	**(2,143,876)**	**(5,718,145)**
Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento					
Aumento (Disminución) de pasivos financieros		(185,618)	(186,085)	(7,362,259)	(7,807,290)
Distribución de resultados		(696,364)	(633,890)	(27,919,320)	(26,339,397)
Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de financiamiento		**(881,982)**	**(819,975)**	**(35,281,579)**	**(34,146,687)**
Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes al efectivo		**(110,056)**	**56,398**	**(4,433,686)**	**2,247,162**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		**631,932**	**478,245**	**24,671,237**	**21,074,329**
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo		**-**	**-**	**786,755**	**(2,018,672)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3.15	**521,876**	**534,643**	**21,024,306**	**21,302,819**

Las notas 1 a 13 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

Estado de Cambios en el Patrimonio
al 30 de setiembre de 2026

(en Dólares Estadounidenses)

	Notas	APORTES	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS RETENIDAS	PATRIMONIO NETO
Saldos al 31.12.2025					
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				16,319,291	16,319,291
Saldos al 31.12.2025		**37,500,000**	**(198,571)**	**16,319,291**	**53,620,720**
Movimientos del ejercicio					
Resultado del período				684,236	684,236
Distribución de resultados				(696,364)	(696,364)
Total movimientos del ejercicio		-	-	**(12,128)**	**(12,128)**
Saldos al 30.09.2026					
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				16,307,163	16,307,163
Saldos al 30.09.2026		**37,500,000**	**(198,571)**	**16,307,163**	**53,608,592**

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

Estado de Cambios en el Patrimonio
al 30 de setiembre de 2026

(en Pesos Uruguayos)

	Notas	APORTES	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS RETENIDAS	PATRIMONIO NETO
Saldos al 31.12.2025					
Aportes					
Certificados de participación		1,419,969,640			1,419,969,640
Conversión de certificados de participación		44,067,860			44,067,860
Otras reservas					
Costos de transacción			(6,434,896)		(6,434,896)
Conversión de costos de transacción			(1,317,514)		(1,317,514)
Conversión del resultado del período			244,189		244,189
Ganancias retenidas					
Resultados acumulados				644,467,917	644,467,917
Conversión de resultados acumulados				(7,590,666)	(7,590,666)
Saldos al 31.12.2025		**1,464,037,500**	**(7,508,221)**	**636,877,251**	**2,093,406,530**
Movimientos del ejercicio					
Otros resultados integrales - Ajuste por conversión		46,687,500	(425,024)	20,183,117	66,445,593
Transferencia a resultados acumulados			(244,189)	244,189	-
Distribución de resultados				(27,919,320)	(27,919,320)
Resultado de período				27,742,934	27,742,934
Total movimientos del ejercicio		**46,687,500**	**(669,213)**	**20,250,920**	**66,269,207**
Saldos al 30.09.2026					
Aportes					
Certificados de participación		1,419,969,640			1,419,969,640
Conversión de certificados de participación		90,755,360			90,755,360
Otras reservas					
Costos de transacción			(6,434,896)		(6,434,896)
Conversión de costos de transacción			(1,564,735)		(1,564,735)
Conversión del resultado del período			(177,803)		(177,803)
Ganancias retenidas					
Resultados acumulados				651,105,919	651,105,919
Conversión de resultados acumulados				6,022,252	6,022,252
Saldos al 30.09.2026		**1,510,725,000**	**(8,177,434)**	**657,128,171**	**2,159,675,737**

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios al 30 de setiembre de 2026

Nota 1 - Información básica sobre el Fideicomiso

1.1 Naturaleza jurídica

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

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

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

Los Títulos Mixtos fueron ofrecidos públicamente los días 3 y 4 de setiembre de 2018 de acuerdo con las condiciones del mercado a dicha fecha, suscribiéndose el monto máximo de la emisión: USD 50,000,000.

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

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

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

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

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

Con fecha 15 de setiembre 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.

Nota 2 - Bases de preparación de los Estados Financieros

2.1 Bases para la preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros 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, 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 han sido aplicadas.

Los 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 estos.

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 2026.

Las normas y modificaciones a normas más relevantes con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2026 son las siguientes:

- 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.

No hay NIIF o interpretación de CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2026, que hayan tenido un efecto significativo sobre los Estados Financieros del Fideicomiso.

2.2.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2026, 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 2026, 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:

- NIIF 18 – "Presentación y revelación en los Estados Financieros", 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 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

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 el Fideicomiso.

La Norma Internacional de Contabilidad Nº 21 establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fideicomiso. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por el Fideicomiso o tiene un impacto importante sobre la misma, puede ser la apropiada como moneda funcional.

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

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

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

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

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 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 USD = 40.286 al 30 de setiembre de 2026 y 1 USD = 39.041 al 31 de diciembre de 2025), 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 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
- 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.

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 período contable correspondiente:

	Promedio		Cierre	
	sep-26	sep-25	sep-26	dic-25
Peso uruguayo	39.664	41.640	40.286	39.041

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.

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 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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.

(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.

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.

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 previsionar 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.

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 la 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.

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

3.7 Cuentas por cobrar comerciales

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.

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 perdidas 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.

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 30 de setiembre de 2026, 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 30 de setiembre de 2026, 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 ejercicio 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 y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

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

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

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

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:

	30 de setiembre de 2026	31 de diciembre de 2025	30 de setiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
	USD	USD	$	$
Efectivo y equivalentes de efectivo en Estado de Situación Financiera				
Caja y bancos	521,876	334,234	21,024,306	13,048,830
Inversiones financieras	-	297,698	-	11,622,407
Efectivo y equivalentes de efectivo en Estados de Flujos de Efectivo	**521,876**	**631,932**	**21,024,306**	**24,671,237**

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

4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
	USD	USD	$	$
Cuenta fiduciaria	392,199	310,678	15,800,126	12,129,199
Cuenta reserva	91,220	1,885	3,674,889	73,576
Cuenta gastos	38,457	21,671	1,549,291	846,055
	521,876	**334,234**	**21,024,306**	**13,048,830**

4.2 Activos financieros

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
	USD	USD	$	$
Bonos (Nota 6)	-	297,698	-	11,622,407
Otras inversiones	11,224	11,224	452,180	438,206
	11,224	**308,922**	**452,180**	**12,060,613**

4.3 Cuentas comerciales por cobrar

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
	USD	USD	$	$
Arrendamientos por cobrar (Nota 11)	438,271	630,130	17,656,192	24,600,919
	438,271	**630,130**	**17,656,192**	**24,600,919**

4.4 Otros activos no financieros

Corrientes

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
	USD	USD	$	$
Adelanto a proveedores	179,919	244,766	7,248,209	9,555,921
Seguros no devengados	16,599	41,964	668,687	1,638,303
Créditos fiscales	959	1,010	38,572	39,421
	197,477	**287,740**	**7,955,468**	**11,233,645**

No corrientes

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
	USD	USD	$	$
Depósitos en garantía	9,799	10,112	394,773	394,773
	9,799	**10,112**	**394,773**	**394,773**

4.5 Cuentas comerciales por pagar

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
	USD	USD	$	$
Agropecuaria del Litoral (ADL) (Nota 11)	-	-	-	-
Winterbotham Fiduciaria S.A. (Nota 11)	7,541	70	303,788	2,743
Proveedores de plaza	169,726	239,411	6,837,603	9,346,857
	177,267	**239,481**	**7,141,391**	**9,349,600**

4.6 Provisiones

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
	USD	USD	$	$
Agropecuaria del Litoral (ADL) (Nota 11)	-	38,511	-	1,503,499
Proveedores de plaza	-	24,348	-	950,557
Winterbotham Fiduciaria S.A. (Nota 11)	-	14,261	-	556,780
	-	**77,120**	**-**	**3,010,836**

4.7 Pasivos financieros

Corrientes

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
	USD	USD	$	$
Intereses a pagar (Nota 11)	243,804	432,353	9,821,885	16,879,487
	243,804	**432,353**	**9,821,885**	**16,879,487**

No corrientes

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
	USD	USD	$	$
Componente de deuda (Nota 11)	12,500,000	12,500,000	503,575,000	488,012,500
Ajuste a costo amortizado	(49,749)	(52,680)	(2,004,202)	(2,056,667)
	12,450,251	**12,447,320**	**501,570,798**	**485,955,833**

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.

		30.09.2026		
Beneficiarios	**Capital**	**Intereses a pagar**	**Total en US$**	**Equivalente en pesos**
Titulares de títulos mixtos	11,875,000	231,614	12,106,614	487,727,052
Agropecuaria del Litoral S.A.	625,000	12,190	637,190	25,669,836
	12,500,000	**243,804**	**12,743,804**	**513,396,888**

		31.12.2025		
Beneficiarios	**Capital**	**Intereses a pagar**	**Total en US$**	**Equivalente en pesos**
Titulares de títulos mixtos	11,875,000	410,735	12,285,735	479,647,380
Agropecuaria del Litoral S.A.	625,000	21,618	646,618	25,244,613
	12,500,000	**432,353**	**12,932,353**	**504,891,993**

Durante 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 245,218, 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 30 de setiembre de 2026 asciende a USD 49,749 (equivalentes a $ 2,004,202) y al 31 de diciembre de 2025 asciende a USD 52,680 (equivalentes a $ 2,056,667).

Nota 5 - Información referente a partidas del Estado de Resultados

5.1 Ingresos por actividades ordinarias

	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
	USD	USD	$	$
Ingreso por arrendamientos operativos (Nota 11)	1,624,148	1,791,694	65,134,503	70,974,090
	1,624,148	**1,791,694**	**65,134,503**	**70,974,090**

5.2 Costos asociados a los arrendamientos

	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
	USD	USD	$	$
Contribución inmobiliaria	(87,470)	(78,823)	(3,402,263)	(3,340,438)
Honorarios operador (Nota 11)	(8,472)	(8,252)	(317,324)	(355,823)
Reparaciones y mantenimiento	(112,342)	(115,184)	(4,487,972)	(4,803,956)
Control de cosecha	(4,161)	(8,890)	(164,448)	(372,056)
	(212,445)	**(211,149)**	**(8,372,007)**	**(8,872,273)**

5.3 Gastos de administración

	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
	USD	USD	$	$
Honorarios fiduciario (Nota 11)	(70,474)	(65,392)	(2,797,627)	(2,732,673)
Honorarios profesionales	(45,512)	(58,526)	(1,827,752)	(2,417,857)
Seguros	(9,567)	(12,607)	(381,561)	(519,568)
Comité de vigilancia	(30,501)	(33,545)	(1,218,759)	(1,386,233)
Seguridad y medio ambiente	(6,775)	(7,154)	(272,957)	(294,688)
	(162,829)	**(177,224)**	**(6,498,656)**	**(7,351,019)**

5.4 Otros ingresos

	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
	USD	USD	$	$
Otros ingresos	3,932	10,414	158,148	413,522
	3,932	**10,414**	**158,148**	**413,522**

5.5 Otros gastos

	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
	USD	USD	$	$
Mantenimiento software	(422)	(399)	(16,530)	(16,319)
Otros gastos	(910)	(1,919)	(37,151)	(79,396)
	(1,332)	**(2,318)**	**(53,681)**	**(95,715)**

5.6 Ingresos financieros

	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
	USD	USD	$	$
Cambio en el valor de inversiones en el exterior	4,959	6,541	196,730	256,358
	4,959	**6,541**	**196,730**	**256,358**

5.7 Costos financieros

	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
	USD	USD	$	$
Intereses devengados por componente de deuda	(561,451)	(561,451)	(22,396,787)	(23,162,389)
Intereses perdidos	(2,930)	(2,464)	(116,558)	(99,686)
Gastos bancarios	(1,160)	(4,218)	(46,229)	(172,567)
	(565,541)	**(568,133)**	**(22,559,574)**	**(23,434,642)**

5.8 Resultados derivados de la posición monetaria neta

	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
	USD	USD	$	$
Diferencia de cambio	(3,699)	(6,822)	(147,089)	(286,141)
	(3,699)	**(6,822)**	**(147,089)**	**(286,141)**

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 30 de setiembre de 2026, no existen inversiones financieras.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo se compone de “United States Treasury Bills” por:

Vencimiento	USD	Equivalente en $
19.03.2026	297,698	11,622,407
	297,698	**11,622,407**

Nota 7 - Propiedades de inversión

Un detalle y evolución de las propiedades de inversión al 30 de Setiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se muestra a continuación:

RUBRO	USD					
	30 de Setiembre de 2026					
	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	65,245,856	-	55,411	-	-	**65,301,267**
TOTALES	65,245,856	-	55,411	-	-	**65,301,267**

RUBRO	USD					
	31 de diciembre 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	-	153,171	2,370,130	-	**65,245,856**
TOTALES	62,722,555	-	153,171	2,370,130	-	**65,245,856**

RUBRO	$					
	30 de Setiembre de 2026					
	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	2,547,263,506	-	2,143,876	-	81,319,510	**2,630,726,892**
TOTALES	2,547,263,506	-	2,143,876	-	81,319,510	**2,630,726,892**

RUBRO	$					
	31 de diciembre 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	-	6,393,891	92,532,233	(315,594,751)	**2,547,263,506**
TOTALES	2,763,932,133	-	6,393,891	92,532,233	(315,594,751)	**2,547,263,506**

Al 30 de setiembre de 2026, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a USD 65,301,267 y al 31 de diciembre de 2025 asciende a USD 65,245,856

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 2025 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.

Nota 8 - Impuesto a la renta

El cálculo de la provisión de impuesto a la renta se realizó en la revisión limitada al 30 de junio, siendo estos los valores que se expresan en el balance intermedio al 30 de junio de 2026.

8.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en el Estado de Resultados Intermedio

	USD		$	
Gasto por impuesto	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**
Gasto/(Ingreso) por impuesto corriente	-	-	-	-
Gasto/ (Ingreso)	-	-	-	-
Gasto/(Ingreso) por impuesto diferido	-	(493,008)	-	(20,394,918)
Gasto/ (Ingreso)	-	(493,008)	-	(20,394,918)
Total Gasto/ (Ingreso)	**-**	**(493,008)**	**-**	**(20,394,918)**

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

	USD				$			
	30.06.2026		**30.06.2025**		**30.06.2026**		**30.06.2025**	
	%		%		%		%	
Resultado antes de impuestos		911,492		1,098,300		36,876,478		41,827,313
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	227,873	25%	274,575	25%	9,219,120	25%	10,456,828
Otros ajustes	-25%	(227,873)	-70%	(767,583)	25%	(9,219,120)	-74%	(30,851,746)
Tasa y Gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	0%	-	-45%	**(493,008)**	50%	-	-49%	**(20,394,918)**

8.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	USD		$	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Propiedades de inversión	-	-	-	-
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	**-**	**-**	**-**	**-**

8.4 Movimientos durante el período de las diferencias temporarias

	USD		
	Saldos al 01.01.2026	Reconocido en resultados	Saldos al 30.06.2026
Propiedades de inversión	-	-	-
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	-	-	-

	USD		
	Saldos al 01.01.2025	Reconocido en resultados	Saldos al 30.06.2025
Propiedades de inversión	(462,827)	462,827	-
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	(462,827)	462,827	-

	$		
	Saldos al 01.01.2026	Reconocido en resultados	Saldos al 30.06.2026
Propiedades de inversión	-	-	-
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	-	-	-

	$		
	Saldos al 01.01.2025	Reconocido en resultados	Saldos al 30.06.2025
Propiedades de inversión	(20,394,918)	20,394,918	-
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	(20,394,918)	20,394,918	-

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".

	30 de Setiembre de 2026 - USD				
Activos	**A costo amortizado**	**A valor razonable con cambio en resultados**	**Subtotal financieros**	**Activos/ Pasivos no financieros**	**Total**
Efectivo y equivalente de efectivo	521,876		521,876		521,876
Cuentas comerciales por cobrar	438,271		438,271		438,271
Activos financieros		11,224	11,224		11,224
Otros activos no financieros	9,799		9,799	197,477	207,276
Propiedades de inversión				65,301,267	65,301,267
Total	**969,946**	**11,224**	**981,170**	**65,498,744**	**66,479,914**
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	177,267		177,267		177,267
Provisiones	-		-		-
Pasivos financieros	12,694,055		12,694,055		12,694,055
Total	**12,871,322**		**12,871,322**	**-**	**12,871,322**

	30 de Setiembre de 2026 - $				
Activos	**A costo amortizado**	**A valor razonable con cambio en resultados**	**Subtotal financieros**	**Activos/ Pasivos no financieros**	**Total**
Efectivo y equivalente de efectivo	21,024,306		21,024,306		21,024,306
Cuentas comerciales por cobrar	17,656,192		17,656,192		17,656,192
Activos financieros		452,180	452,180		452,180
Otros activos no financieros	394,773		394,773	7,955,468	8,350,241
Propiedades de inversión				2,630,726,892	2,630,726,892
Total	**39,075,271**	**452,180**	**39,527,451**	**2,638,682,360**	**2,678,209,811**
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	7,141,391		7,141,391		7,141,391
Provisiones	-		-		-
Pasivos financieros	511,392,683		511,392,683		511,392,683
Total	**518,534,074**		**518,534,074**	**-**	**518,534,074**

	31 de diciembre de 2025 - USD				
Activos	**A costo amortizado**	**A valor razonable con cambio en resultados**	**Subtotal financieros**	**Activos/ Pasivos no financieros**	**Total**
Efectivo y equivalente de efectivo	334,234		334,234		334,234
Activos financieros		308,922	308,922		308,922
Cuentas comerciales por cobrar	630,130		630,130		630,130
Otros activos no financieros	10,112		10,112	287,740	297,852
Propiedades de inversión				65,245,856	65,245,856
Total	**974,476**	**308,922**	**1,283,398**	**65,533,596**	**66,816,994**
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	239,481		239,481		239,481
Provisiones	77,120		77,120		77,120
Pasivos financieros	12,879,673		12,879,673		12,879,673
Total	**13,196,274**		**13,196,274**	**-**	**13,196,274**

	31 de diciembre de 2025 - $				
Activos	**A costo amortizado**	**A valor razonable con cambio en resultados**	**Subtotal financieros**	**Activos/ Pasivos no financieros**	**Total**
Efectivo y equivalente de efectivo	13,048,830		13,048,830		13,048,830
Activos financieros		12,060,613	12,060,613		12,060,613
Cuentas comerciales por cobrar	24,600,919		24,600,919		24,600,919
Otros activos no financieros	394,773		394,773	11,233,645	11,628,418
Propiedades de inversión				2,547,263,506	2,547,263,506
Total	**38,044,522**	**12,060,613**	**50,105,135**	**2,558,497,151**	**2,608,602,286**
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	9,349,600		9,349,600		9,349,600
Provisiones	3,010,836		3,010,836		3,010,836
Pasivos financieros	502,835,320		502,835,320		502,835,320
Total	**515,195,756**		**515,195,756**	**-**	**515,195,756**

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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.

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 30 de setiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, son:

	30.09.2026			
	$	**EUR**	**Equiv en USD**	**Equiv en $**
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	233,497	42	5,844	235,431
Otros activos no financieros	473,903	-	11,763	473,903
Total ACTIVO	**707,400**	**42**	**17,607**	**709,334**
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas comerciales por pagar	214,470	-	5,324	214,487
Total PASIVO	**214,470**	**-**	**5,324**	**214,487**
Posición Neta	**492,930**	**42**	**12,283**	**494,847**

	31.12.2025			
	$	**EUR**	**Equiv en USD**	**Equiv en $**
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,150,067	42	208,806	8,151,984
Otros activos no financieros	434,194	-	11,121	434,194
Total ACTIVO	**8,584,261**	**42**	**219,927**	**8,586,178**
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas comerciales por pagar	369,714	-	9,133	369,700
Total PASIVO	**369,714**	**-**	**9,133**	**369,700**
Posición Neta	**8,214,547**	**42**	**210,794**	**8,216,478**

Tanto al 30 de setiembre de 2026 como al 31 de diciembre 2025, el Fideicomiso no cuenta con operaciones de cobertura de cambio.

Al 30 de setiembre de 2026, 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 $ 49,293 mayor/menor).

Al 31 de diciembre 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 ejercicio hubiera resultado $ 821,455 mayor/menor).

ii) Riesgo de precios

El Fideicomiso no mantiene al 30 de setiembre de 2026 ni al 31 de diciembre de 2025 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:

			30.09.2026		
ACREEDOR	**MONEDA**	**Tasa**	**Menor a 1 año**	**TOTAL US$**	**TOTAL $**
Titulares de títulos mixtos	**USD**	**6%**	**-**	11,875,000	478,396,250
Agropecuaria del Litoral S.A.	**USD**	**6%**	**-**	625,000	25,178,750
				12,500,000	**503,575,000**

			31.12.2025		
ACREEDOR	**MONEDA**	**Tasa**	**Menor a 1 año**	**TOTAL US$**	**TOTAL $**
Titulares de títulos mixtos	**USD**	**6%**	**-**	11,875,000	463,611,875
Agropecuaria del Litoral S.A.	**USD**	**6%**	**-**	625,000	24,400,625
				12,500,000	**488,012,500**

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 previsiones 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 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025.

	USD		$	
Cuentas comerciales por cobrar	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Agropecuaria del Litoral S.A	438,271	630,130	17,656,192	24,600,919
	438,271	**630,130**	**17,656,192**	**24,600,919**
Cuentas comerciales por pagar	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Agropecuaria del Litoral S.A	-	-	-	-
Winterbotham Fiduciaria S.A.	7,541	70	303,788	2,743
	7,541	**70**	**303,788**	**2,743**
Pasivos financieros	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Titulares de títulos mixtos	12,106,614	12,285,735	487,727,052	479,647,380
Agropecuaria del Litoral S.A	637,190	646,618	25,669,830	25,244,607
	12,743,804	**12,932,353**	**513,396,882**	**504,891,987**
Provisiones	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Agropecuaria del Litoral S.A	-	38,511	-	1,503,499
Winterbotham Fiduciaria S.A.	-	14,261	-	556,780
	-	**52,772**	**-**	**2,060,279**

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 30 de Setiembre de 2026 y del mismo período del año 2025:

	USD		$	
Ingresos por actividades ordinarias	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**
Agropecuaria del Litoral S.A	1,624,148	1,791,694	65,134,503	70,974,090
	1,624,148	**1,791,694**	**65,134,503**	**70,974,090**
Costos asociados a los arrendamientos	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**
Agropecuaria del Litoral S.A	8,472	8,252	317,324	355,823
	8,472	**8,252**	**317,324**	**355,823**
Gastos de administración	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**
Winterbotham Fiduciaria S.A.	70,474	65,392	2,797,627	2,732,673
	70,474	**65,392**	**2,797,627**	**2,732,673**
Otros gastos	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**
Winterbotham Fiduciaria S.A.	593	-	23,761	-
	593	**-**	**23,761**	**-**

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 suscripto 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.

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 30 de setiembre 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 30 de setiembre de 2026, 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.